

Προς: **ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΕ**  
**ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK**  
**ALPHA BANK**  
**ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ**  
(οι «Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι»)

Αθήνα, 21 Μαΐου 2024

**Θέμα: Διενέργεια νομικού ελέγχου στο πλαίσιο της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου με δημόσια προσφορά και της εισαγωγής του συνόλου των μετοχών της εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.**

## 1. Εισαγωγή

1.1 Σύμφωνα με την από 03.08.2023 εντολή των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων και Συμβούλων Έκδοσης (η **Εντολή**), ανατέθηκε στη Δικηγορική Εταιρεία ΚΑΡΑΤΖΑ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ (Α.Μ.Δ.Σ.Α. 80013), the Orbit, Λεωφόρος Κηφισίας 115, 115 25 Αθήνα, (ο **Νομικός Ελεγκτής**) ο νομικός έλεγχος (ο **Νομικός Έλεγχος**) για ζητήματα ελληνικού δικαίου που αφορούν στην εταιρεία με την επωνυμία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (η **Εκδότρια ή Εταιρεία**) και στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «THE GRID ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», στην οποία η Εταιρεία συμμετέχει σε ποσοστό 50% (η **Συμμετοχή**), για το χρονικό διάστημα από 15.10.2019 έως την έναρξη διαπραγμάτευσης των Μετοχών (όπως ορίζονται κατωτέρω) για τους σκοπούς σύνταξης 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 ο **Κανονισμός**) και τα άρθρα 57-68 του Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν, για την επικείμενη αύξηση μετοχικού της κεφαλαίου (η **Αύξηση**) με δημόσια προσφορά στην Ελλάδα (η **Δημόσια Προσφορά**) και εισαγωγή του συνόλου των μετοχών της (οι **Μετοχές**) στη Ρυθμιζόμενη (Κύρια) Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (η **Εισαγωγή**).

1.2 Το εύρος του Νομικού Ελέγχου ορίστηκε βάσει παραμέτρων που εξειδικεύονται στην Εντολή και διενεργήθηκε επί εγγράφων, πιστοποιητικών, επιστολών, δηλώσεων, βεβαιώσεων και λοιπών στοιχείων και πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη του Νομικού Ελεγκτή από την Εκδότρια με βάση το σχετικό κατάλογο αιτούμενων εγγράφων, τις διευκρινίσεις που παρασχέθηκαν κατόπιν στην Εκδότρια επ' αυτόν καθώς και συμπληρωματικές ερωτήσεις που τέθηκαν στην Εκδότρια κατά τη διάρκεια του Νομικού Ελέγχου.

## 2. Συμπεράσματα

- 2.1 Βάσει των εγγράφων, στοιχείων και εν γένει πληροφοριών που παρασχέθηκαν από την Εκδότηρια 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 ότι:
- 2.1.1 τα στοιχεία που ζητήσαμε και ελέγξαμε είναι πλήρη και επαρκή για τη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου για το σκοπό σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου 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 έχουν περιληφθεί σε αυτό σύμφωνα με το Ν. 4706/2020 και σε συνδυασμό με τον Κανονισμό (ΕΕ) 1129/2017 και τους κατ' εξουσιοδότηση κανονισμούς (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980 (εφεξής ο «**Κανονισμός**») και την εν γένει χρηματιστηριακή νομοθεσία, έκαστος όπως ισχύει,
- 2.1.3 τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο και άπτονται του Νομικού Ελέγχου, όπως προβλέπονται στον Κανονισμό, τα άρθρα 57-68 του Ν. 4706/2020, τον Ν. 3371/2005, τον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών και στη χρηματιστηριακή νομοθεσία, έκαστος όπως ισχύει, είναι πλήρη και ακριβή,
- 2.1.4 η Εταιρεία υιοθετεί και συμμορφώνεται με όλες 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, στο βαθμό που ισχύουν, 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 στο Ν. 4706/2020,
- 2.1.5 η νομική κατάσταση της Εταιρείας και της Συμμετοχής είναι σύμφωνη με τις διατάξεις της νομοθεσίας στην οποία υπόκεινται όσον αφορά στην ίδρυσή τους και την καταστατική τους λειτουργία και κατέχουν όλες τις απαιτούμενες από το νόμο άδειες και εγκρίσεις για την άσκηση των δραστηριοτήτων τους,
- 2.1.6 η Εταιρεία συμμορφώνεται ουσιωδώς με τις διατάξεις της νομοθεσίας για τους Α.Ε.Δ.Ο.Ε.Ε. και τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και λειτουργεί σύμφωνα με τους ισχύοντες ελληνικούς νόμους και κανονισμούς,

# KARATZAS & PARTNERS

- 2.1.7 το καταστατικό της Εταιρείας και της Συμμετοχής έχει εναρμονιστεί με τις ισχύουσες διατάξεις του Ν. 4548/2018,
- 2.1.8 το καταστατικό της Εταιρείας και της Συμμετοχής δεν παραβιάζει τις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις του νομοθετικού πλαισίου που διέπει τη σύσταση και τη λειτουργία τους,
- 2.1.9 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας και της Συμμετοχής είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο και οι μετοχές τους πλήρως αποπληρωμένες,
- 2.1.10 πέραν της Αύξησης και της επικείμενης μεταβολής του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας λόγω της μετατροπής, σύμφωνα με τους όρους τους, των μετατρέψιμων ομολογιών που εκδόθηκαν δυνάμει του κοινού και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμου ομολογιακού δάνειου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και του Ν. 3156/2003, όπως ισχύουν, το οποίο η Εκδότρια εξέδωσε δυνάμει της από 04.09.2023 απόφασης της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η οποία αποφάσισε τους βασικούς όρους του δανείου, καθώς και της από 06.09.2023 απόφασης του Δ.Σ. της κατ'ενάσκηση της χορηγηθείσας σε αυτό εξουσιοδότησης από την ίδια Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση, ποσού έως δέκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων (10.500.000) Ευρώ, δεν υπάρχει άλλη απόφαση για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ή άλλη τροποποίηση αυτού που να εκκρεμεί,
- 2.1.11 οι μετοχές της Εταιρείας έχουν εκδοθεί νομίμως και αποφέρουν ίσα δικαιώματα και υποχρεώσεις στους μετόχους της και δεν υπάρχουν άλλες υποχρεώσεις ή βάρη επί των μετοχών, πλην όσων επιβάλλει ο νόμος ή όσων αναφέρονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, κατά περίπτωση,
- 2.1.12 οι μετοχές της Εταιρείας είναι ελεύθερα μεταβιβάσιμες και πλήρως αποπληρωμένες και δεν υπάρχουν συμφωνίες μετόχων ή άλλοι περιορισμοί που να περιορίζουν έναντι τρίτων την ελεύθερη μεταβίβαση των μετοχών ή/και την Εισαγωγή τους στο Χ.Α., πλην όσων αναφέρονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, κατά περίπτωση,
- 2.1.13 δεν υπάρχουν προνομιούχες μετοχές έκδοσης της Εταιρείας, ιδρυτικοί τίτλοι, ή κινητές αξίες εξαγοράσιμες ή ανταλλάξιμες με μετοχές της Εταιρείας,
- 2.1.14 δεν υπάρχουν κινητές αξίες μετατρέψιμες σε μετοχές της Εταιρείας, με την εξαίρεση των κοινών και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμων ομολογιών που εκδόθηκαν δυνάμει του κοινού και υπό όρους υποχρεωτικώς μετατρέψιμου ομολογιακού δάνειου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.

# KARATZAS & PARTNERS

4548/2018 και του Ν. 3156/2003, όπως ισχύουν, το οποίο η Εκδότρια εξέδωσε δυνάμει της από 04.09.2023 απόφασης της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η οποία αποφάσισε τους βασικούς όρους του δανείου, καθώς και της από 06.09.2023 απόφασης του Δ.Σ. της κατ' ενάσκηση της χορηγηθείσας σε αυτό εξουσιοδότησης από την ίδια Έκτακτη Αυτόκλητη Γενική Συνέλευση, ποσού έως δέκα εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων (10.500.000) Ευρώ,

- 2.1.15 δεν υφίστανται, πλην όσων αναφέρονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, συμβάσεις μετόχων, συμβάσεις μεταβίβασης μετοχών, συμβάσεις επαναγοράς μετοχών, συμβάσεις περιορισμού του δικαιώματος μεταβίβασης ή επιβάρυνσης μετοχών της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων τυχόν συμβάσεων που αφορούν δικαιώματα ψήφου, δικαιώματα προτίμησης, δικαιώματα προαίρεσης αγοράς των μετοχών της Εταιρείας, δικαιώματα αγοράς ή πώλησης ή συμφωνίες διανομής κερδών, ή διανομής μερίσματος ή συμφωνία που να προβλέπει ότι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αποτελέσει το αντικείμενο δικαιώματος προαίρεσης,
- 2.1.16 τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας δεν συμμετέχουν στο μετοχικό της κεφάλαιο και δεν υφίστανται δικαιώματα προαίρεσης αγοράς μετοχών της Εταιρείας,
- 2.1.17 δεν διαπιστώθηκε κάποια παράβαση από την Εταιρεία ή τη Συμμετοχή ως προς οποιεσδήποτε ουσιώδεις υποχρεώσεις τους, που απορρέουν από εφαρμοστέο κανόνα δικαίου ή ουσιώδη σύμβαση, στις οποίες είναι συμβαλλόμενες, και η οποία παράβαση θα μπορούσε να επηρεάσει ουσιωδώς δυσμενώς την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας,
- 2.1.18 για τα ακίνητα που είναι ιδιοκτησίας της Εταιρείας και της Συμμετοχής και περιλαμβάνονται στο Νομικό Έλεγχο, η Εταιρεία ή η Συμμετοχή, κατά περίπτωση, έχουν δικαίωμα πλήρους και αποκλειστικής κυριότητας και νομής επί των ακινήτων τους, ή άλλως δικαίωμα νόμιμης χρήσης κατά τους όρους των οικείων συμβάσεων. Τα δε εμπράγματα βάρη που τυχόν έχουν συσταθεί επί αυτών περιγράφονται στην ενότητα 3.5.6.4 του Ενημερωτικού Δελτίου,
- 2.1.19 από τον έλεγχο της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας και της Συμμετοχής στο πλαίσιο του Νομικού Ελέγχου δεν προέκυψαν ευρήματα που να έχουν σημαντική επιρροή στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας,
- 2.1.20 η Εταιρεία και η Συμμετοχή δεν τελούν σε κατάσταση πτώχευσης ή υπό αναγκαστική διαχείριση ή ανάλογη κατάσταση και δεν εκκρεμούν κατά αυτών αίτηση πτώχευσης ή αίτηση διορισμού εκκαθαριστή ή άλλη συναφής αίτηση και ότι η

# KARATZAS & PARTNERS

καταστατική άδεια λειτουργίας τους (εφόσον τέτοια υφίσταται) δεν έχει ανακληθεί και δεν έχει ληφθεί οιαδήποτε απόφαση περί λύσης ή εκκαθάρισής τους,

- 2.1.21 η Εταιρεία είναι ασφαλιστικά και φορολογικά ενήμερη στην Ελλάδα,
- 2.1.22 δεν υφίστανται διοικητικές, δικαστικές και διαιτητικές υποθέσεων στις οποίες εμπλέκονται η Εταιρεία ή/και η Συμμετοχή των οποίων η πιθανή αρνητική έκβαση ενδέχεται να επηρεάσει ουσιωδώς τη νομική και την οικονομική κατάσταση ή την κερδοφορία της Εταιρείας,
- 2.1.23 δεν υφίσταται α) στοιχείο νομικής φύσης, το οποίο τέθηκε υπόψη σας και το οποίο δύναται να επηρεάσει ουσιωδώς την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και το οποίο δεν περιγράφεται επαρκώς στο Ενημερωτικό Δελτίο, β) γεγονός ή άλλο στοιχείο που να εμποδίζει από νομική άποψη, τη Δημόσια Προσφορά και την Εισαγωγή,
- 2.1.24 η διαδικασία που ακολουθήθηκε από την Εταιρεία για την υποβολή της αίτησης εισαγωγής είναι σύμφωνη με την κείμενη νομοθεσία.

### 3. Διευκρινίσεις - 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.
  - 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 και λογιστικά στοιχεία (συμπεριλαμβανομένων, στοιχείων για τυχόν ανεξόφλητα πιστωτικά υπόλοιπα και μη συμβασιοποιημένα στοιχεία που

# KARATZAS & PARTNERS

αναφέρονται σε χρηματοοικονομικές συμβάσεις της Εκδότριας και της Συμμετοχής), φορολογικά, εμπορικά, περιβαλλοντικά, λειτουργικά ή τεχνικά θέματα και στοιχεία που αφορούν στην Εκδότρια ούτε την πραγματική (φυσική) κατάσταση οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου της Εκδότριας. Περαιτέρω, δεν εκφέρουμε οποιαδήποτε άποψη σε σχέση με τις οικονομικές καταστάσεις και τα λοιπά οικονομικά και στατιστικά στοιχεία της Εκδότριας ή για στοιχεία της σχετικής ή εν γένει αγοράς 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 των Συντονιστών Κύριων Αναδόχων και Συμβούλων Έκδοσης.
- 3.3** Η Δικηγορική Εταιρεία ΚΑΡΑΤΖΑ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ (Α.Μ.Δ.Σ.Α. 80013), the Orbit, λεωφόρος Κηφισίας 115, 115 24 Αθήνα, 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 1 και του Σημείου 1.3 του

# KARATZAS & PARTNERS

Παραρτήματος 11 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|ESMA32-382-1138)).

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 21.1 του Παραρτήματος 1 του Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980.

**Για τη Δικηγορική Εταιρεία  
Καρατζά και Συνεργάτες**



---

Αλεξάνδρα Θ. Κονδύλη