

ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΜΕΝΗ ΓΝΩΜΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ «ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΑΞΕ» ΕΠΙ ΤΗΣ ΥΠΟΒΛΗΘΕΙΣΑΣ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ "Apollo Investment Holdco S.A.R.L."

Την 27^η Ιανουαρίου 2017, ημέρα της εβδομάδας Παρασκευή και ώρα 18:00, το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας με την επωνυμία "ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ Α.Ξ.Ε." συνήλθε σε συνεδρίαση προκειμένου να προβεί στην διατύπωση Αιτιολογημένης Γνώμης επί της υποβληθείσας Υποχρεωτικής Δημόσιας Πρότασης (εφεξής η «Δημόσια Πρόταση») της εταιρίας «Apollo Investment Holdco S.A.R.L.» (εφεξής ο «Προτείνων») για την απόκτηση του συνόλου κοινών μετοχών της Εταιρίας, τις οποίες δεν κατείχε, ο Προτείνων και τα συντονισμένα με αυτόν πρόσωπα, έναντι ανταλλάγματος που θα καταβληθεί σε μετρητά το οποίο έχει οριστεί σε € 5,48 ανά μετοχή (εφεξής το «Προσφερόμενο Τίμημα»).

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο για την διατύπωση της Αιτιολογημένης Γνώμης του, έλαβε υπόψη του:

(Α) το περιεχόμενο του Πληροφοριακού Δελτίου της Δημόσιας Πρότασης (εφεξής το «Πληροφοριακό Δελτίο») που ο Προτείνων απεύθυνε προς τους μετόχους της Εταιρείας για την απόκτηση του συνόλου των κοινών ονομαστικών, άυλων μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας τις οποίες δεν κατείχε, ο Προτείνων και τα συντονισμένα με αυτόν πρόσωπα, κατά την 27^η Οκτωβρίου 2016 («Ημερομηνία κατά την οποία ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος να υποβάλει Δημόσια Πρόταση»), όπως αυτό εγκρίθηκε από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς την 13^η Ιανουαρίου 2017 κατά την 774/13.01.2017 συνεδρίασή του. Ειδικότερα, σύμφωνα με το Πληροφοριακό Δελτίο, στις 27.10.2016 και στις 16 Νοεμβρίου 2016 (εφεξής η «Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης»), ο Προτείνων κατείχε 71.760.483 κοινές ονομαστικές μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούσαν στο 88,46% του συνόλου των μετοχών της Εταιρίας και των δικαιωμάτων ψήφου και οι μετοχές της Εταιρείας που δεν κατείχε ο Προτείνων (εφεξής οι «Μετοχές της Δημόσιας Πρότασης») ανέρχονταν σε 9.362.033 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαιώματα ψήφου, οι οποίες αντιπροσώπευαν ποσοστό 11,54% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

(Β) την από 25^η Ιανουαρίου 2017, λεπτομερή έκθεση που συνέταξε ο χρηματοοικονομικός σύμβουλος της Εταιρείας με την επωνυμία «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΡΙΑ» (εφεξής ο «Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος»), για τους σκοπούς της Δημόσιας Πρότασης, σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 2 του Ν. 3461/2006. Η ως άνω έκθεση επισυνάπτεται στο παρόν ως Παράρτημα 1 και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του παρόντος.

2. Το Διοικητικό Συμβούλιο έλαβε υπόψη του επιπροσθέτως και τα ακόλουθα:

2.1 Ο Προτείνων έχει δηλώσει στο Πληροφοριακό Δελτίο ότι δεδομένου, ότι ο κατέχει ήδη Μετοχές που αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον 90% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας:

(α) θα ασκήσει το Δικαίωμα Εξαγοράς, ήτοι θα ζητήσει τη μεταβίβαση σε αυτόν όλων των υπολοίπων Μετοχών των οποίων δεν θα έχει την κυριότητα κατά την ημερομηνία της Ολοκλήρωσης, σύμφωνα με το άρθρο 27 του Νόμου και την Απόφαση 1/644.

(β) οι Μέτοχοι που δεν θα έχουν αποδεχθεί τη Δημόσια Πρόταση θα μπορούν να ασκήσουν το Δικαίωμα Εξόδου έναντι καταβολής του Προσφερόμενου Τιμήματος ανά Μετοχή σε μετρητά από τον Προτείνοντα, σύμφωνα με το άρθρο 28 του Νόμου και την Απόφαση 1/409.

Ο Προτείνων έχει δηλώσει επίσης στο Πληροφοριακό Δελτίο ότι μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας του Δικαιώματος Εξαγοράς, ο Προτείνων θα ζητήσει τη σύγκληση έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας με θέμα τη λήψη απόφασης για τη διαγραφή των Μετοχών από το Χρηματιστήριο και την υποβολή σχετικού αιτήματος προς την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σύμφωνα με το άρθρο 17, παράγραφος 5 του Ν. 3371/2005, στην οποία (Γενική Συνέλευση) ο Προτείνων θα ψηφίσει υπέρ αυτής της απόφασης.

2.2 Σύμφωνα με το Πληροφοριακό Δελτίο, η εταιρεία περιορισμένης ευθύνης (*societe à responsabilité limitée*) με την επωνυμία "Apollo Investment Holdco S.A.R.L.", η οποία έχει συσταθεί σύμφωνα με το δίκαιο του Λουξεμβούργου με αριθμό εταιρικού μητρώου B188633 και εδρεύει στο Λουξεμβούργο (20, rue des Peupliers, L-2328, Λουξεμβούργο) στις 27 Οκτωβρίου 2016 απέκτησε από την «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.» (ΕΤΕ) και το «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε.» (ΤΑΙΠΕΔ) συνολικό 71.760.483 Μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό περίπου 88,46% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Συνεπώς, το σύνολο των δικαιωμάτων ψήφου του Προτείνοντα στην Εταιρεία υπερέβη το όριο του 1/3 που προβλέπεται στο άρθρο 7, παράγραφος 1 του Νόμου.

Κατά την 27^η Οκτωβρίου 2016 και την 16^η Νοεμβρίου 2016, η οποία είναι η ημερομηνία κατά την οποία ο Προτείνων ξεκίνησε τη διαδικασία της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων κατείχε συνολικά 71.760.483 Μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό περίπου 88,46% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, ενώ ούτε ο Προτείνων ούτε (i) η AGC Equity Partners Holding Limited (η "AGC Holding"), ως πρόσωπο που έχει τον απώτατο έλεγχο του Προτείνοντα, (ii) οι AGC Equity Partners Investment Management Ltd, AGC Jermyn Street IV General Partner Ltd και Jermyn Street Real Estate Fund IV L.P. που ελέγχονται άμεσα και έμμεσα από την AGC Holding και μέσω των οποίων η τελευταία ελέγχει τον Προτείνοντα και (iii) τα λοιπά πρόσωπα που ελέγχονται (κατά την έννοια του άρθρου 3, παρ. 1(γ) του Ν. 3556/2007) από την AGC Holding (από κοινού «τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα») κατείχαν, άμεσα ή έμμεσα, άλλες Μετοχές ή δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας κατά την 27^η Οκτωβρίου 2016 και την Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης. Σημειώνεται ότι, κατά την 10.01.2017, ο Προτείνων κατείχε 73.010.483 Μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό περίπου 90% (90,00027%) του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου

και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας κατά την ανωτέρω ημερομηνία. Στις 24.01.2017, ο Προτείνων απέκτησε επιπλέον συνολικά 1.548.901 κοινές ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας έναντι 5,48 Ευρώ ανά μετοχή μέσω χρηματιστηριακών συναλλαγών. Συνεπεία αυτών των συναλλαγών, το ποσοστό των δικαιωμάτων ψήφου του Προτείνοντα στην Εταιρεία διαμορφώθηκε σε περίπου 93,14% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας κατά την 24^η Ιανουαρίου 2017.

2.3 Ο Προτείνων έχει δηλώσει στο Πληροφοριακό Δελτίο, αναφορικά με την επιχειρηματική στρατηγική του, ότι η απόκτηση του συνόλου των Μετοχών εντάσσεται στη γενικότερη στρατηγική των μετόχων του για επενδύσεις στον τομέα του τουρισμού στην ευρύτερη περιοχή της Νοτιοανατολικής Ευρώπης και, στο πλαίσιο αυτό, ο Προτείνων δεν σχεδιάζει αλλαγές στις δραστηριότητές του, στον τόπο διεξαγωγής αυτών και στα μέλη του Συμβουλίου των Διαχειριστών του (Management Board).

Ειδικότερα, ο Προτείνων έχει δηλώσει στο Πληροφοριακό Δελτίο ότι στοχεύει στην ορθολογικότερη αξιοποίηση και αναβάθμιση του ακινήτου που κατέχει η Εταιρεία, πάντοτε, ωστόσο, μέσα στο πλαίσιο που προβλέπει το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (το «ΕΣΧΑΔΑ»), το οποίο εγκρίθηκε με το από 30/09/2016 Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 191/Τεύχος Α.Α.Π./04.10.2016), που εκδόθηκε σε συνέχεια του με αρ. 152/2016 Πρακτικού Συνεδριάσεως και Γνωμοδότησης της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το ΕΣΧΑΔΑ, προβλέπεται η διατήρηση, η ανακαίνιση, η αποκατάσταση, η ανακατασκευή, η εξυγίανση και ο εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων εγκαταστάσεων (ξενοδοχείων), εντός εγκεκριμένου όγκου και κάλυψης αυτών. Επίσης, επιτρέπεται η κατεδάφιση (μερική ή ολική) των υφιστάμενων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων για την κατασκευή προσθηκών στα υφιστάμενα κτίρια ή για τη δημιουργία νέων ξενοδοχείων και λοιπών τουριστικών εγκαταστάσεων εκμετάλλευσης τουλάχιστον 41.500,00 τ.μ., όπως λειτουργούν σήμερα. Επιπρόσθετα, το ΕΣΧΑΔΑ περιλαμβάνει και οικιστικό μέρος για την ανέγερση μέχρι 15 υπερπολυτελών κατοικιών εντός 13 κατά μέγιστο κτιριακών μονάδων, μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης 15.000,00 τ.μ. και μέγιστης επιτρεπόμενης επιφάνειας κάλυψης 8.000,00 τ.μ. Στο πλαίσιο αυτό, το σχέδιο γενικής διάταξης (master plan) που έχει εκπονήσει ο Προτείνων προβλέπει, μεταξύ άλλων, την αναβάθμιση και ανακαίνιση των ξενοδοχειακών μονάδων NAYSIKA και ARION RESORT & SPA, την κατεδάφιση της ξενοδοχειακής μονάδας ΑΦΡΟΔΙΤΗ, την κατασκευή μέχρι 13 υπερπολυτελών κατοικιών, τη δημιουργία δρόμων περιπάτου και χώρων άσκησης στο πάρκο της χερσονήσου που περιβάλλει τις εγκαταστάσεις της Εταιρείας, την αναβάθμιση των εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού της παραλίας «ASTIR BEACH» και τη βελτιστοποίηση της πρόσβασης του κοινού σε αυτήν, την αναδιάταξη του εξωτερικού τείχους της Μαρinas Βουλιαγμένης ώστε να μπορούν να ελλιμενιστούν μεγαλύτερα πλοία, την ανάπτυξη νέων και την αναβάθμιση υφιστάμενων εγκαταστάσεων, καταστημάτων και χώρων αναψυχής, την αναδιάταξη και την αναβάθμιση των εγκαταστάσεων των λιμενικών αρχών που βρίσκονται σε αυτήν.

2.4 Ο Προτείνων έχει επίσης δηλώσει στο Πληροφοριακό Δελτίο σχετικά με τις εργασιακές σχέσεις ότι από τα μέσα Νοεμβρίου 2016 η Εταιρεία έχει διακόψει τις ξενοδοχειακές δραστηριότητες της προκειμένου να προετοιμάσει και εκτελέσει τις εργασίες που είναι αναγκαίες για την ανακατασκευή, ανακαίνιση και τον εκσυγχρονισμό των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων της και την κατασκευή των νέων εγκαταστάσεων και, κατά συνέπεια, ο συνολικός αριθμός των απασχολούμενων στην Εταιρεία αναμένεται να προσαρμοστεί προσωρινά στις πραγματικές λειτουργικές ανάγκες της μέχρι την ολοκλήρωση αυτών των εργασιών περίπου δεκαοκτώ μήνες από την έναρξή τους, ενώ δεν αναμένονται προσαρμογές στο συνολικό αριθμό των απασχολούμενων στη θυγατρική της Εταιρείας. Η προσωρινή αυτή προσαρμογή θα διαρκέσει μέχρι την ολοκλήρωση των παραπάνω εργασιών, με στόχο αυτή να μην υπερβεί συνολικά τους δεκαοκτώ μήνες από την έναρξή τους. Μετά τη λήξη της μεταβατικής περιόδου και την ολοκλήρωση των εργασιών, αναμένεται η επανεκκίνηση των προσλήψεων, ενέργεια που προσδιορίζεται χρονικά λίγους μήνες πριν την επαναλειτουργία της ξενοδοχειακής δραστηριότητας της Εταιρείας. Περαιτέρω, ο Προτείνων έχει ενημερωθεί ότι η διοίκηση της Εταιρείας έχει πάρει ήδη πρωτοβουλίες, τις οποίες ο Προτείνων υποστηρίζει πλήρως, που στόχο έχουν την άμβλυση του κοινωνικού αντίκτυπου στο ανθρώπινο δυναμικό της Εταιρείας, όπως, ενδεικτικά, εθελουσία αποχώρηση, εσωτερικές μεταθέσεις, εναλλαγή καθηκόντων, διαθεσιμότητα και εκ περιτροπής εργασία. Ειδικότερα, σημειώνεται ότι η Εταιρεία θέσπισε πρόγραμμα εθελουσίας αποχώρησης, το οποίο έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016 με δυνατότητα επέκτασής του μετά από απόφαση της διοίκησης της Εταιρείας. Ήδη, ως αποτέλεσμα της μέχρι σήμερα λειτουργίας του ως άνω προγράμματος, ο Προτείνων ενημερώθηκε ότι, κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016, ο αριθμός των ατόμων που απασχολούνται στην Εταιρεία με σύμβαση εργασίας αορίστου χρόνου ανερχόταν σε 91, ενώ, κατά την ίδια ημερομηνία, δεν απασχολείτο στην Εταιρεία προσωπικό με σύμβαση ορισμένου χρόνου, εκτός από τρεις εργαζομένους, οι οποίοι καλύπτουν προσωρινές ανάγκες που έχουν προκύψει από το ανωτέρω πρόγραμμα. Επιπλέον, η διοίκηση της Εταιρείας, με τη στήριξη του Προτείνοντα, θα καταβάλλει κάθε δυνατή προσπάθεια για τη διατήρηση των θέσεων εργασίας στο πλαίσιο που επιτρέπει ο νόμος, όμως είναι ευνόητο ότι στις ως άνω αναφερόμενες περιπτώσεις των εσωτερικών μεταθέσεων με εναλλαγή καθηκόντων, της διαθεσιμότητας και της εκ περιτροπής εργασίας αναμένεται να μεταβληθούν οι υφιστάμενοι όροι εργασίας του προσωπικού της.

2.5 Ο Προτείνων δεν σχεδιάζει αλλαγές στις δραστηριότητες του Ομίλου και στον τόπο διεξαγωγής τους, ενώ μέχρι τη διαγραφή των Μετοχών από το Χρηματιστήριο δεν προτίθεται να επιφέρει μεταβολές στη σύνθεση των διοικητικού συμβουλίου οποιουδήποτε μέλους του Ομίλου.

Μετά τη διαγραφή των Μετοχών από το Χρηματιστήριο, ο Προτείνων αναμένεται να αλλάξει τη δομή της εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρείας και να προβεί σε συγκεκριμένες

διοικητικές μεταρρυθμίσεις, λαμβάνοντας υπ' όψιν το γεγονός ότι η Εταιρεία δεν θα χρειάζεται να συμμορφώνεται πλέον με τις απαιτήσεις που τίθενται για τις εισηγμένες εταιρείες. Για παράδειγμα, η Εταιρεία δεν θα υποχρεούται να τηρεί τους κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης που ισχύουν στην Ελλάδα ή να έχει επιτροπή ελέγχου, ενώ στο προσωπικό της που είναι επιφορτισμένο με την τήρηση των κανονιστικών υποχρεώσεών της και των σχέσεών της με τους επενδυτές αναμένεται να ανατεθούν νέα διοικητικά καθήκοντα.

2.6 Ο Προτείνων στο Πληροφοριακό Δελτίο έχει δηλώσει ότι, προτίθεται να καταβάλει τοις μετρητοίς το Προσφερόμενο Τίμημα ήτοι 5,48 ευρώ, για κάθε εγκύρως προσφερθείσα και μεταβιβασθείσα Μετοχή της Δημόσιας Πρότασης.

Σύμφωνα με το Πληροφοριακό Δελτίο, το Προσφερόμενο Τίμημα :

- υπερβαίνει κατά 21,24% τη ΜΧΤΜ των Μετοχών κατά τους έξι (6) μήνες που προηγούνται της ημερομηνίας κατά την οποία ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος να υποβάλει τη Δημόσια Πρόταση, η οποία ανερχόταν σε 4,52 ευρώ,
- υπερβαίνει κατά 0,2% την υψηλότερη τιμή, στην οποία ο Προτείνων απέκτησε Μετοχές κατά τους δώδεκα (12) μήνες που προηγούνται της ημερομηνίας κατά την οποία κατέστη υπόχρεος να υποβάλει τη Δημόσια Πρόταση. Συγκεκριμένα, στις 27.10.2016, ο Προτείνων απέκτησε συνολικά 71.760.483 Μετοχές με ανώτατη τιμή 5,4788 ευρώ ανά Μετοχή, η οποία (τιμή) αφορούσε σε 1.751.766 από τις 71.760.483 Μετοχές.

Σημειώνεται ότι, τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα δεν απέκτησαν Μετοχές κατά τους δώδεκα (12) μήνες που προηγούνται της ημερομηνίας κατά την οποία ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος να υποβάλει Δημόσια Πρόταση. Συνεπώς, το Προσφερόμενο Τίμημα πληροί τα κριτήρια του «δίκαιου και εύλογου» ανταλλάγματος κατ' άρθρο 9, παράγραφος 4 του Νόμου.

Από το καταβλητέο προς τους Αποδεχόμενους Μετόχους Προσφερόμενο Τίμημα θα αφαιρεθούν: (i) το ποσό που αναλογεί στο φόρο εξωχρηματιστηριακής μεταβίβασης, ο οποίος σήμερα ανέρχεται σε 0,20% και υπολογίζεται επί της αξίας της εξωχρηματιστηριακής συναλλαγής για τη μεταβίβαση των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών στον Προτείνοντα, και (ii) τα προβλεπόμενα στον Κανονισμό Εκκαθάρισης δικαιώματα εκκαθάρισης της εξωχρηματιστηριακής μεταβίβασης των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών υπέρ της ΕΛ.Κ.Α.Τ., που σήμερα ανέρχονται σε 0,08% επί της αξίας μεταβίβασης και η οποία υπολογίζεται ως το γινόμενο του αριθμού των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών επί τη μεγαλύτερη από τις εξής τιμές: του Προσφερόμενου Τιμήματος και της τιμής κλεισίματος της Μετοχής στο Χρηματιστήριο κατά την προηγούμενη εργάσιμη ημέρα της υποβολής των απαραίτητων εγγράφων στην ΕΛ.Κ.Α.Τ. και με ελάχιστη χρέωση ποσού ίση με το μικρότερο μεταξύ των 20 ευρώ ή του 20% της αξίας της συναλλαγής για κάθε Αποδεχόμενο Μέτοχο.

2.7 Σύμφωνα με την από 25.01.2017 Έκθεση του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου προκύπτει ένα εύρος αξιών, το οποίο κυμαίνεται από € 2,86 έως € 3,44 ανά μετοχή.

Ειδικότερα, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος χρησιμοποίησε διεθνώς αναγνωρισμένες μεθόδους, τα δε συμπεράσματά του ανά μέθοδο αποτίμησης, έχουν ως εξής:

i) Μέθοδος Προεξόφλησης των μελλοντικών ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow Method). Από την εν λόγω μέθοδο, προκύπτει εύρος τιμών € € 2,86 έως € 3,46 ανά μετοχή.

ii) Μέθοδος Συγκριτικής Ανάλυσης Εισηγμένων Εταιρειών μέσω χρήσης Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (Trading Multiples of Comparable Companies Method) Από την εν λόγω μέθοδο, προκύπτει εύρος τιμών € € 2,86 έως € 3,33 ανά μετοχή.

Τα ανωτέρω αποτελέσματα, ανά μεθοδολογία, έχουν προκύψει αφού προστεθεί η αγοραία αξία γηπέδου 116.523,74 τ.μ. σύμφωνα με την προτεινόμενη χωρική ανάπτυξη του ΕΣΧΑΔΑ (ανέγερση 15 υπερπολυτελών κατοικιών, δομήσιμης επιφάνειας 12.500 τ.μ.), βάσει της οποίας υλοποιήθηκε και η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με εισφορά σε είδος που ενέκρινε η από 8.7.2016 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας (Καταχώρηση στο ΓΕΜΗ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ 784198/5.10.2016).

Επιπλέον, εξετάσθηκε επικουρικά η εξέλιξη της χρηματιστηριακής αξίας της μετοχής της Εταιρείας σε σχέση με το Γενικό Δείκτη του Χ.Α. και η κατανομή του όγκου συναλλαγών της Εταιρείας σε διάφορα επίπεδα τιμών για την εξεταζόμενη περίοδο των τελευταίων δώδεκα μηνών καθώς και τα Προσφερόμενα υπερτιμήματα ("premium") σε επιλεγμένες προηγούμενες δημόσιες προτάσεις (υποχρεωτικές και προαιρετικές) στην Ελληνική Αγορά

3. Την 16^η Νοεμβρίου 2016 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενημερώθηκε εγγράφως για την υποβολή της Δημόσιας Πρότασης από τον Προτείνοντα και παρέλαβε αντίγραφο του σχεδίου του Πληροφοριακού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 10, παράγραφος 1 του ν. 3461/2006.

Εν συνεχεία, με βάση το άρθρο 10, παράγραφος 3 του Ν. 3461/2006 ενημέρωσε τους εκπροσώπους των εργαζομένων, διαβιβάζοντάς τους την ανωτέρω έγγραφη ενημέρωση από τον Προτείνοντα, την 21^η Νοεμβρίου 2016.

Η Εταιρία επέλεξε ως χρηματοοικονομικό σύμβουλο, σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 2 του Ν. 3461/2006, την τράπεζα «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ», προκειμένου να συντάξει την έκθεση που θα συνοδεύει την αιτιολογημένη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τον Νόμο.

Το Πληροφοριακό Δελτίο εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς στις 13 Ιανουαρίου 2017 και τέθηκε στη διάθεση του κοινού στις 18 Ιανουαρίου 2017, οπότε και διαβιβάστηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο στους εργαζομένους της Εταιρείας και της θυγατρικής της «ΑΣΤΗΡ ΜΑΡΙΝΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΑΞΕ».

Στη συνέχεια και σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 4 του Ν. 3461/2006, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας θα δημοσιοποιήσει και θα υποβάλει την Αιτιολογημένη Γνώμη του στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και στον Προτείνοντα, γνωστοποιώντας την παράλληλα στους εργαζόμενους της Εταιρίας. Σημειώνεται ότι οι εργαζόμενοι της Εταιρίας μέχρι και σήμερα δεν υπέβαλαν προς το Διοικητικό Συμβούλιο χωριστή γνώμη σχετικά με τις επιπτώσεις της Δημόσιας πρότασης στην απασχόληση των εργαζομένων.

Πέραν των ανωτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας δεν προέβη σε καμία ειδικότερη ενέργεια σε σχέση με τη Δημόσια Πρόταση.

Επίσης, το Διοικητικό Συμβούλιο δεν προέβη ούτε προτίθεται να προβεί σε οποιαδήποτε ενέργεια που δεν εντάσσεται στη συνήθη πορεία των δραστηριοτήτων της Εταιρίας και ενδέχεται να οδηγήσει στη ματαίωση της Δημόσιας Πρότασης.

Οι εργαζόμενοι της Εταιρίας μέχρι και σήμερα δεν υπέβαλαν προς το Διοικητικό Συμβούλιο χωριστή γνώμη με τις επιπτώσεις της Δημόσιας Πρότασης στην απασχόληση των εργαζομένων.

Περαιτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας ΔΗΛΩΝΕΙ ότι:

3.1 Κατά την ημερομηνία συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου, ήτοι την 26.01.2017, κανένα εκ των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας δεν κατέχει άμεσα μετοχές αυτής. Ο κ. Αθανάσιος Μαρτίνος έχει έμμεση συμμετοχή στην Εταιρεία και, συγκεκριμένα, είναι μέτοχος και Πρόεδρος της εταιρείας με την επωνυμία PREMIER LTD , η οποία κατέχει 582.000 μετοχές της Εταιρείας.

3.2 Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας δεν προέβη σε οποιαδήποτε ενέργεια εκ των μνημονευόμενων στο άρθρο 14 παρ. 1 του Ν. 3461/2006.

3.3 Δεν υπάρχουν ειδικές συμφωνίες μεταξύ του Διοικητικού Συμβουλίου ή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας και του Προτείνοντος.

4. Ο Πρόεδρος του ΔΣ ανέφερε ότι μερικοί εκ των μελών του εξέφρασαν τον σκεπτικισμό τους αναφορικά με την έκθεση του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου, υπό την έννοια ότι οι εκτιμήσεις της βασίζονται στις πιο συντηρητικές και χαμηλές παραδοχές. Ο Πρόεδρος, αν και συμερίζεται τις απόψεις των μελών αυτών, ανέφερε ότι κατά τη γνώμη του η προτεινόμενη ανεξάρτητη εκτίμηση θα πρέπει να υιοθετηθεί χωρίς τροποποιήσεις, προκειμένου να διατηρήσει τον ανεξάρτητο χαρακτήρα της. Όλα τα μέλη του ΔΣ κατόπιν αυτών συμφώνησαν απολύτως με τις απόψεις του Προέδρου και για τους λόγους αυτούς

παρέχουν τη σύμφωνη γνώμη τους.

5. Κατόπιν των ανωτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, με γνώμονα το κατ' άρθρο 22α του Κ.Ν. 2190/1920 οριζόμενο καθήκον επιμέλειας του Διοικητικού Συμβουλίου και με διαρκή προσήλωση στις αρχές της διαφύλαξης και της προαγωγής των συμφερόντων της Εταιρίας και των μετόχων της, και βασιζόμενο στο περιεχόμενο του εγκριθέντος Πληροφοριακού Δελτίου του Προτείνοντος, κατέληξε ομόφωνα στην ακόλουθη άποψη:

(Α) Σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στο Πληροφοριακό Δελτίο σχετικά με τα επιχειρηματικά σχέδια του Προτείνοντος, η επιτυχής έκβαση της Δημόσιας Πρότασης και η διαγραφή των μετοχών της Εταιρίας από το Χ.Α., δεν αναμένεται να επηρεάσει αρνητικά την εξυπηρέτηση των εταιρικών συμφερόντων και την επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρίας.

(Β) Σύμφωνα με όσα αναφέρονται στο Πληροφοριακό Δελτίο, ο Προτείνων δεν σχεδιάζει αλλαγές στις δραστηριότητες του Ομίλου και στον τόπο διεξαγωγής τους, ενώ μέχρι τη διαγραφή των Μετοχών από το Χρηματιστήριο δεν προτίθεται να επιφέρει μεταβολές στη σύνθεση των διοικητικού συμβουλίου οποιουδήποτε μέλους του Ομίλου. Επιπλέον, όπως αναφέρεται στο Πληροφοριακό Δελτίο, η διοίκηση της Εταιρείας, με τη στήριξη του Προτείνοντα, θα καταβάλλει κάθε δυνατή προσπάθεια για τη διατήρηση των θέσεων εργασίας στο πλαίσιο που επιτρέπει ο νόμος, όμως είναι ευνόητο ότι στις αναφερόμενες στο Πληροφοριακό Δελτίο περιπτώσεις των εσωτερικών μεταθέσεων με εναλλαγή καθηκόντων, της διαθεσιμότητας και της εκ περιτροπής εργασίας αναμένεται να μεταβληθούν οι υφιστάμενοι όροι εργασίας του προσωπικού της.

Μετά τη διαγραφή των Μετοχών από το Χρηματιστήριο, ο Προτείνων αναμένεται να αλλάξει τη δομή της εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρείας και να προβεί σε συγκεκριμένες διοικητικές μεταρρυθμίσεις, λαμβάνοντας υπ' όψιν το γεγονός ότι η Εταιρεία δεν θα χρειάζεται να συμμορφώνεται πλέον με τις απαιτήσεις που τίθενται για τις εισηγμένες εταιρείες. Σύμφωνα με τα παραπάνω, η άποψη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι ότι η ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης δεν αναμένεται να έχει δυσμενείς επιπτώσεις στην απασχόληση στους χώρους όπου διεξάγονται οι δραστηριότητες της Εταιρίας και στα συμφέροντα των εργαζομένων της Εταιρίας.

(Γ) Το προσφερθέν από τον Προτείνοντα αντάλλαγμα για την αγορά, στο πλαίσιο της Υποχρεωτικής Δημόσιας Πρότασης ύψους € 5,48 ανά μετοχή, πληροί τις προϋποθέσεις του «δίκαιου και εύλογου» ανταλλάγματος του Νόμου 3461/2006

6. Επισημαίνεται ότι οι σχεδιασμοί και οι εκτιμήσεις του Προτείνοντα για τα αναμενόμενα οφέλη για την Εταιρεία βασίζονται σε ορισμένες παραδοχές αναφορικά με την παρούσα κατάσταση και συνεπώς δύνανται να επηρεαστούν από τυχόν μεταβολή. Οι ανωτέρω διατυπωθείσες εκτιμήσεις αποτελούν μια γενική αξιολόγηση των όρων της

υποχρεωτικής Δημόσιας Πρότασης, της επίδρασης της στην λειτουργία της Εταιρίας και της επάρκειας του προσφερόμενου ανταλλάγματος και δεν επέχουν θέση παρότρυνσης, σύστασης ή συμβουλής προς τους μετόχους της Εταιρίας περί αποδοχής ή μη της υποβληθείσας Δημόσιας Πρότασης.

Η παρούσα Αιτιολογημένη Γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας καταρτίστηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 παρ. 1 & 2 του Ν. 3461/2006 και θα υποβληθεί στις διατυπώσεις δημοσιότητας που ορίζουν οι διατάξεις του ανωτέρω νόμου.

Η έκθεση του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου, μαζί με την παρούσα Αιτιολογημένη Γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας θα διατίθενται στο κοινό από τα γραφεία της Εταιρίας στην έδρα της, και θα βρίσκονται αναρτημένα στην ιστοσελίδα της Εταιρίας www.astir-palace.com και στην ιστοσελίδα του Χρηματιστηρίου Αθηνών www.helx.gr, καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης.

Αθήνα, 27 Ιανουαρίου 2017

Το Διοικητικό Συμβούλιο