

**ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ**  
**Α.Ε. Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**  
**Καραγεώργη Σερβίας 6**  
**105 62 Αθήνα**  
**ΤΗΛ.: 210 3340 011**  
**ΑΦΜ: 099555020**  
**ΑΡ. ΓΕΜΗ: 3546201000**  
**ΑΡ. ΑΠΟΦ. Ε.Ε. 6/458/13.12.2007**

**ΑΙΤΙΟΛΟΓΗΜΕΝΗ ΓΝΩΜΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**  
**«ΕΘΝΙΚή ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» ΕΠΙ ΤΗΣ**  
**ΥΠΟΒΛΗΘΕΙΣΑΣ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «INVEL REAL**  
**ESTATE (NETHERLANDS) Π Β.Υ.»**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΕΘΝΙΚή ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» με αρ. ΓΕΜΗ: 3546201000, με αρ. αποφ. Ε.Κ. 6/458/13.12.2007 και έδρα στην Αθήνα, επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας, αριθμός 6 (η **Εταιρεία**), με την από 12.07.2019 απόφασή του, αφού έλαβε υπόψη το περιεχόμενο (α) του πληροφοριακού δελτίου της υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης (η **Δημόσια Πρόταση**) της εταιρείας «INVEL REAL ESTATE (NETHERLANDS) Π Β.Υ.» (ο **Προτείνων**) αναφορικά με το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας και (β) της λεπτομερούς εκθέσεως του χρηματοοικονομικού συμβούλου με την επωνυμία «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» (ο **Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος**), διατύπωσε την αιτιολογημένη γνώμη του σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση (η **Αιτιολογημένη Γνώμη**), όπως ορίζει το άρθρο 15 του ν. 3461/2006 (ο **Νόμος**).

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενημερώθηκε εγγράφως από τον Προτείνοντα για την υποβολή της Δημόσιας Πρότασης την 24 Ιουνίου 2019 (η **Ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης**). Το πληροφοριακό δελτίο για τη Δημόσια Πρόταση (το **Πληροφοριακό Δελτίο**) εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (η **Ε.Κ.**) στις 28 Ιουνίου 2019 και τέθηκε στη διάθεση του κοινού στις 3 Ιουλίου 2019.

Η Δημόσια Πρόταση αφορά στην απόκτηση του συνόλου των κοινών ονομαστικών, μετά ψήφου, άυλων μετοχών εκδόσεως της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας 3,00 ευρώ η κάθε μία, ελεύθερων από κάθε φύσεως βάρη και δικαιώματα τρίτων, οι οποίες έχουν εισαχθεί και αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (οι **Μετοχές**), οι οποίες κατά την ημερομηνία που ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος σε υποβολή υποχρεωτικής Δημόσιας Πρότασης, ήτοι την 23η Μαΐου 2019 δεν ανήκαν στην κυριότητα του ιδίου ή/και των Συντονισμένων Προσώπων (όπως ορίζονται κατωτέρω). Κατά τα ανωτέρω, η Δημόσια Πρόταση αφορά στην απόκτηση από τον Προτείνοντα 4.722.389 Μετοχών, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό 1,85% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας (οι **Μετοχές της Δημόσιας Πρότασης**).

Τα πρόσωπα που ενεργούν συντονισμένα με τον Προτείνοντα, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 2 (ε) του Νόμου, είναι η CASTLELAKE OPPORTUNITIES PARTNERS, LLC (ήτοι η μητρική εταιρεία του Ομίλου Castl lake), ως πρόσωπο που έχει τον απώτατο έλεγχο του Προτείνοντα και τα πρόσωπα που ελέγχονται κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 3, παράγραφος 1 (γ) του Ν. 3556/2007 από την CASTLELAKE OPPORTUNITIES PARTNERS, LLC (από κοινού, τα **Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα**).

Σημειώνεται ότι οι εργαζόμενοι της Εταιρείας μέχρι και σήμερα δεν υπέβαλαν προς το Διοικητικό Συμβούλιο χωριστή γνώμη σχετικά με τις επιπτώσεις της Δημόσιας Πρότασης στην απασχόληση των εργαζομένων, σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 4 του Νόμου.

**ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ**  
**Α.Ε. Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**  
**Καραγεώργη Σερβίας 6**  
**105 62 Αθήνα**  
**ΤΗΛ.: 210 3340 011**  
**ΑΦΜ: 099555020**  
**ΑΡ. ΓΕΜΗ: 3546201000**  
**ΑΡ. ΑΠΟΦ. Ε.Ε. 6/458/13.12.2007**

Η έγκριση της παρούσας ελήφθη, χωρίς να προηγηθεί συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, με κατάρτιση και υπογραφή του οικείου πρακτικού από όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας την 12.07.2019. Σημειώνεται ότι η συνυπογραφή του οικείου πρακτικού από τον κο Αθανάσιο Καραγιάννη, μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας επέχει θέση ρητής και γραπτής συναίνεσης αυτού στον τρόπο λήψης της σχετικής απόφασης και επιβεβαίωσης ότι τελεί εις γνώση του το περιεχόμενο της σχετικής απόφασης και όχι υπερψήφισης αυτής, δεδομένου ότι στο πρόσωπό του συντρέχουν οι περιστάσεις του άρθρου 97 παράγραφος 3 του Ν. 4548/2018.

Βάσει των ανωτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο δια της από 12.07.2019 απόφασής του διαμόρφωσε την ακόλουθη αιτιολογημένη γνώμη σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση:

**Α. Αριθμός μετοχών της Εταιρείας που κατέχουν ή ελέγχουν άμεσα ή έμμεσα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα Διευθυντικά Στελέχη της Εταιρείας (άρθρο 15 παρ. 2 περ. α' του Νόμου).**

Μέχρι και την 12.07.2019 τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και Διευθύνοντα Στελέχη που κατείχαν άμεσα και έμμεσα Μετοχές και δικαιώματα ψήφου στην Εταιρεία είναι τα ακόλουθα:

		ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ		ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΨΗΦΟΥ	
ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	Άμεσα	Έμμεσα	Άμεσα	Έμμεσα
Αριστοτέλης Καρυτινός	Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	556		556	
Θηρεσία Μεσσάρη	Γενικός Διευθυντής Οικονομικών & Εργασιών, Εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	555		555	

**Β. Ενέργειες στις οποίες έχει ήδη προβεί ή προτίθεται να προβεί το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση (άρθρο 15 παρ. 2 περ. β' του Νόμου).**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενημερώθηκε εγγράφως από τον Προτείνοντα σχετικά με την υποβολή της Δημόσιας Πρότασης την 24.06.2019 και παρέλαβε αντίγραφο του σχεδίου του Πληροφοριακού Δελτίου, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 10 του Νόμου, και της από 21.06.2019 έκθεσης αποτίμησης (η Έκθεση Αποτίμησης) που διενήργησε η ελεγκτική εταιρεία με την επωνυμία «Grant Thornton ΑΕ Ορκωτών Ελεγκτών και Συμβούλων Επιχειρήσεων» (ο Αποτιμητής). Ο Αποτιμητής ορίστηκε από τον Προτείνοντα ως ανεξάρτητος

**ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ**  
**Α.Ε. Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**  
**Καραγεώργη Σερβίας 6**  
**105 62 Αθήνα**  
**ΤΗΛ.: 210 3340 011**  
**ΑΦΜ: 099555020**  
**ΑΡ. ΓΕΜΗ: 3546201000**  
**ΑΡ. ΑΠΟΦ. Ε.Ε. 6/458/13.12.2007**

αποτιμητής για τη διενέργεια αποτίμησης των κινητών αξίων που αποτελούν αντικείμενο της Δημόσιας Πρότασης και τη σύνταξη έκθεσης αποτίμησης σύμφωνα με τις παραγράφους 6 και 7 του άρθρου 9 του Νόμου. Η εν λόγω Έκθεση Αποτίμησης δημοσιοποιήθηκε σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 16 του Νόμου. Στη συνέχεια ο η Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών της Εταιρείας κα Θ.Μεσσάρη υπό την ιδιότητά της ως μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ενημέρωσε εγγράφως τους εργαζομένους της Εταιρείας με το από 25.06.2019 μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (email) για την υποβολή της Δημόσιας Πρότασης σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 10 του Νόμου.

Ακολούθως, η Εταιρεία στο πλαίσιο του άρθρου 15 του Νόμου όρισε ως χρηματοοικονομικό σύμβουλο την εταιρεία με την επωνυμία «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.», προκειμένου η τελευταία να συντάξει λεπτομερή έκθεση που θα συνοδεύει την Αιτιολογημένη Γνώμη σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 15 του Νόμου (η Έκθεση).

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών της Εταιρείας, κα Θ. Μεσσάρη, υπό την ιδιότητά της ως μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας διαβίβασε στους εργαζομένους το δημοσιευθέν και υποβληθέν στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, εγκεκριμένο από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, Πληροφοριακό Δελτίο σύμφωνα με την παράγραφο 9 του άρθρου 11 του Νόμου με μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (email) την 09.07.2019.

Σύμφωνα με το άρθρο 15 του Νόμου, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θα υποβάλει στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και στον Προτείνοντα και θα γνωστοποιήσει παράλληλα στους εργαζομένους της Εταιρείας την Αιτιολογημένη Γνώμη, η οποία θα δημοσιοποιηθεί σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 16 του Νόμου.

Πέραν των ανωτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο δεν προέβη σε καμιά ειδικότερη ενέργεια σε σχέση με τη Δημόσια Πρόταση και δεν πραγματοποίησε και δεν προτίθεται να πραγματοποιήσει επαφές για την υποβολή ανταγωνιστικών προτάσεων. Επίσης, το Διοικητικό Συμβούλιο δεν προέβη ούτε προτίθεται να προβεί σε οποιαδήποτε ενέργεια που δεν εντάσσεται στη συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας και ενδέχεται να οδηγήσει στη ματαίωση της Δημόσιας Πρότασης

**Γ. Συμφωνίες μεταξύ του Διοικητικού Συμβουλίου ή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και του Προτείνοντα (άρθρο 15 παρ. 2 περ. γ' του Νόμου).**

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

**Δ. Αιτιολογημένη Γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση (άρθρο 15 παρ. 2 περ. δ' του Νόμου).**

Στοιχεία τα οποία λήφθηκαν υπόψη για τη σύνταξη της Αιτιολογημένης Γνώμης:

**ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ**  
**Α.Ε. Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**  
**Καραγεώργη Σερβίας 6**  
**105 62 Αθήνα**  
**ΤΗΛ.: 210 3340 011**  
**ΑΦΜ: 099555020**  
**ΑΡ. ΓΕΜΗ: 3546201000**  
**ΑΡ. ΑΠΟΦ. Ε.Ε. 6/458/13.12.2007**

## **Δ1. Το Πληροφοριακό Δελτίο**

Το περιεχόμενο του Πληροφοριακού Δελτίου της Δημόσιας Πρότασης, που ο Προτείνων απεύθυνε προς τους Μετόχους της Εταιρείας για την απόκτηση του συνόλου των Μετοχών της Εταιρείας, όπως αυτό εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς την 28 Ιουνίου 2019.

## **Δ2. Η έκθεση του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου**

Ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος σύμφωνα με την από 12.07.2019 Έκθεσή του, προσδιόρισε ένα εύρος αξίας των μετοχών της Εταιρείας (το **Εύρος Αξίας ανά Μετοχή**), σε σχέση με τη Δημόσια Πρόταση, το οποίο κυμαίνεται μεταξύ 4,59 ευρώ και 5,86 ευρώ ανά Μετοχή.

Ειδικότερα, προκειμένου για την εκτίμηση του Εύρους Αξίας, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος χρησιμοποίησε διεθνώς αναγνωρισμένες μεθόδους αποτίμησης:

- i) τη μέθοδο Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (Adjusted NAV),
- ii) τη μέθοδο Συγκριτικής Ανάλυσης Συγκρίσιμων Εισηγμένων Εταιρειών μέσω Χρήσης Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (Trading Multiples of Comparable Companies), και
- iii) τη μέθοδο Συγκριτικής Ανάλυσης Πρόσφατων Συναλλαγών Συγκρίσιμων Εταιρειών (Precedent Transaction Method).

Στον πίνακα που ακολουθεί συνοψίζεται το Εύρος Αξίας ανά Μετοχή της Εταιρείας, σύμφωνα με τις μεθόδους που εφαρμόστηκαν, καθώς και ο συντελεστής στάθμισης κάθε μεθόδου ανάλογα με την καταλληλότητά της, κατά την κρίση του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου:

Μεθοδολογία Αποτίμησης	Συντελεστής Στάθμισης Μεθοδολογίας	Εύρος Τιμής ανά Μετοχή (€)	
		Από	Έως
Μέθοδος Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης	70%	4,66	5,57
Συγκριτική ανάλυση συγκρίσιμων εισηγμένων εταιρειών μέσω χρήσης δεικτών κεφαλαιαγοράς	15%	4,69	6,86
Συγκριτική ανάλυση πρόσφατων συναλλαγών συγκρίσιμων εταιρειών	15%	4,19	5,01
<b>Εύρος Αξίας</b>		<b>4,59</b>	<b>5,68</b>

**ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ**  
**Α.Ε. Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**  
**Καραγεώργη Σερβίας 6**  
**105 62 Αθήνα**  
**ΤΗΛ.: 210 3340 011**  
**ΑΦΜ: 099555020**  
**ΑΡ. ΓΕΜΗ: 3546201000**  
**ΑΡ. ΑΠΟΦ. Ε.Ε. 6/458/13.12.2007**

### **Δ3. Το Προσφερόμενο Τίμημα της Δημόσιας Πρότασης**

Ο Προτείνων στο Πληροφοριακό Δελτίο έχει δηλώσει ότι, προτίθεται να προσφέρει το ποσό των 4,88 ευρώ τοις μετρητοίς ανά Μετοχή (το **Προσφερόμενο Τίμημα**), για κάθε Μετοχή της Δημόσιας Πρότασης η οποία θα του προσφερθεί νομίμως και εγκύρως κατά τη διάρκεια της Περιόδου Αποδοχής.

Σύμφωνα με το Πληροφοριακό Δελτίο, το Προσφερόμενο Τίμημα πληροί τις προϋποθέσεις του «δίκαιου και εύλογου» ανταλλάγματος, όπως αυτές καθορίζονται στο άρθρο 9, παράγραφοι 4 και 6 του Νόμου.

Ειδικότερα, το Προσφερόμενο Τίμημα ισούται με το μέγιστο των παρακάτω τιμών:

α) της μέσης σταθμισμένης χρηματιστηριακής τιμής (ΜΣΧΤ) των Μετοχών κατά τους έξι (6) μήνες που προηγήθηκαν της 23.05.2019, ημερομηνία κατά την οποία ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος να υποβάλει Δημόσια Πρόταση, η οποία ανέρχεται σε 4,88 ευρώ,

β) της ανώτατης τιμής στην οποία ο Προτείνων ή/ και οποιοδήποτε Πρόσωπο που Ενεργεί Συντονισμένα με τον Προτείνοντα απέκτησε Μετοχές κατά τους δώδεκα (12) μήνες που προηγούνται της ημερομηνίας κατά την οποία ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος να υποβάλλει τη Δημόσια Πρόταση, ήτοι την 23η Μαΐου 2019, η οποία ισούται με την τιμή των €4,684 που κατέβαλαν τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα για την αγορά των 83.438.113 Μετοχών

γ) της τιμής που προσδιορίστηκε στην Έκθεση Αποτίμησης του Αποτιμητή, δεδομένου ότι συνέτρεξε η προϋπόθεση της παραγράφου 6(β), εδάφια α και β του άρθρου 9 του Νόμου, η οποία ανέρχεται σε 4,80 ευρώ ανά Μετοχή.

### **Δ4. Τα Έξοδα**

Σύμφωνα με το Πληροφοριακό Δελτίο, ο Προτείνων δεν αναλαμβάνει την καταβολή των προβλεπόμενων στο άρθρο 7 της κωδικοποιημένης απόφασης αρ. 1 (συνεδρίαση 223/28.1.2014) του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΛ.Κ.Α.Τ. δικαιωμάτων υπέρ της ΕΛ.Κ.Α.Τ. για την καταχώριση της εξωχρηματιστηριακής μεταβίβασης των Μετοχών, σήμερα ανερχόμενων σε 0,08% επί της αξίας μεταβίβασης με ελάχιστη χρέωση ποσού ίσου με το μικρότερο μεταξύ των 20 Ευρώ και του 20% επί της αξίας της μεταβίβασης για κάθε Αποδεχόμενο Μέτοχο ανά Λογαριασμό Αξιών, τα οποία θα βαρύνουν τους Μετόχους που θα αποδεχθούν εγκύρως, νομίμως και εμπροθέσμως τη Δημόσια Πρόταση (οι **Αποδεχόμενοι Μέτοχοι**). Η αξία μεταβίβασης υπολογίζεται ως το γινόμενο του αριθμού των Μεταβιβαζομένων Μετοχών επί τη μεγαλύτερη από τις εξής τιμές: (α) του Προσφερόμενου Ανταλλάγματος, και (β) της τιμής κλεισίματος της Μετοχής στο Χ.Α. την προηγούμενη εργάσιμη ημέρα της υποβολής των απαραίτητων εγγράφων στην ΕΛ.Κ.Α.Τ.

**ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ**  
**Α.Ε. Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**  
**Καραγεώργη Σερβίας 6**  
**105 62 Αθήνα**  
**ΤΗΛ.: 210 3340 011**  
**ΑΦΜ: 099555020**  
**ΑΡ. ΓΕΜΗ: 3546201000**  
**ΑΡ. ΑΠΟΦ. Ε.Ε. 6/458/13.12.2007**

Ο Προτείνων δεν αναλαμβάνει την καταβολή του ποσού που αναλογεί στον προβλεπόμενο στο άρθρο 9 του Ν. 2579/1998 φόρο, σήμερα ανερχόμενο σε 0,2% επί της αξίας συναλλαγής, ο οποίος θα βαρύνει τους Αποδεχόμενους Μετόχους.

Κατά συνέπεια, οι Αποδεχόμενοι Μέτοχοι θα λάβουν το συνολικό ποσό του Προσφερόμενου Ανταλλάγματος μειωμένο κατά την επιβάρυνση από τα δικαιώματα υπέρ της ΕΛ.Κ.Α.Τ. και το ποσό του προαναφερόμενου φόρου.

#### **Δ.5 Η επιχειρηματική στρατηγική του Προτείνοντα**

«Σύμφωνα με την παράγραφο 1.4 του Πληροφοριακού Δελτίου του Προτείνοντος: «Η απόκτηση των μετοχών της Εταιρείας από τον Προτείνοντα δεν θα επιφέρει σημαντικές αλλαγές στην επιχειρηματική στρατηγική και στους επιχειρηματικούς σκοπούς της Εταιρείας. Πρωταρχικός στόχος της συμμετοχής του Προτείνοντος στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι η διασφάλιση της συνέχισης της λειτουργίας της Εταιρείας υπό τις ίδιες επιχειρηματικές αρχές, παράλληλα με την απόκτηση ωφελειών από τη συμμετοχή της σε ένα μεγάλο όμιλο.

Ο Προτείνων προτίθεται να υποστηρίξει τις προσπάθειες της διοίκησης της Εταιρείας για περαιτέρω ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της στην αγορά ακινήτων της Ελλάδας και της Κύπρου, με τη διεύρυνση του χαρτοφυλακίου της και την βελτίωση της διασποράς του, καθώς επίσης θα υποστηρίξει την αναζήτηση επενδυτικών προοπτικών και ευκαιριών και στην αγορά της Ιταλίας.

Επιπρόσθετα, ο Προτείνων θα σταθεί αρωγός στην όποια προσπάθεια της Εταιρείας για αναζήτηση πρόσθετων κεφαλαίων εφόσον αυτό απαιτηθεί για την υλοποίηση των σχεδιασμών της ή για την βελτίωση των όρων χρηματοδότησης της. Ο Προτείνων θα επιδιώξει την ενδυνάμωση και διεύρυνση της μετοχικής βάσης της Εταιρείας, με την προσέλκυση Ελλήνων ή και ξένων θεσμικών επενδυτών.

Ο Προτείνων εκτιμά πως η Εταιρεία βρίσκεται σε θέση για να εκμεταλλευτεί τις επενδυτικές ευκαιρίες που αναμένεται να εμφανιστούν, βασιζόμενη στη βαθιά γνώση της αγοράς που κατέχουν τα εξειδικευμένα στελέχη της.

Η απόκτηση Μετοχών της Εταιρείας από τον Προτείνοντα δεν πρόκειται να επιφέρει αλλαγές στη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, δεδομένου ότι με την από 18ης Ιουνίου απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, ο Προτείνων και τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα, προέβησαν ήδη στην εκλογή και ανάδειξη νέου διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας.

Τέλος, ο Προτείνων δεν θα επιδιώξει τη διαγραφή των Μετοχών από το Χ.Α., δεδομένης και της υποχρέωσης της Εταιρείας ως Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 23 του Ν. 2778/1999.»

#### **Δ6. Οι επιπτώσεις στην απασχόληση**

Σύμφωνα με την παράγραφο 1.4 του Πληροφοριακού Δελτίου του Προτείνοντος: «Σημειώνεται ότι, ο Προτείνων δεν θα προβεί σε μεταβολές στην πολιτική διαχείρισης του ανθρώπινου δυναμικού και στους όρους απασχόλησης του προσωπικού της Εταιρείας και των θυγατρικών της, και θα διατηρήσει τις υφιστάμενες θέσεις εργασίας του προσωπικού και των στελεχών τους, στο

**ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ**  
**Α.Ε. Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**  
**Καραγεώργη Σερβίας 6**  
**105 62 Αθήνα**  
**ΤΗΛ.: 210 3340 011**  
**ΑΦΜ: 099555020**  
**ΑΡ. ΓΕΜΗ: 3546201000**  
**ΑΡ. ΑΠΟΦ. Ε.Ε. 6/458/13.12.2007**

*βαθμό βεβαίως που δεν επέλθουν σημαντικές μεταβολές στις υφιστάμενες συνθήκες της αγοράς. Επιπλέον ο Προτείνων θα υποστηρίξει τυχόν πρωτοβουλίες της διοίκησης της Εταιρείας για την περαιτέρω στελέχωσή της και την παροχή κινήτρων απόδοσης, εφόσον αυτό κριθεί σκόπιμο για την ανάπτυξή και την υλοποίηση των επενδυτικών σχεδίων της.*

*Ο Προτείνων προτίθεται να συνεχίσει τις δραστηριότητές του ιδίου και της Εταιρείας και δεν σχεδιάζει αλλαγές στον τόπο διεξαγωγής των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και των θυγατρικών της ή τη μεταφορά της έδρας ή των δραστηριοτήτων της Εταιρείας ή των θυγατρικών της εκτός Ελλάδος.»*

Σημειώνεται ότι ουδείς εκ των εργαζομένων της Εταιρείας έχει εκφράσει μέχρι σήμερα αρνητική γνώμη σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση.

#### **Δ7. Η πρόθεση του Προτείνοντα ως προς τη διαπραγμάτευση των Μετοχών της Εταιρείας**

Σύμφωνα με την παράγραφο 1.4 του Πληροφοριακού Δελτίου του Προτείνοντος: «Τέλος, ο Προτείνων δεν θα επιδιώξει τη διαγραφή των Μετοχών από το Χ.Α., δεδομένης και της υποχρέωσης της Εταιρείας ως Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 23 του Ν. 2778/1999».

Επιπλέον, σύμφωνα με την παράγραφο 1.5 του Πληροφοριακού Δελτίου του Προτείνοντος:

##### **« 1.5.1 ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΞΟΔΟΥ**

*Μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων και τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα θα κατέχουν συνολικά Μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό μεγαλύτερο του 90% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Ως εκ τούτου, ο Προτείνων, συμμορφούμενος με το άρθρο 28 του Νόμου, θα αναλάβει, για χρονική περίοδο τριών (3) μηνών από τη δημοσίευση των αποτελεσμάτων της Δημόσιας Πρότασης, να αποκτά χρηματιστηριακά, τοις μετρητοίς, σε τιμή ίση προς το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα, όλες τις Μετοχές που θα του προσφερθούν. Ταυτόχρονα, με τη δημοσίευση των αποτελεσμάτων της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων θα δημοσιοποιήσει και το Δικαίωμα Εξόδου των Μετόχων.*

##### **1.5.2 ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΞΑΓΟΡΑΣ**

*Μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων και τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα θα κατέχουν συνολικά Μετοχές που αντιστοιχούν σε ποσοστό μεγαλύτερο του 90% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Παρά ταύτα, ο Προτείνων δεν θα κάνει χρήση του δικαιώματος εξαγοράς του άρθρου 27 του Νόμου (squeeze out).»*

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη του τα ανωτέρω διατυπώνει την άποψή του ως ακολούθως:

Α. Η επιχειρηματική στρατηγική του Προτείνοντα βασίζεται στον υφιστάμενο επιχειρηματικό σχεδιασμό της Εταιρείας.

**ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ**  
**Α.Ε. Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**  
**Καραγεώργη Σερβίας 6**  
**105 62 Αθήνα**  
**ΤΗΛ.: 210 3340 011**  
**ΑΦΜ: 099555020**  
**ΑΡ. ΓΕΜΗ: 3546201000**  
**ΑΡ. ΑΠΟΦ. Ε.Ε. 6/458/13.12.2007**

Β. Η Δημόσια Πρόταση δεν αναμένεται να έχει αρνητικές επιπτώσεις στις εργασιακές σχέσεις ή στον αριθμό των εργαζομένων στην Εταιρεία, στο βαθμό που δεν θα επέλθουν σημαντικές μεταβολές στις υφιστάμενες συνθήκες της αγοράς.

Γ. Το Προσφερόμενο Τίμημα του 4,88 ευρώ ανά Μετοχή πληροί τις προϋποθέσεις του Νόμου και βρίσκεται εντός των ορίων του Εύρους Αξίας ανά Μετοχή που αναφέρεται στην Έκθεση του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου.

Δ. Η Δημόσια Πρόταση παρέχει στους Μετόχους της Εταιρείας τη δυνατότητα αποεπένδυσης με τίμημα που πληροί τις προϋποθέσεις του Νόμου.

Η παρούσα Αιτιολογημένη Γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας αποτελεί μια γενική αξιολόγηση των όρων της υποχρεωτικής Δημόσιας Πρότασης, της επίδρασής της στην λειτουργία της Εταιρείας βασιζόμενη στα έγγραφα και στοιχεία που παρατίθενται στην ενότητα Δ της παρούσας και δεν συνιστά ούτε δύναται να εκληφθεί ως πρόσκληση ή συμβουλή ή σύσταση ή προτροπή προς τους Μετόχους είτε για την αποδοχή είτε για την απόρριψη της Δημόσιας Πρότασης ή εν γένει για την πραγματοποίηση οποιωνδήποτε συναλλαγών επί κινητών αξιών εκδόσεως της Εταιρείας ή άλλη συναλλαγή.

*Η παρούσα Αιτιολογημένη Γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας συντάσσεται σύμφωνα με τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 15 του Νόμου, υποβάλλεται μαζί με την από 12.07.2019 Έκθεση του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και στον Προτείνοντα σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 15, του Νόμου, γνωστοποιείται στους εργαζομένους της Εταιρείας σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 15 του Νόμου και δημοσιεύεται, μαζί με την Έκθεση, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 16 του Νόμου.*

*Η παρούσα αιτιολογημένη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, θα είναι δημοσίως διαθέσιμη μέσω της ιστοσελίδας της Εταιρείας <https://www.nbgpangaea.gr> και της ιστοσελίδας του Χρηματιστηρίου Αξιών Αθηνών <https://www.helex.gr> καθόλη τη διάρκεια της Περιόδου Αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης.*

Αθήνα, 12 Ιουλίου 2019  
Το Διοικητικό Συμβούλιο