

Προς: **ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΕ**
(ο Σύμβουλος Έκδοσης) και

ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΕ,
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.
(οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι)

Αθήνα, 24.11.2021

Θέμα: Διενέργεια νομικού ελέγχου στο πλαίσιο έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου από την εταιρεία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

1. Εισαγωγή

1.1 Κατόπιν εντολής των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων (η **Εντολή**), ανατέθηκε στη Δικηγορική Εταιρεία ΚΑΡΑΤΖΑ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ (Α.Μ.Δ.Σ.Α. 80013) (ο **Νομικός Ελεγκτής**), που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Κηφισίας 115 (Συγκρότημα Γραφείων The Orbit – 5ος όροφος) ο νομικός έλεγχος (ο **Νομικός Έλεγχος**) για νομικά ζητήματα ελληνικού δικαίου που αφορούν στην εταιρεία με την επωνυμία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (η **Εκδότρια** ή **Εταιρεία**). Ο Νομικός Έλεγχος διενεργήθηκε για τους σκοπούς σύνταξης από την Εταιρεία ενημερωτικού δελτίου (το **Ενημερωτικό Δελτίο**) σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 1129/2017, τους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980 (από κοινού με τον Κανονισμό (ΕΕ) 1129/2017, ο **Κανονισμός**) και τα άρθρα 57-68 του Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν, σχετικά με την έκδοση προγράμματος κοινού ομολογιακού δανείου από την Εκδότρια (η **Έκδοση, το Πρόγραμμα ΚΟΔ** και το **ΚΟΔ**, αντίστοιχα) τη διάθεση μέσω δημόσιας προσφοράς στην Ελλάδα των εκδοθησομένων ομολογιών (η **Δημόσια Προσφορά** και οι **Ομολογίες**, αντίστοιχα) και την εισαγωγή των Ομολογιών προς διαπραγμάτευση στην κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Αγοράς Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών (η **Εισαγωγή**, από κοινού με την Έκδοση και τη Δημόσια Προσφορά, η **Συναλλαγή**). Ο νομικός έλεγχος αφορά σε στοιχεία και πληροφορίες για το χρονικό διάστημα από 15.10.2019 έως και την 24.11.2021.

1.2 Ο Νομικός Έλεγχος διενεργήθηκε επί εγγράφων, πιστοποιητικών, επιστολών, δηλώσεων, βεβαιώσεων και λοιπών στοιχείων και πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη του Νομικού Ελεγκτή από την Εκδότρια με βάση κατάλογο αιτούμενων εγγράφων και στοιχείων που απεστάλη στην Εταιρεία και κατόπιν σχετικών διευκρινίσεων που παρασχέθηκαν στην Εκδότρια επ' αυτού καθώς και συμπληρωματικές ερωτήσεις που τέθηκαν υπόψη της Εκδότριας κατά τη διάρκεια του Νομικού Ελέγχου.

2. Συμπεράσματα

2.1 Βάσει των εγγράφων, στοιχείων και εν γένει πληροφοριών που παρασχέθηκαν από την Εκδότρια κατά το Νομικό Έλεγχο, καθώς και άλλων διευκρινίσεων και συμπληρωματικών πληροφοριών επ' αυτών και με την επιφύλαξη των όσων αναφέρονται στην ενότητα 3 κατωτέρω, συντάχθηκε η παρούσα επιστολή (η **Επιστολή Νομικού Ελέγχου**), με την οποία δηλώνουμε:

2.1.1 Τα στοιχεία που ζητήθηκαν και ελέγχθηκαν για τη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου στο πλαίσιο της Εντολής είναι πλήρη και επαρκή για την πληρότητα του Νομικού Ελέγχου στο πλαίσιο της Εντολής.

2.1.2 Δεν έχει παραλειφθεί από το Ενημερωτικό Δελτίο ουσιώδες νομικό ζήτημα ή πληροφορία νομικής φύσεως, σύμφωνα με τους νόμους και τους κανόνες που διέπουν τη σύνταξή του, που θα έπρεπε να έχει περιληφθεί σε αυτό και συνιστούν το ελάχιστο περιεχόμενό του, σύμφωνα με τον Κανονισμό, τα άρθρα 57-68 του Ν. 4706/2020, τον Ν. 3371/2005, τον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών και τη σχετική χρηματιστηριακή νομοθεσία, όπως ισχύουν.

2.1.3 Τα στοιχεία του Ενημερωτικού Δελτίου που άπτονται του Νομικού Ελέγχου είναι πλήρη και ακριβή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού, των άρθρων 57-68 του Ν. 4706/2020, του Ν. 3371/2005, του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών και της σχετικής χρηματιστηριακής νομοθεσίας.

2.1.4 Δεν προέκυψε από τον Νομικό Έλεγχο γεγονός ή άλλο στοιχείο που να εμποδίζει από νομική άποψη την έκδοση του ΚΟΔ, τη Δημόσια Προσφορά και την Εισαγωγή.

2.1.5. Πληρούνται όλες οι νομικές προϋποθέσεις εισαγωγής των Ομολογιών, έτσι όπως αυτές αναφέρονται στο νόμο 3371/2005 και τον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως σήμερα ισχύουν, ως εξής:

(α) η νομική κατάσταση της Εκδότριας είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκειται, ιδίως, όσον αφορά στην ίδρυσή της και την καταστατική της λειτουργία,

(β) η νομική κατάσταση των Ομολογιών, όταν εκδοθούν, σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ, θα είναι σύμφωνη με το Ν. 4548/2018 και με τους λοιπούς νόμους και κανονισμούς στους οποίους υπόκεινται, και

(γ) οι Ομολογίες, όταν εκδοθούν σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ, θα είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες, ελεύθερα

μεταβιβάσιμες, άυλες και δυνάμενες να καταχωρηθούν στο Σύστημα Άυλων Τίτλων.

- 2.1.6** Η Εκδότρια υιοθετεί και συμμορφώνεται με τις προβλεπόμενες από τη νομοθεσία διατάξεις της εταιρικής διακυβέρνησης, ιδίως του Ν. 4706/2020, του Ν. 4548/2018 (όπως ενδεικτικά των άρθρων 77, 99-101, 109-114, 152 και 153) και την απόφαση 5/204/14.11.2000 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017 (Επιτροπή Ελέγχου), όπως έκαστος έχει τροποποιηθεί και εκάστοτε ισχύει, και διαθέτει εσωτερικό κανονισμό λειτουργίας ο οποίος περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στον Ν. 4706/2020.
- 2.1.7** Η Εκδότρια έχει όλες τις απαιτούμενες από το νόμο άδειες και εγκρίσεις για την άσκηση της δραστηριότητάς της.
- 2.1.8** Η Εκδότρια συμμορφώνεται ουσιωδώς με τις διατάξεις της νομοθεσίας για τις Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων και λειτουργεί σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία.
- 2.1.9.** Το καταστατικό της Εκδότριας δεν παραβιάζει τις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις του νομοθετικού πλαισίου που διέπει τη σύσταση και τη λειτουργία της.
- 2.1.10.** Το μετοχικό κεφάλαιο της Εκδότριας είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο και οι μετοχές της πλήρως αποπληρωμένες.
- 2.1.11.** Από τον έλεγχο που διενεργήσαμε στο πλαίσιο της Εντολής, δεν διαπιστώσαμε παράβαση από την Εκδότρια ως προς οποιοσδήποτε ουσιώδεις υποχρεώσεις της που απορρέουν από εφαρμοστέο κανόνα δικαίου ή σύμβαση, στην οποία είναι συμβαλλόμενη και η οποία παράβαση θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς την οικονομική κατάσταση της Εκδότριας.
- 2.1.12.** Δεν διαπιστώθηκε από το Νομικό Έλεγχο ότι υφίστανται περιορισμοί στην άντληση νέων κεφαλαίων μέσω του ΚΟΔ. Με την επιφύλαξη των όσων περιγράφονται στην ενότητα 3.14. «Σημαντικές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υφίστανται άλλοι περιορισμοί ως προς την άντληση νέων δανείων από την Εκδότρια.
- 2.1.13.** Με την επιφύλαξη των όσων αναφέρονται στην ενότητα 3.4.1 «Αντικείμενο Δραστηριότητας – Σύνοψη Χαρτοφυλακίου και Επενδυτικής Στρατηγικής», η Εκδότρια έχει δικαίωμα πλήρους και αποκλειστικής κυριότητας και νομής επί των ακινήτων ιδιοκτησίας της, συμπεριλαμβανομένων εκείνων επί των οποίων υφίστανται τα εμπράγματα βάρη που αναφέρονται ενότητα 3.4.5.4. «Εμπράγματα Βάρη – Εμπράγματα Εξασφαλίσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

2.1.14. Η Εκδότρια δεν τελεί σε κατάσταση πτώχευσης ή υπό αναγκαστική διαχείριση ή ανάλογη κατάσταση και δεν εκκρεμούν κατά αυτής αίτηση πτώχευσης ή αίτηση διορισμού εκκαθαριστή ή άλλη συναφής αίτηση. Η καταστατική άδεια λειτουργίας της Εκδότριας δεν έχει ανακληθεί και δεν έχει ληφθεί οποιαδήποτε απόφαση περί λύσης ή εκκαθάρισης της.

2.1.15. Η Εκδότρια είναι ασφαλιστικά και φορολογικά ενήμερη στην Ελλάδα.

2.1.16. Δεν υφίστανται διοικητικές, δικαστικές ή διαιτητικές υποθέσεις στις οποίες εμπλέκεται η Εκδότρια, η αρνητική έκβαση των οποίων είναι πιθανό να επηρεάσει ουσιωδώς τη νομική και οικονομική της κατάσταση ή την κερδοφορία της.

2.1.17. Δεν υφίσταται άλλο στοιχείο νομικής φύσης, το οποίο τέθηκε υπόψη μας και το οποίο δύναται να επηρεάσει ουσιωδώς την οικονομική κατάσταση της Εκδότριας και το οποίο δεν περιγράφεται επαρκώς στο Ενημερωτικό Δελτίο.

3. Επιφυλάξεις

3.1 Τα συμπεράσματα του Νομικού Ελέγχου παρέχονται με τις ακόλουθες επιφυλάξεις:

3.1.1. Οι απόψεις και εκτιμήσεις που διατυπώνονται τελούν υπό την επιφύλαξη της γνησιότητας, ακρίβειας και πληρότητας των χορηγηθέντων εγγράφων, πιστοποιητικών και λοιπών στοιχείων, για την οποία δεν εκφέρουμε γνώμη, ούτε βεβαιώνουμε. Επισημαίνουμε ότι δεν έχουμε εξετάσει την ακρίβεια και πιστότητα των δηλώσεων, πράξεων και γεγονότων, που μνημονεύονται στα διάφορα έγγραφα, καθώς και τη νομιμοποίηση της Εκδότριας και των αντισυμβαλλομένων της στις διάφορες συμβάσεις που απετέλεσαν αντικείμενο του Νομικού Ελέγχου. Ο Νομικός Έλεγχος επί ακινήτων διεξήχθη μόνον επί τη βάση πιστοποιητικών που παρασχέθηκαν από την Εκδότρια.

3.1.2. Ο Νομικός Έλεγχος περιορίστηκε στην εξέταση θεμάτων που άπτονται του ελληνικού δικαίου μόνον, όπως αυτό ισχύει κατά το χρόνο διενέργειάς του. Επίσης, δεν εκφράζουμε άποψη σχετικά με οποιεσδήποτε άλλες, πέραν των νομικών, επιπτώσεις στην Εκδότρια εκ των πληροφοριών που ετέθησαν υπόψη μας στο πλαίσιο του Νομικού Ελέγχου.

3.1.3. Δεν εξετάσαμε οικονομικά, λογιστικά, αναλογιστικά, φορολογικά, περιβαλλοντικά, τεχνικά ή κατασκευαστικά θέματα και στοιχεία που αφορούν στην Εκδότρια, συμπεριλαμβανομένων ζητημάτων τυχόν αδειών λειτουργίας επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται σε ακίνητα της Εκδότριας, ούτε την πραγματική (φυσική) κατάσταση οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου της

Εκδότριας ή ζητήματα που είναι αντικείμενο ελεγκτικού έργου και εκθέσεων ελεγκτών. Περαιτέρω, δεν εκφέρουμε οποιαδήποτε άποψη σε σχέση με τις οικονομικές καταστάσεις και τα λοιπά οικονομικά, χρηματοοικονομικά και στατιστικά στοιχεία της Εκδότριας ή για στοιχεία της σχετικής ή εν γένει αγοράς ή εμπορικά ζητήματα που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο.

- 3.1.4. Δεν βεβαιώνουμε την ακρίβεια ή/και αλήθεια των δηλώσεων που τέθηκαν υπόψη μας από την Εκδότρια ή/και που περιέχονται στα ως άνω ευρήματά μας.
- 3.1.5. Ο Νομικός Έλεγχος διενεργήθηκε βάσει της Εντολής και αποκλειστικά στο πλαίσιο και για τους σκοπούς της προετοιμασίας του Ενημερωτικού Δελτίου σύμφωνα με την νομοθεσία που προβλέπει το περιεχόμενό του.
- 3.1.6. Μεταξύ των δηλώσεων της Εκδότριας τις οποίες έχουμε λάβει υπόψη μας για την παρούσα είναι η διαβεβαίωση της Εκδότριας ότι δεν υπάρχουν άλλα έγγραφα, στοιχεία ή πληροφορίες για την Εκδότρια, τα οποία θα μπορούσαν να έχουν ουσιώδη επιρροή στα συμπεράσματα του Νομικού Ελέγχου, πέραν αυτών που έχουν τεθεί υπόψη του Νομικού Ελεγκτή στο πλαίσιο του Νομικού Ελέγχου. Τα συμπεράσματα του Νομικού Ελέγχου ισχύουν με την επιφύλαξη τυχόν γεγονότων ή πληροφοριών που δεν μνημονεύονται στα χορηγηθέντα από την Εκδότρια έγγραφα, πιστοποιητικά και λοιπά στοιχεία και πληροφορίες, και τα οποία θα μπορούσαν να καταστήσουν τις πληροφορίες που μας χορηγήθηκαν μη πλήρεις ή παραπλανητικές.
- 3.1.7. Η παρούσα περιορίζεται στα θέματα στα οποία γίνεται ρητή μνεία χωρίς την υποχρέωση να συμπληρωθεί ή να τροποποιηθεί για οποιεσδήποτε αλλαγές στο περιεχόμενό της, λόγω αναθεώρησης του εφαρμοστέου δικαίου, νέων πραγματικών περιστατικών ή της θέσεως υπόψη του νέων ή πρόσθετων πληροφοριών τις οποίες δεν γνώριζε.
- 3.2. Η παρούσα απευθύνεται και ο Νομικός Ελεγκτής υπέχει ευθύνη μόνον έναντι του Σύμβουλου Έκδοσης και των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων.
- 3.3. Η Δικηγορική Εταιρεία ΚΑΡΑΤΖΑ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ (Α.Μ.Δ.Σ.Α. 80013), στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Κηφισίας 115 (Συγκρότημα Γραφείων The Orbit – 5ος όροφος), τηλ.: 2103713600, και οι εταίροι της, ως φυσικά πρόσωπα, κατά την ημερομηνία της παρούσας, δεν συνδέονται και δεν διατηρούν οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με την Εκδότρια και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες, και δεν έχουν συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και τη Δημόσια Προσφορά για τους σκοπούς του Σημείου 1.3 του Παραρτήματος 8 και του Σημείου 1.3 του Παραρτήματος 16 του Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980, όπως εξειδικεύονται στις παρ. 224-226 και 210-217 του κειμένου της ESMA (ESMA Guidelines on disclosure requirements under the Prospectus Regulation | 04/03/2021|ESMA32-382-113)).

Επισημαίνεται για σκοπούς πληροφόρησης ότι η Δικηγορική Εταιρεία ΚΑΡΑΤΖΑ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

- (α) θα λάβει αμοιβή για τη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου για τους σκοπούς σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου η οποία θα καταβληθεί από την Εκδότρια,
- (β) μισθώνει ακίνητο ιδιοκτησίας της Εκδότριας όπου στεγάζονται τα γραφεία της Δικηγορικής Εταιρείας ΚΑΡΑΤΖΑ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ και
- (γ) παρέχει νομικές υπηρεσίες ως εξωτερικός νομικός σύμβουλος της Εκδότριας ή συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών σε ζητήματα ελληνικού δικαίου σε ad hoc αναθέσεις.
- 3.4** Παρέχουμε τη συναίνεσή μας για την παράθεση, αυτούσια ή αποσπασματική, της Επιστολής Νομικού Ελέγχου, καθώς και τυχόν παρατηρήσεων και σημειώσεων του Νομικού Ελέγχου στο Ενημερωτικό Δελτίο και τη θέση της Επιστολής Νομικού Ελέγχου στη διάθεση των ενδιαφερομένων επενδυτών, μέσω ανάρτησης στην ιστοσελίδα της Εκδότριας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Σημείο 14.1 του Παραρτήματος 6 του Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980.

Για τη Δικηγορική Εταιρεία

Καρατζά και Συνεργάτες



Αλεξάνδρα Θ. Κονδύλη