

ΠΡΟΣ

ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.

Αιόλου 86, Αθήνα, 105 59
(εφεξής ο «Σύμβουλος Έκδοσης») και

ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε

Σταδίου 4, Αθήνα 10564

ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.

Σταδίου 40
Αθήνα 10252

ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK Α.Ε.

Όθωνος 8
Αθήνα 10557
(από κοινού οι «Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι»)

Αθήνα, 20.10.2023

Θέμα: Επιστολή συμπερασμάτων νομικού ελέγχου σχετικά με την εταιρεία «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και τις κατωτέρω αναφερόμενες θυγατρικές της («η Επιστολή Νομικού Ελέγχου»).

A. Εισαγωγή

Τα παρακάτω συμπεράσματα προκύπτουν από τον νομικό έλεγχο που διενεργήσαμε κατ' εντολή των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων και καταλαμβάνει το χρονικό διάστημα από 01.01.2019 ή από την ημερομηνία σύστασης έκαστης εταιρείας, εφόσον έχει ιδρυθεί μετά την 01.01.2019, έως και σήμερα, (η «Περίοδος»), στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής η «Εταιρεία»).

Ειδικότερα, σύμφωνα με την από 20.01.2022 εντολή διενέργειας νομικού ελέγχου (εφεξής, η «**Εντολή Νομικού Ελέγχου**» ή «**Εντολή**»), όπως συμπληρώθηκε στις 20.10.2022 και στις 11.09.2023, ανατέθηκε στη Δικηγορική Εταιρεία ΣΑΡΔΕΛΑΣ ΠΕΤΣΑ (Α.Μ. Δ.Σ.Α. 80109) (ο «**Νομικός Ελεγκτής**»), που εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Παπαδιαμαντοπούλου αρ. 8, η διενέργεια νομικού ελέγχου, το αντικείμενο και το εύρος του οποίου παρατίθεται στην Ενότητα Β παρακάτω (εφεξής, ο «**Νομικός Έλεγχος**»), για τους σκοπούς της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου (εφεξής, το «**Ενημερωτικό Δελτίο**»), σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (εφεξής ο «**Κανονισμός**»), τους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980 (εφεξής οι «**κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμοί**»), τα άρθρα 57-68 του Ν. 4706/2020, τον Ν. 3371/2005, τον Ν. 4449/2017, 4099/2012 και 4209/2013, τον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής το «**Χ.Α.**»), και γενικότερα τη χρηματιστηριακή νομοθεσία, καθώς και τον Ν. 4548/2018, όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν κατά περίπτωση, στο πλαίσιο αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά (η «**Αύξηση**») με δημόσια προσφορά στην Ελλάδα (η «**Δημόσια Προσφορά**») και την εισαγωγή (η «**Εισαγωγή**») του συνόλου των (υφιστάμενων και νέων) μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής η «**Συναλλαγή**»).

Διευκρινίζεται ότι με βάση την Εντολή, ο Νομικός Έλεγχος αφορά στην Εταιρεία και στις θυγατρικές (α) «PENTHS ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», (β) «BERSENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (γ) «ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», (δ) «POLIKENCO ΑΕ» και (ε) «VOLYRENCO ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», (εφεξής οι «**Θυγατρικές Εσωτερικού**»), καθώς και στις (α) «TRADE ESTATES BULGARIA EAD», και (β) «TRADE ESTATES CYPRUS LTD» (οι «**Θυγατρικές Εξωτερικού**», και από κοινού με τις Θυγατρικές Εσωτερικού οι «**Θυγατρικές**»).

Β. Αντικείμενο και Εύρος Νομικού Ελέγχου του Νομικού Ελεγκτή

Ο Νομικός Ελεγκτής προέβη σε Νομικό Έλεγχο μόνο της Εταιρείας και των Θυγατρικών Εσωτερικού και μόνο σε σχέση με το ελληνικό δίκαιο.

Ο Νομικός Έλεγχος καλύπτει, μεταξύ άλλων, όλα τα νομικής φύσεως θέματα συγκεκριμένων ενοτήτων του Παραρτήματος 1, 4 και 11 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980 που προβλέπονται ως ελάχιστο περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου, όπως τα θέματα αυτά εξειδικεύονται στην Εντολή Νομικού Ελέγχου ενώ καλύπτει και το ειδικό θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο που διέπει την Εταιρεία ως Α.Ε.Α.Π.

Σημειώνεται ότι ο Νομικός Έλεγχος οριοθετήθηκε με βάση συγκεκριμένα ποιοτικά και ποσοτικά κριτήρια και παραμέτρους, όπως εξειδικεύονται στην Εντολή προς τον Νομικό Ελεγκτή. Ενδεικτικά, ο Νομικός Έλεγχος, σύμφωνα με την Εντολή, περιορίστηκε:

- Στον έλεγχο τίτλων των ακινήτων ιδιοκτησίας της Εταιρείας και των θυγατρικών της (επί τη βάση των συμβολαίων κτήσης των ακινήτων, των πιστοποιητικών μεταγραφής και των πιο πρόσφατων πιστοποιητικών από τα αρμόδια υποθηκοφυλακεία και κτηματολογικά γραφεία περί ιδιοκτησίας, βαρών, διεκδικήσεων, κατασχέσεων, μισθωτηρίων κτλ., όπως αυτά παρασχέθηκαν από την Εταιρεία και τις θυγατρικές).
- Ως προς το Σημείο 18.6 του Παραρτήματος 1 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980 με τίτλο «Δικαστικές και διαιτητικές διαδικασίες», ελέγχθηκαν διοικητικές, δικαστικές ή διαιτητικές εκκρεμότητες, με προσδιορισμένο οικονομικό αντικείμενο άνω των €500.000 ανά υπόθεση καθώς και υποθέσεις με προσδιορισμένο οικονομικό αντικείμενο μικρότερο των €500.000, εφόσον το αντικείμενο της σχετικής δίκης ή διαδικασίας υπερβαίνει το συγκεκριμένο όριο ή εμφανίζουν κίνδυνο έγερσης πολλαπλών ομοειδών ή/και ομαδικών αγωγών ή η δυσμενής τους έκβαση ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική κατάσταση ή στην κερδοφορία της Εταιρείας και των θυγατρικών, συμπεριλαμβανομένης κάθε τέτοιας διαδικασίας που εκκρεμεί ή ενδέχεται να κινηθεί εναντίον της Εταιρείας ή/και των θυγατρικών και έχει περιέλθει σε γνώση τους, για περίοδο που ανατρέχει δώδεκα (12) μήνες πριν την ημερομηνία έκδοσης του Ενημερωτικού Δελτίου (η «**Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου**»), η οποία μπορεί να έχει ή είχε προσφάτως σημαντικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική κατάσταση ή στην κερδοφορία της Εταιρείας και των θυγατρικών.
- Ως προς το Τμήμα 20 του Παραρτήματος 1 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980 με τίτλο «Σημαντικές Συμβάσεις», ο Νομικός Έλεγχος καλύπτει κάθε είδους σημαντική σύμβαση που έχει συνάψει η Εταιρεία ή θυγατρική με τρίτους ή με συνδεδεμένες εταιρίες, κατά την έννοια του Τμήματος 17.1 του Παραρτήματος 1 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980, συμπεριλαμβανομένων των συμβάσεων μίσθωσης των ακινήτων, των ασφαλιστηρίων συμβολαίων καθώς και οποιαδήποτε άλλη σύμβαση η οποία μπορεί να δημιουργήσει δικαίωμα ή υποχρέωση που να είναι σημαντική για την Εταιρεία ή τη θυγατρική. Πιο συγκεκριμένα, ο Νομικός Έλεγχος καλύπτει συμβάσεις της Εταιρείας ή θυγατρικής με συνολικό οικονομικό αντικείμενο εκάστη εξ αυτών από €5.000.000 και άνω (ή και μικρότερη αυτής σε περίπτωση επαναλαμβανόμενων ομοειδών συμβάσεων μικρότερου αντικειμένου με τους ίδιους αντισυμβαλλόμενους). Ειδικότερα ως προς τις δανειακές συμβάσεις, συμπεριλαμβανομένων και τυχόν συμβάσεων που η Εταιρεία συμβάλλεται ως εγγυήτρια και χρηματοδοτικές μισθώσεις, που υφίστανται κατά την 31.12.2021, ο Νομικός Έλεγχος εκτάθηκε στο σύνολο των υφιστάμενων συμβάσεων με ανεξόφλητο υπόλοιπο τουλάχιστον € 15.000.000 εκάστη, για τις οποίες εξετάστηκε εάν προκύπτει θέμα μη τήρησης των σχετικών δανειακών όρων ή ως προς τυχόν περιορισμούς σε σχέση με τη διανομή μερισμάτων, καθώς και στις δανειακές συμβάσεις που έχουν καταρτισθεί και εκταμιευθεί μέχρι την ημερομηνία της Επιστολής Νομικού Ελέγχου. Σημειώνουμε ότι δεν συμπεριλαμβάνονται στον Νομικό Έλεγχο συμβάσεις παραγωγών χρηματοπιστωτικών προϊόντων σχετιζόμενες με την υλοποίηση πολιτικών αντιστάθμισης κινδύνων της Εταιρείας ή/και των θυγατρικών. Ειδικότερα ως προς τα ασφαλιστήρια συμβόλαια ο

Νομικός Έλεγχος εξέτασε τη συμμόρφωση με το ελάχιστο περιεχόμενο των ασφαλιστηρίων σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν.2778/1999 και την απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως ισχύει.

Ο Νομικός Έλεγχος του Νομικού Ελεγκτή διενεργήθηκε με βάση τον κατάλογο αιτούμενων εγγράφων που υποβλήθηκε στην Εταιρεία στις 31.01.2022 (εφεξής, ο «**Κατάλογος Αιτούμενων Εγγράφων**»), καθώς και αντίστοιχες συμπληρωματικές πληροφορίες και βεβαιώσεις που ζητήθηκαν κατά τη διάρκεια του Νομικού Ελέγχου μέχρι σήμερα. Τα αιτηθέντα έγγραφα και στοιχεία που παρασχέθηκαν θεωρήθηκαν επαρκή με βάση τη συνήθη πρακτική στα πλαίσια διενέργειας του Νομικού Ελέγχου. Ο Νομικός Έλεγχος διενεργήθηκε αποκλειστικά με βάση τα έγγραφα, πιστοποιητικά, επιστολές, δηλώσεις, βεβαιώσεις και λοιπά στοιχεία που έθεσε στη διάθεσή μας με τη μορφή ψηφιακών αντιγράφων η Εταιρεία και οι Θυγατρικές. Επισημαίνεται ότι στο πλαίσιο του Νομικού Ελέγχου δεν πραγματοποιήθηκε επαλήθευση ή διασταύρωση, μέσω ανεξάρτητων πηγών, των εν λόγω στοιχείων που τέθηκαν υπόψη μας, ούτε πραγματοποιήθηκε επίσκεψη ή αυτοψία, σε οποιοσδήποτε εγκαταστάσεις ή περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας ή των Θυγατρικών. Με βάση τον Κατάλογο Αιτούμενων Εγγράφων, η Εταιρεία και οι Θυγατρικές έθεσαν στη διάθεσή μας τα στοιχεία που έκρινε ότι αντιστοιχούν στον κατάλογο αυτό και για την Περίοδο, καθώς και όσα περαιτέρω στοιχεία της ζητήθηκαν ειδικώς από το Νομικό Ελεγκτή.

Γ. Συμπεράσματα Νομικού Ελέγχου

Από το Νομικό Έλεγχο που διενεργήθηκε από τον Νομικό Ελεγκτή βάσει των εγγράφων, στοιχείων και εν γένει πληροφοριών που παρασχέθηκαν από την Εταιρεία και τις Θυγατρικές Εσωτερικού κατά το Νομικό Έλεγχο, καθώς και των περαιτέρω διευκρινίσεων και συμπληρωματικών πληροφοριών επ' αυτών από την Εταιρεία και τις Θυγατρικές Εσωτερικού, ακολουθούν τα συμπεράσματα του Νομικού Ελέγχου, (εφεξής, τα «**Συμπεράσματα του Νομικού Ελέγχου**»), τα οποία έχουν ως εξής:

- (1) Τα στοιχεία που ελέγχθηκαν είναι πλήρη και επαρκή για τη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου της Εταιρείας στο πλαίσιο της Εντολής, για τους σκοπούς σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου λόγω της Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής.
- (2) Δεν έχει παραλειφθεί από το Ενημερωτικό Δελτίο ουσιώδες νομικό ζήτημα ή πληροφορία νομικής φύσεως, που άπτεται του Νομικού Ελέγχου, σύμφωνα με τους νόμους και τους κανόνες που διέπουν τη σύνταξη του Ενημερωτικού Δελτίου, που θα έπρεπε να έχει περιληφθεί σε αυτό, σύμφωνα με το Ν. 4706/2020, σε συνδυασμό με την εν γένει χρηματιστηριακή νομοθεσία, τον Κανονισμό και τους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς, όπως ισχύουν.
- (3) Οι πληροφορίες που περιέχει το Ενημερωτικό Δελτίο εξασφαλίζουν την πληρότητα και την ακρίβεια των στοιχείων του Ενημερωτικού Δελτίου που άπτονται του Νομικού Ελέγχου, όπως προβλέπονται στον Κανονισμό και τους κατ'

εξουσιοδότηση Κανονισμούς, τα άρθρα 57-68 του Ν. 4706/2020, τον Κανονισμό του Χ.Α., στη χρηματιστηριακή νομοθεσία και νομοθεσία της κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν.

- (4) Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και συμμορφωθεί με τις προβλεπόμενες από τη νομοθεσία διατάξεις της εταιρικής διακυβέρνησης, ιδίως του Ν. 4706/2020, του Ν. 4209/2013, του Ν. 4548/2018 (όπως ενδεικτικά των άρθρων 77, 99-101, 109-114, 152 και 153), του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017, σε συνδυασμό με τα αναφερόμενα στο με αριθ. πρωτ. 1302/28.4.2017 έγγραφο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, καθώς και των αποφάσεων 1/891/30.9.2020, 2/905/3.3.2021 και 916/07.06.2021 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και της Εγκυκλίου 60/2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς όπως ισχύουν. Επίσης, η Εταιρεία διαθέτει Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στον Ν. 4706/2020. Σημειώνεται, ειδικότερα, ότι στην Εταιρεία έχει συσταθεί Επιτροπή Ελέγχου, η οποία αποτελεί ανεξάρτητη επιτροπή, σύμφωνα με την από 02.09.2022 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, αποτελούμενη από δύο (2) ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και έναν (1) τρίτο (μη μέλος του Δ.Σ.). Η λειτουργία της Επιτροπής Ελέγχου διέπεται από τον κανονισμό λειτουργίας αυτής, σύμφωνα με τους όρους και προϋποθέσεις του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017, όπως ισχύει.
- (5) Η νομική κατάσταση της Εταιρείας και των θυγατρικών Εσωτερικού είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους 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.
- (6) Η Εταιρεία συμμορφώνεται με τις διατάξεις της νομοθεσίας για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και τις Α.Ε.Δ.Ο.Ε.Ε. και λειτουργεί σύμφωνα με τους ισχύοντες ελληνικούς νόμους και κανονισμούς.
- (7) Το καταστατικό της Εταιρείας δεν παραβιάζει τις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις του νομοθετικού πλαισίου που διέπει τη σύσταση τη λειτουργία της και έχει εναρμονιστεί με τις ισχύουσες διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.
- (8) Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο και οι μετοχές είναι πλήρως αποπληρωμένες.
- (9) Η νομική κατάσταση των μετοχών της Εταιρείας είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκειται, ιδίως όσον αφορά στην ίδρυσή της και την καταστατική της λειτουργία.

- (10) Οι μετοχές της Εταιρείας και των θυγατρικών Εσωτερικού έχουν εκδοθεί νομίμως και αποφέρουν ίσα δικαιώματα και υποχρεώσεις στους μετόχους της και δεν υπάρχουν άλλες υποχρεώσεις επί των μετοχών, πλην όσων επιβάλλει ο νόμος.
- (11) Δεν υφίστανται βάρη επί των μετοχών της Εταιρείας. Δεν υφίστανται βάρη επί των μετοχών των θυγατρικών Εσωτερικού, πλην των όσων περιλαμβάνονται στην ενότητα 3.4.4.3 Εμπράγματα Βάρη - Εμπράγματα Εξασφαλίσεις σε συνδυασμό με την ενότητα 3.13.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.
- (12) Οι μετοχές της Εταιρείας είναι ελεύθερα μεταβιβάσιμες και πλήρως αποπληρωμένες και δεν υπάρχουν συμφωνίες μετόχων ή άλλοι περιορισμοί που να περιορίζουν την ελεύθερη μεταβίβαση των μετοχών.
- (13) Δεν υπάρχουν προνομιούχες μετοχές έκδοσης της Εταιρείας, ιδρυτικοί τίτλοι, ή κινητές αξίες εξαγοράσιμες, μετατρέψιμες σε, ή ανταλλάξιμες με, μετοχές της Εταιρείας.
- (14) Εκτός αυτών που αναφέρονται στην ενότητα 3.22 «Σημαντικές Μεταβολές στην Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου» του Ενημερωτικού Δελτίου δεν υφίστανται συμβάσεις μετόχων, συμβάσεις μεταβίβασης μετοχών, συμβάσεις επαναγοράς μετοχών, συμβάσεις περιορισμού του δικαιώματος μεταβίβασης ή επιβάρυνσης μετοχών της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων τυχόν συμβάσεων που αφορούν σε 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.
- (15) Τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας, όπως αυτά κατονομάζονται στην ενότητα 3.14 «Διοικητικά, Διαχειριστικά, Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη» του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν μετέχουν στο μετοχικό κεφάλαιο αυτής.
- (16) Από τον Νομικό Έλεγχο που διενεργήσαμε, δεν διαπιστώσαμε παράβαση για την Εταιρεία και τις θυγατρικές Εσωτερικού ως προς οποιοδήποτε ουσιώδεις υποχρεώσεις τους, που απορρέουν από εφαρμοστέο κανόνα δικαίου ή ουσιώδη σύμβαση, στις οποίες είναι συμβαλλόμενες και η οποία παράβαση θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς την οικονομική κατάσταση της Εκδότριας.
- (17) Τηρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 99 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει, για τις συμβάσεις και συναλλαγές των συνδεδεμένων μερών με την Εταιρεία.
- (18) Δεν διαπιστώθηκε κάποιος περιορισμός στη χρήση κεφαλαίων, ο οποίος επηρεάζει ή ενδέχεται να επηρεάσει, κατά τρόπο άμεσο ή έμμεσο, ουσιωδώς, τις πράξεις της

Εταιρείας, με εξαίρεση των συνοπτικά περιγραφόμενων στην ενότητα 3.10.3 «Περιορισμοί στη Χρήση Κεφαλαίων» του Ενημερωτικού Δελτίου.

- (19) Η Εταιρεία και οι θυγατρικές Εσωτερικού έχουν δικαίωμα πλήρους και αποκλειστικής κυριότητας και νομής επί των ακινήτων τους, τα οποία είναι ελεύθερα διεκδικήσεων και χωρίς άλλα εμπράγματα βάρη, πέραν αυτών που αναφέρονται στην ενότητα 3.4.4.3 «Εμπράγματα Βάρη - Εμπράγματες Εξασφαλίσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.
- (20) Η Εταιρεία και οι θυγατρικές Εσωτερικού δεν τελούν σε κατάσταση πτώχευσης ή υπό αναγκαστική διαχείριση, δεν εκκρεμούν κατά αυτών αίτηση πτώχευσης ή αίτηση διορισμού εκκαθαριστή και η καταστατική άδεια λειτουργίας τους δεν έχει ανακληθεί και δεν έχει ληφθεί οιαδήποτε απόφαση περί λύσης ή εκκαθάρισής τους.
- (21) Δεν υφίστανται διοικητικές, δικαστικές και διαιτητικές υποθέσεις στις οποίες εμπλέκονται η Εταιρεία ή οι θυγατρικές Εσωτερικού, η αρνητική έκβαση των οποίων είναι πιθανό να επηρεάσει ουσιωδώς τη νομική και την οικονομική τους κατάσταση ή την κερδοφορία σε ενοποιημένη βάση.
- (22) Η Εταιρεία και οι θυγατρικές Εσωτερικού είναι φορολογικά και ασφαλιστικά ενήμερες.
- (23) Η περιληπτική περιγραφή στο Ενημερωτικό Δελτίο του θεσμικού πλαισίου που διέπει τη λειτουργία της Εταιρείας, είναι ορθή και άνευ ουσιωδών παραλείψεων.
- (24) Δεν υπάρχει απόφαση για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, πλην της Αύξησης και της αύξησης με κεφαλαιοποίηση διανεμητών αποθεματικών και διάθεση δωρεάν μετοχών, σύμφωνα με το άρθρο 114 του ν.4548/2018 και το Πρόγραμμα Διάθεσης Δωρεάν Μετοχών της Εταιρείας, όπως περιγράφεται στο Ενημερωτικό Δελτίο.
- (25) Πληρούνται όλες οι νομικές προϋποθέσεις για την Εισαγωγή όπως αυτές περιγράφονται στο Ν. 3371/2005 και τον Κανονισμό του Χ.Α., όπως ισχύουν σήμερα.
- (26) Δεν προέκυψαν ευρήματα από τον Νομικό Έλεγχο, κατά την αξιολογική κρίση μας, τα οποία να έχουν σημαντική δυσμενή επιρροή στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και των θυγατρικών Εσωτερικού.
- (27) Δεν υφίσταται (α) άλλο στοιχείο νομικής φύσης, το οποίο τέθηκε υπόψη μας και το οποίο δύναται να επηρεάσει ουσιωδώς την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και των θυγατρικών Εσωτερικού και το οποίο δεν περιγράφεται επαρκώς στο Ενημερωτικό Δελτίο, (β) άλλο γεγονός ή άλλο στοιχείο που να εμποδίζει από νομική

άποψη την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, τη Δημόσια Προσφορά και την Εισαγωγή.

Τέλος, σημειώνουμε τα εξής:

- I. Ο Νομικός Έλεγχος προκλήθηκε ύστερα από την Εντολή στο πλαίσιο της Εισαγωγής και της Δημόσιας Προσφοράς και διενεργήθηκε αποκλειστικά στο πλαίσιο και για τους σκοπούς της προετοιμασίας του Ενημερωτικού Δελτίου. Στο πλαίσιο της ως άνω διαδικασίας, τέθηκαν υπόψη μας από την Εταιρεία και έγγραφα, πιστοποιητικά, επιστολές, δηλώσεις, βεβαιώσεις και λοιπά στοιχεία, στα οποία και βασισθήκαμε αποκλειστικά.

Μεταξύ των δηλώσεων της Εταιρείας τις οποίες έχουμε λάβει υπόψη μας για την παρούσα είναι η από 20.10.2023 επιστολή της Εταιρείας με την οποία παρέχει τη διαβεβαίωση ότι δεν υπάρχουν άλλα έγγραφα, στοιχεία ή πληροφορίες για την Εταιρεία και τις θυγατρικές Εσωτερικού, τα οποία θα μπορούσαν να έχουν ουσιώδη επιρροή στα Συμπεράσματα του Νομικού Ελέγχου, πέραν αυτών που έχουν τεθεί υπόψη του Νομικού Ελεγκτή. Ενόητο είναι ότι τα Συμπεράσματα του Νομικού Ελέγχου ισχύουν, σε κάθε περίπτωση, με την επιφύλαξη τυχόν γεγονότων ή πληροφοριών που δεν μνημονεύονται στα χορηγηθέντα από την Εταιρεία έγγραφα, πιστοποιητικά και λοιπά στοιχεία και πληροφορίες, και τα οποία θα μπορούσαν να καταστήσουν τις πληροφορίες που μας χορηγήθηκαν μη πλήρεις ή παραπλανητικές.

- II. Τα Συμπεράσματα του Νομικού Ελέγχου τελούν και υπό τις ακόλουθες επιφυλάξεις και υποθέσεις:

- (1) Οι απόψεις και εκτιμήσεις, που διατυπώνονται στην παρούσα 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 Εταιρείας και των αντισυμβαλλομένων της στις διάφορες συμβάσεις που απετέλεσαν αντικείμενο του Νομικού Ελέγχου.
- (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 οποιοδήποτε άλλες, πέραν των νομικών, επιπτώσεις στην Εταιρεία εκ των πληροφοριών που ετέθησαν υπόψιν μας στο πλαίσιο του Νομικού Ελέγχου.
- (3) Δεν εξετάσαμε οικονομικά, λογιστικά, αναλογιστικά, φορολογικά, περιβαλλοντικά, λειτουργικά, τεχνικά ή κατασκευαστικά ή άλλα παρεμφερή θέματα και στοιχεία που αφορούν στην Εταιρεία ή/και τις θυγατρικές Εσωτερικού, συμπεριλαμβανομένων

ζητημάτων τυχόν αδειών λειτουργίας επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται σε ακίνητα της Εταιρείας, ούτε την πραγματική (φυσική) κατάσταση οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου της Εταιρείας ή/και των θυγατρικών Εσωτερικού 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 Εταιρείας ή για στοιχεία της σχετικής ή εν γένει αγοράς ή εμπορικά ζητήματα που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο.

- (4) Δεν βεβαιώνουμε την ακρίβεια ή/και αλήθεια των δηλώσεων και βεβαιώσεων που τέθηκαν υπόψη μας από την Εταιρεία και στα οποία βασιστήκαμε αναφορικά με τα ως άνω συμπεράσματά μας.

Δ. Ανάθεση Νομικού Ελέγχου Θυγατρικών Εξωτερικού σε δικηγορικές εταιρείες του εξωτερικού

Για τα θέματα των Θυγατρικών Εξωτερικού ο νομικός έλεγχος ανατέθηκε από τους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους και διενεργήθηκε αποκλειστικά από νομικούς συμβούλους στην αντίστοιχη δικαιοδοσία και πιο συγκεκριμένα, ο νομικός έλεγχος της «TRADE ESTATES BULGARIA EAD» πραγματοποιήθηκε από τη δικηγορική εταιρεία «Dinova Rusev & Partners» (17, Vasil Aprilov street, 1504 Sofia, Bulgaria), ενώ ο νομικός έλεγχος της TRADE ESTATES CYPRUS LTD πραγματοποιήθηκε από τη δικηγορική εταιρεία «PELAGHIAS, CHRISTODOULOU, VRACHAS LLC» (41 Themistocles Dervis, Hawaii Nicosia Tower, Suites 806-807, 1066 Nicosia, Cyprus), εφεξής ο «**Νομικός Έλεγχος Εξωτερικού**» και οι σχετικές εκθέσεις συμπερασμάτων, εφεξής η/οι «**Εκθεση/ Εκθέσεις Νομικού Ελέγχου Εξωτερικού**». Οι Εκθέσεις Νομικού Ελέγχου Εξωτερικού συνιστούν αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας και περιλαμβάνονται σε αυτή ως Παράρτημα Ι και ΙΙ.

Ε. Συμπεράσματα Νομικού Ελέγχου Εξωτερικού

Σύμφωνα με τις επισυναπτόμενες Εκθέσεις Νομικού Ελέγχου Εξωτερικού, τα κύρια πορίσματα του Νομικού Ελέγχου Εξωτερικού σε σχέση με τις Θυγατρικές Εξωτερικού έχουν ως εξής:

- (1) Δεν έχει παραλειφθεί από το Ενημερωτικό Δελτίο ουσιώδες νομικό ζήτημα ή πληροφορία νομικής φύσεως, που άπτεται του Νομικού Ελέγχου Εξωτερικού, σύμφωνα με τους νόμους και τους κανόνες που διέπουν τη σύνταξη του Ενημερωτικού Δελτίου, που θα έπρεπε να έχει περιληφθεί σε αυτό με βάση τον Κανονισμό και τους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς, όπως ισχύουν.
- (2) Η νομική κατάσταση των Θυγατρικών Εξωτερικού είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους 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.

- (3) Το καταστατικό των θυγατρικών Εξωτερικού δεν παραβιάζει τις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις του νομοθετικού πλαισίου που διέπει τη σύσταση τη λειτουργία τους.
- (4) Οι μετοχές των θυγατρικών Εξωτερικού έχουν εκδοθεί νομίμως και αποφέρουν ίσα δικαιώματα και υποχρεώσεις στους μετόχους τους και δεν υπάρχουν άλλες υποχρεώσεις επί των μετοχών, πλην όσων επιβάλλει ο νόμος.
- (5) Δεν υφίστανται βάρη επί των μετοχών των θυγατρικών Εξωτερικού, πλην των όσων περιλαμβάνονται στην ενότητα 3.13.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.
- (6) Οι μετοχές των θυγατρικών Εξωτερικού είναι ελεύθερα μεταβιβάσιμες και πλήρως αποπληρωμένες και δεν υπάρχουν συμφωνίες μετόχων ή άλλοι περιορισμοί που να περιορίζουν την ελεύθερη μεταβίβαση των μετοχών (πέραν αυτών που αναφέρονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, στην ενότητα 3.13.1 «Δανειακές Συμβάσεις αυτού»).
- (7) Δεν υπάρχουν προνομιούχες μετοχές έκδοσης των θυγατρικών Εξωτερικού, ιδρυτικοί τίτλοι, ή κινητές αξίες εξαγοράσιμες, μετατρέψιμες σε, ή ανταλλάξιμες με, μετοχές τους.
- (8) Δεν υφίστανται συμβάσεις μετόχων, συμβάσεις μεταβίβασης μετοχών, συμβάσεις επαναγοράς μετοχών, συμβάσεις περιορισμού του δικαιώματος μεταβίβασης ή επιβάρυνσης μετοχών των θυγατρικών Εξωτερικού, συμπεριλαμβανομένων τυχόν συμβάσεων που αφορούν σε δικαιώματα ψήφου, δικαιώματα προτίμησης, δικαιώματα προαίρεσης αγοράς των μετοχών των θυγατρικών Εξωτερικού, δικαιώματα αγοράς ή πώλησης ή συμφωνίες διανομής κερδών, ή διανομής μερίσματος ή συμφωνία που να προβλέπει ότι το μετοχικό κεφάλαιο των θυγατρικών Εξωτερικού θα αποτελέσει το αντικείμενο δικαιώματος προαίρεσης, (πέραν αυτών που αναφέρονται στην ενότητα 3.13.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου).
- (9) Από τον Νομικό Έλεγχο Εξωτερικού, δεν διαπιστώθηκε παράβαση για τις θυγατρικές Εξωτερικού 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 δυσμενώς την οικονομική κατάστασή τους.
- (10) Η θυγατρική Εξωτερικού «TRADE ESTATES BULGARIA EAD» έχει δικαίωμα πλήρους και αποκλειστικής κυριότητας και νομής επί του ακινήτου της, το οποίο είναι ελεύθερο διεκδικήσεων και χωρίς άλλα εμπράγματα βάρη, πέραν αυτών που

αναφέρονται στην ενότητα 3.13.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

- (11) Οι θυγατρικές Εξωτερικού δεν τελούν σε κατάσταση πτώχευσης ή άλλη ανάλογη κατάσταση, δεν εκκρεμούν κατά αυτών αίτηση πτώχευσης ή αίτηση διορισμού εκκαθαριστή και η καταστατική άδεια λειτουργίας τους δεν έχει ανακληθεί και δεν έχει ληφθεί οιαδήποτε απόφαση περί λύσης ή εκκαθάρισής τους.
- (12) Δεν υφίστανται διοικητικές, δικαστικές και διαιτητικές υποθέσεις στις οποίες εμπλέκονται οι θυγατρικές Εξωτερικού, η αρνητική έκβαση των οποίων είναι πιθανό να επηρεάσει ουσιωδώς τη νομική και την οικονομική τους κατάσταση.
- (13) Οι θυγατρικές Εξωτερικού είναι φορολογικά και ασφαλιστικά ενήμερες.
- (14) Από τον Νομικό Έλεγχο Εξωτερικού, κατά την αξιολογική κρίση των ελεγκτών, δεν προέκυψαν ευρήματα που να έχουν σημαντική δυσμενή επιρροή στην οικονομική κατάσταση των θυγατρικών Εξωτερικού.
- (15) Δεν υφίσταται άλλο στοιχείο νομικής φύσης, το οποίο τέθηκε υπόψη του Νομικού Ελέγχου Εξωτερικού και το οποίο δύναται να επηρεάσει ουσιωδώς την οικονομική κατάσταση των θυγατρικών Εξωτερικού και το οποίο δεν περιγράφεται επαρκώς στο Ενημερωτικό Δελτίο.

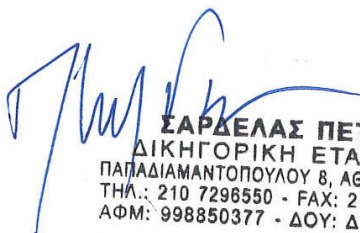
Η Δικηγορική Εταιρεία ΣΑΡΔΕΛΑΣ ΠΕΤΣΑ (Α.Μ.Δ.Σ.Α. 80109), οδός Παπαδιαμαντοπούλου αρ. 8, Αθήνα, τηλ.: 210 72 96 550, και οι εταίροι της, ως φυσικά πρόσωπα, κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δηλώνουν ότι δεν συνδέονται και δεν διατηρούν οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με την Εταιρεία και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες και δεν έχουν συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, τα οποία (συμφέροντα ή σχέση) να επηρεάζουν σημαντικά τη Συναλλαγή για τους σκοπούς του Σημείου 1.3 του Παραρτήματος 1 και του Σημείου 1.3 του Παραρτήματος 11 του κατ' εξουσιοδότηση 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)), με εξαίρεση, χωρίς να θίγεται η παραπάνω δήλωση, ότι η αμοιβή για τη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου και την υποστήριξη του Συμβούλου Έκδοσης για τους σκοπούς σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, καθώς και για αντίστοιχες υπηρεσίες που ενδέχεται να παράσχει στο μέλλον, καταβάλλεται από την Εταιρεία.

Τέλος, παρέχουμε τη συναίνεσή μας για την παράθεση της Επιστολής Νομικού Ελέγχου, εν συνόλω ή αποσπασμάτων αυτής, στο Ενημερωτικό Δελτίο και σε τυχόν Συμπλήρωμα αυτού, για την κοινοποίησή της στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, καθώς και να τεθεί στη διάθεση των ενδιαφερομένων επενδυτών μέσω δικτυακού τόπου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Σημείο 21.1 του Παραρτήματος 1 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980, ως ισχύει.

Επισυνάπτονται στην παρούσα τα ακόλουθα Παραρτήματα:

- 1) **Παράρτημα Ι :** Η από 20.10.2023 έκθεση νομικού ελέγχου της δικηγορικής εταιρείας «Dinova Rusev & Partners για την «TRADE ESTATES BULGARIA EAD».
- 2) **Παράρτημα 2 :** Η από 20.10.2023 έκθεση νομικού ελέγχου της δικηγορικής εταιρείας PELAGHIAS, CHRISTODOULOU, VRACHAS LLC για την «TRADE ESTATES CYPRUS LTD».

Για την ΣΑΡΔΕΛΑΣ ΠΕΤΣΑ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ



ΣΑΡΔΕΛΑΣ ΠΕΤΣΑ
ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΠΑΠΑΔΙΑΜΑΝΤΟΠΟΥΛΟΥ 8, ΑΘΗΝΑ 115 28
ΤΗΛ.: 210 7296550 - FAX: 210 7296549
ΑΦΜ: 998850377 - ΔΟΥ: Δ' ΑΘΗΝΩΝ

Παναγιώτης Γ. Σαρδελάς

Διαχειριστής Εταίρος