

6 Ιουλίου 2020

ΕΥΡΗΜΑΤΑ ΝΟΜΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

σχετικά με την εταιρία «LAMDA DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η «Εταιρία») και τις κάτωθι αναφερόμενες θυγατρικές της εταιρίες

Κατόπιν αιτήματος και εντολής της «Τράπεζα Eurobank A.E.» και της «Τράπεζα Πειραιώς A.E.», υπό την ιδιότητά τους ως Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων και Συμβούλων Έκδοσης (οι «**Σύμβουλοι Έκδοσης**») και της «Euroxx Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ.» καθώς και της «Alpha Bank A.E.» και της «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.», υπό την ιδιότητά τους ως Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων (από κοινού με τους Συμβούλους Έκδοσης, οι «**Συντονιστές**») διενεργήθηκε νομικός έλεγχος ως προς την Εταιρία και τις θυγατρικές της εταιρίες «ΠΥΛΑΙΑ S.M.S.A.», «LAMDA ΔΟΜΗ S.M.S.A.», «MC Property Management S.M.S.A.», «LAMDA Olympia Village Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Ανάπτυξης και Αξιοποίησης Ακινήτων», «LAMDA MALLS A.E.» και «MALLS MANAGEMENT SERVICES S.M.S.A.» (οι «**Θυγατρικές**») από τη δικηγορική εταιρεία με την επωνυμία «Δικηγορική Εταιρεία Κουταλίδη», (Α.Μ.Δ.Σ.Α. 80016), που εδρεύει στην Αθήνα, οδός Βαλαωρίτου 4, 106 71 Αθήνα, τηλ. 210 3607811, και εκπροσωπείται νόμιμα (εφεξής ο «**Νομικός Ελεγκτής**») για το χρονικό διάστημα από 01.01.2017 μέχρι σήμερα (εφεξής ο «**Νομικός Έλεγχος**»). Για τη «Δικηγορική Εταιρεία Κουταλίδη», αρμόδιος είναι ο Διαχειριστής Εταίρος της, κ. Νικόλαος Χ. Κορίτσας (Α.Μ.Δ.Σ.Α. 15038).

Ο Νομικός Έλεγχος διενεργήθηκε για τους σκοπούς σύνταξης του ενημερωτικού δελτίου (το «**Ενημερωτικό Δελτίο**»), σύμφωνα με το Ν. 3401/2005 και τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (ο «**Κανονισμός 2017/1129**»), όπως ισχύουν, το οποίο απαιτείται για τη διάθεση με δημόσια προσφορά και εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των ομολογιών του υπό έκδοση από την Εταιρία κοινού ομολογιακού δανείου (οι «**Ομολογίες**» και το ομολογιακό δάνειο το «**ΚΟΔ**») στην κατηγορία τίτλων

σταθερού εισοδήματος της Οργανωμένης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών (το «Χ.Α.») (η «Έκδοση»).

Ο Νομικός Έλεγχος διενεργήθηκε με βάση τον από 1.8.2019 κατάλογο αιτούμενων εγγράφων, που υποβλήθηκε στην Εταιρία (ο «Κατάλογος Αιτούμενων Εγγράφων»), καθώς και αντίστοιχες συμπληρωματικές πληροφορίες που ζητήθηκαν κατά τη διάρκεια του Νομικού Ελέγχου. Τα αιτηθέντα έγγραφα και στοιχεία που παρασχέθηκαν θεωρήθηκαν επαρκή με βάση τη συνήθη πρακτική στο πλαίσιο διενέργειας Νομικού Ελέγχου.

Σημειώνεται ότι ο Νομικός Έλεγχος οριοθετήθηκε με βάση συγκεκριμένα ποιοτικά και ποσοτικά κριτήρια και παραμέτρους, όπως εξειδικεύονται στην οικεία εντολή. Ενδεικτικά, ο Νομικός Έλεγχος περιορίστηκε σύμφωνα με την εντολή, μεταξύ άλλων:

- Επί συμβάσεων που έχουν συνάψει η Εταιρία ή/και οι θυγατρικές με τρίτους ή με συνδεδεμένες εταιρίες, διεπόμενες από το Ελληνικό δίκαιο, με οικονομική αξία (αθροιστικά όλες οι συμβάσεις με τον ίδιο αντισυμβαλλόμενο/όμιλο εταιριών) τουλάχιστον € 10 εκατ., καθώς και οποιαδήποτε άλλη σύμβαση η οποία μπορεί να δημιουργήσει για την Εταιρία ή/και τις θυγατρικές δικαίωμα ή υποχρέωση που επηρεάζει σημαντικά την ικανότητα της Εταιρίας να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της έναντι των κατόχων των Ομολογιών του ΚΟΔ,
- επί των δανειακών συμβάσεων της Εταιρίας και των θυγατρικών (με ανεξόφλητο υπόλοιπο κατά την 31.12.2019 τουλάχιστον € 10 εκατ.), αναφορικά με τυχόν προβλεπόμενους συμβατικούς περιορισμούς ως προς την έκδοση του ΚΟΔ και σχετικά με το εάν προκύπτει θέμα παράβασης συμβατικών υποχρεώσεων της Εταιρίας ή/και των θυγατρικών που θα μπορούσε να τις επηρεάσει ουσιαστικά δυσμενώς, καθώς και επί των λοιπών δανειακών συμβάσεων στις οποίες η Εταιρία συμβάλλεται ως οφειλέτιδα ή ως εγγυήτρια, αποκλειστικά ως προς τυχόν προβλεπόμενους συμβατικούς περιορισμούς ως προς την έκδοση του ΚΟΔ,
- των υπογεγραμμένων term sheets της Εταιρίας ή των εταιριών του Ομίλου της για την αξιοποίηση του ακινήτου του Ελληνικού και τη χρηματοδότηση των εταιριών των νέων εμπορικών κέντρων (malls), ως προς τυχόν προβλεπόμενους συμβατικούς περιορισμούς αναφορικά με την έκδοση ή την αποπληρωμή του ΚΟΔ, και
- επί εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων της Εταιρίας και των θυγατρικών της με αντικείμενο άνω του €1 εκατ. ανά υπόθεση, καθώς και επί υποθέσεων με

προσδιορισμένο οικονομικό αντικείμενο μικρότερο του €1 εκατ., που όμως ως εκ της φύσεώς τους ενέχουν τον κίνδυνο πολλαπλών ομοειδών ή και ομαδικών αγωγών με υψηλότερο σωρευτικό αποτέλεσμα, ώστε να περιληφθεί κάθε τυχόν διοικητική, δικαστική ή διαιτητική διαδικασία (συμπεριλαμβανομένης κάθε τέτοιας διαδικασίας που εκκρεμεί ή ενδέχεται να κινηθεί εναντίον της Εταιρίας και των θυγατρικών της και έχει περιέλθει σε γνώση τους κατά τη χρονική περίοδο των τελευταίων δώδεκα μηνών) η οποία μπορεί να έχει ή να είχε προσφάτως σημαντικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική θέση ή στην κερδοφορία της Εταιρίας ή/και του ομίλου της.

Ο Νομικός Έλεγχος διενεργήθηκε επί τη βάση των πιστοποιητικών, βεβαιώσεων, επιστολών, δηλώσεων και λοιπών εγγράφων στοιχείων που τέθηκαν υπόψη του Νομικού Ελεγκτή από την Εταιρία και τις θυγατρικές κατά περίπτωση. Τα ανωτέρω διατέθηκαν με τη μορφή ψηφιακών αντιγράφων, με ανάρτηση σε διαδικτυακή τράπεζα δεδομένων ελεγχόμενης πρόσβασης (virtual data room).

Σημειώνεται ότι δεν πραγματοποιήθηκε, στο πλαίσιο του Νομικού Ελέγχου, επαλήθευση ή διασταύρωση μέσω ανεξαρτήτων πηγών των ανωτέρω στοιχείων, που τέθηκαν υπόψη του Νομικού Ελεγκτή από την Εταιρία ή/και τις θυγατρικές. Ο Νομικός Ελεγκτής δεν πραγματοποίησε επίσκεψη ή αυτοψία σε οποιεσδήποτε εγκαταστάσεις ή περιουσιακά στοιχεία της Εταιρίας ή των θυγατρικών στην Ελλάδα ή το εξωτερικό.

Με βάση τον Κατάλογο Αιτούμενων Εγγράφων, η Εταιρία έθεσε στη διάθεση του Νομικού Ελεγκτή τα στοιχεία που έκρινε ότι αντιστοιχούν στον κατάλογο αυτό και για το συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, καθώς και όσα περαιτέρω στοιχεία της ζητήθηκαν ειδικώς από τον Νομικό Ελεγκτή κατά τη διάρκεια του Νομικού Ελέγχου. Μετά από έλεγχο των στοιχείων αυτών και την παροχή περαιτέρω διευκρινίσεων και συμπληρωματικών πληροφοριών επί αυτών, τα ευρήματα του Νομικού Ελέγχου είναι τα εξής:

1. Τα στοιχεία που ζητήθηκαν και ελέγχθηκαν είναι επαρκή για τον πλήρη νομικό έλεγχο της Εταιρίας και των θυγατρικών στο πλαίσιο της ανάγκης σύνταξης Ενημερωτικού Δελτίου λόγω της Έκδοσης.
2. Δεν έχουν παραλειφθεί από το Ενημερωτικό Δελτίο ουσιώδεις πληροφορίες και νομικά ζητήματα, σύμφωνα με τους νόμους και τους κανόνες που διέπουν τη

σύνταξή του, που θα έπρεπε να έχουν περιληφθεί σε αυτό σύμφωνα με το ν. 3401/2005, κατά την έκταση που ισχύει μετά την έναρξη ισχύος του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, και σε συνδυασμό με την εν γένει χρηματιστηριακή νομοθεσία και τον Κανονισμό 2017/1129, και από τον έλεγχο που πραγματοποιήθηκε, 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 Κατ' Εξουσιοδότηση Κανονισμό (ΕΕ) 2019/980 και στη χρηματιστηριακή νομοθεσία, όπως ισχύουν.

3. Δεν προέκυψε γεγονός ή άλλο στοιχείο που να εμποδίζει, από νομική άποψη, την Έκδοση, τη δημόσια προσφορά και την εισαγωγή των Ομολογιών της Εταιρίας προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών.
4. Πληρούται η κάτωθι νομική προϋπόθεση για την εισαγωγή των Ομολογιών στο Χ.Α., όπως αυτή αναφέρεται στο ν. 3371/2005 και τον Κανονισμό του Χ.Α., όπως ισχύουν σήμερα, ήτοι η νομική κατάσταση της Εταιρίας είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκειται όσον αφορά στην ίδρυσή της και την καταστατική της λειτουργία.
5. Το καταστατικό της Εταιρίας δεν παραβιάζει την ισχύουσα νομοθεσία και έχει τροποποιηθεί σε συμμόρφωση με τις διατάξεις του ν. 4548/2018.
6. Η Εταιρία εφαρμόζει και συμμορφώνεται με όλες τις προβλεπόμενες από τη νομοθεσία διατάξεις περί εταιρικής διακυβέρνησης, συμπεριλαμβανομένων και των άρθρων 152 και 153 του ν. 4548/2018, όσον αφορά τη δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, και διαθέτει εσωτερικό κανονισμό λειτουργίας, ο οποίος περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στο ν. 3016/2002.
7. Η Εταιρία εφαρμόζει και συμμορφώνεται με τις διατάξεις του άρθρου 44 του ν. 4449/2017 (Επιτροπή Ελέγχου) και έχει καταρτίσει κανονισμό λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου.
8. Η Εταιρία έχει συσταθεί νόμιμα και λειτουργεί σύμφωνα με την ισχύουσα ελληνική νομοθεσία.



9. Η νομική κατάσταση των Θυγατρικών είναι σύμφωνη με τη νομοθεσία στην οποία υπόκεινται, ιδίως, όσον αφορά στην ίδρυσή τους και την καταστατική τους λειτουργία.
10. Το Συμβούλιο της Επικρατείας, με την υπ' αρ. 376/2014 απόφαση της Ολομέλειας, που εκδόθηκε επί αίτησης ακύρωσης κατοίκων και φορέων του Δήμου Αμαρουσίου απευθείας κατά του ν. 3207/2003, ο οποίος επέιχε θέση οικοδομικής άδειας, μεταξύ άλλων, και για το εμπορικό κέντρο «The Mall Athens» («TMA»), ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρίας «LAMDA OLYMPIA VILLAGE A.E. S.M.S.A.» («LOV»), ακύρωσε τη σιωπηρή διαπίστωση από την αρμόδια Διεύθυνση του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων της συμφωνίας των μελετών που υποβλήθηκαν σε σχέση με την ανέγερση του εν λόγω εμπορικού κέντρου με τις διατάξεις του ν. 3207/2003. Συνεπεία της ως άνω απόφασης του ΣτΕ, η ανέγερση και λειτουργία του εμπορικού κέντρου κατέστησαν νομικώς πλημμελείς.

Στο πλαίσιο της διαδικασίας διοικητικής συμμόρφωσης προς την ανωτέρω ΟΛΣΤΕ 376/2014 και προς τον σκοπό της πολεοδομικής τακτοποίησης και αδειοδότησης του εμπορικού κέντρου, εκδόθηκε το από 24 Φεβρουαρίου 2020 Προεδρικό Διάταγμα με τίτλο «Έγκριση Ειδικού Χωρικού Σχεδίου (ΕΧΣ) στην περιοχή του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου του Δήμου Αμαρουσίου (Ν. Αττικής) και καθορισμός χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, περιβαλλοντική έγκριση του ΕΧΣ, έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ) αυτού και επικύρωση καθορισμού οριογραμμών ρέματος», το οποίο δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ στις 3 Μαρτίου 2020. Οι βασικές ρυθμίσεις του εν λόγω Π.Δ. συνίστανται στα ακόλουθα: (α) εγκρίνεται Ειδικό Χωρικό Σχέδιο (ΕΧΣ) στην περιοχή του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου του Δήμου Αμαρουσίου με τη δημιουργία νέας πολεοδομικής ενότητας με την ονομασία «ΠΡΩΗΝ ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ ΤΥΠΟΥ» συνολικής έκτασης περίπου 232 στρεμμάτων, (β) στην περιοχή του ΕΧΣ επιτρέπεται η χρήση πολεοδομικού κέντρου, (γ) στην ως άνω ενιαία πολεοδομική ενότητα καθορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης, (δ) το ανωτέρω ΕΧΣ εγκρίνεται περιβαλλοντικά με κύρια απαίτηση τη δημιουργία νέων και την αναβάθμιση και ανάπτυξη των ελευθέρων κοινοχρήστων χώρων, (ε) επικυρώνεται ο καθορισμός των οριογραμμών ρέματος και (στ) εγκρίνεται το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής (ΡΣΕ) της εν θέματι περιοχής. Με το ως άνω Π.Δ. ορίζεται ως φορέας υλοποίησης του ΕΧΣ η LOV, η οποία ορίζεται και ως αποκλειστικά

υπόχρεη για την καταβολή των αποζημιώσεων στους ιδιοκτήτες των ακινήτων που καθορίζονται ως κοινόχρηστοι χώροι.

Σε εκπλήρωση της ως άνω υποχρέωσης, η LOV κατέβαλε την 02.06.2020 στην υπό εκκαθάριση εταιρεία «ΑΘΜΟΝΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΟΙΝΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ Ο.Τ.Α.» (εφεξής «ΑΘΜΟΝΟ») το ποσό των 11.000.000 ευρώ, ως αποζημίωση για ακίνητά της στην περιοχή του ΕΧΣ, τα οποία η τελευταία πρόκειται να διαθέσει για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων.

Κατά τα λοιπά, προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία πολεοδομικής τακτοποίησης και αδειοδότησης του ΤΜΑ, η LOV θα πρέπει να υποβάλει Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, σύμφωνα και με τα ειδικώς προβλεπόμενα στο ως άνω Π.Δ., και να εκδοθεί αντίστοιχα Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ) από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία ΑΕΠΟ αποτελεί προϋπόθεση της έκδοσης της οικοδομικής άδειας του ΤΜΑ. Για λόγους πληρότητας, σημειώνεται ότι το σύνολο των προαναφερομένων διοικητικών πράξεων, ήτοι τόσο το Π.Δ., όσο και οι προς έκδοση ΑΕΠΟ και οικοδομική άδεια του ΤΜΑ, θα υπόκεινται σε προσβολή ενώπιον του αρμοδίου διοικητικού δικαστηρίου εντός εξήντα (60) ημερών από της δημοσιεύσεώς τους ή από της λήψεως πλήρους γνώσης από έκαστο ενδιαφερόμενο. Ένεκα της αναστολής των προθεσμιών συνεπεία του COVID-19, η προθεσμία προσβολής του ήδη εκδοθέντος Π.Δ. δεν έχει παρέλθει μέχρι σήμερα.

Υπό την επιφύλαξη της έκδοσης της οικοδομικής άδειας του εμπορικού κέντρου «The Mall Athens» στο πλαίσιο ολοκλήρωσης των διαδικασιών περιβαλλοντικής και πολεοδομικής αδειοδότησής του δια της εφαρμογής του προαναφερθέντος νέου Ειδικού Χωρικού Σχεδίου στην περιοχή του πρώην Ολυμπιακού Χωριού Τύπου του Δήμου Αμαρουσίου και της παρόδου άπρακτης της προθεσμίας προσβολής της ως άνω άδειας ενώπιον του αρμοδίου διοικητικού δικαστηρίου, η Εταιρία και οι θυγατρικές κατέχουν τις τυχόν απαιτούμενες από το νόμο άδειες για τη σύννομη λειτουργία των εμπορικών κέντρων που διαχειρίζονται.

11. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο και οι μετοχές της είναι πλήρως αποπληρωμένες.

12. Όπως προκύπτει από τα οικεία πιστοποιητικά του αρμόδιου Πρωτοδικείου και του αρμόδιου Ειρηνοδικείου, η Εταιρία και οι θυγατρικές δεν τελούν σε κατάσταση πτώχευσης ή υπό αναγκαστική διαχείριση, και δεν εκκρεμεί κατά αυτών αίτηση πτώχευσης ή αίτηση διορισμού εκκαθαριστή, και δεν έχει ληφθεί απόφαση περί λύσης ή εκκαθάρισής τους.
13. Η Εταιρία και οι θυγατρικές είναι κατά τις ημερομηνίες που αναγράφονται κατωτέρω φορολογικά ενήμερες (με ισχύ έως 29.7.2020 για την Εταιρία και τις θυγατρικές «LAMDA MALLS A.E.», «ΠΥΛΑΙΑ A.E.», «LAMDA Olympia Village A.E.», «MALLS MANAGEMENT SERVICES S.A.» και «Lamda Δομή A.E.» και αναφορικά με τη θυγατρική «MC ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ A.E.» επί τη βάση της από 1.7.2020 επιστολής της) και ασφαλιστικά ενήμερες προς τον ασφαλιστικό φορέα Ε.Φ.Κ.Α. (με ισχύ έως την 14.7.2020), όπως προκύπτει από τα οικεία αποδεικτικά ασφαλιστικής ενημερότητας και τα οικεία αποδεικτικά φορολογικής ενημερότητας που τέθηκαν υπόψη μας.
14. Από τον έλεγχο των συμβάσεων που διέπονται από το Ελληνικό δίκαιο (συμπεριλαμβανομένων των δανειακών συμβάσεων) και τα στοιχεία που έθεσε υπόψη του Νομικού Ελεγκτή η Εταιρία, δεν διαπιστώθηκε, με αφορμή ή αιτία την Έκδοση, παράβαση εκ μέρους της Εταιρείας ή θυγατρικής της, οποιωνδήποτε ουσιωδών υποχρεώσεών τους, που απορρέουν από εφαρμοστέο κανόνα δικαίου ή σημαντική σύμβαση, στις οποίες είναι συμβαλλόμενες, η οποία θα μπορούσε να επηρεάσει ουσιωδώς δυσμενώς την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι αναφορικά με (α) την από 19.04.2019 σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου ποσού €72.000.000, εκδόσεως της «ΠΥΛΑΙΑ S.M.S.A.», ανεξόφλητου υπολοίπου €72.000.000 την 31.12.2019 και (β) την από 27.11.2018 σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου ποσού έως €91.300.000, εκδόσεως της «LAMDA ΔΟΜΗ S.M.S.A.», ανεξόφλητου υπολοίπου €86.429.316 την 31.12.2019, οι ως άνω θυγατρικές της Εταιρείας έχουν αποστείλει επιστολές στους εκπροσώπους των ομολογιούχων των εν λόγω δανείων, μεταξύ άλλων, αναφορικά με τα ακόλουθα:

(α) προκειμένου να μεταθέσουν την υποχρέωσή τους να προβούν σε υπολογισμούς χρηματοοικονομικών δεικτών (αναφορικά με το υπό (α) ανωτέρω δάνειο με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2019 και αναφορικά με το υπό (β) ανωτέρω δάνειο με ημερομηνία αναφοράς 30.6.2020, σε αμφότερες τις περιπτώσεις σε δωδεκάμηνη



βάση) που αφορούν προβλέψεις εσόδων για το τρέχον έτος («Forward Debt Service Cover Ratio»), καθώς λόγω της πανδημίας της νόσου COVID-19 δεν υπάρχουν ασφαλείς παραδοχές που μπορούν να γίνουν σχετικά με τα μελλοντικά έσοδα, καθώς και

(β) σχετικά με την ενδεχόμενη μελλοντική (οφειλόμενη αποκλειστικά στην πανδημία της νόσου COVID-19) μη τήρηση υποχρεώσεών τους που απορρέουν από τα εν λόγω δάνεια, οι οποίες δεν αφορούν την πληρωμή κεφαλαίου και τόκων των εν λόγω δανείων, αλλά σχετίζονται με την προσωρινή διακοπή λειτουργίας των εμπορικών κέντρων και τις μειώσεις των μισθωμάτων αυτών (που επιβλήθηκαν νομοθετικά ή προσφέρθηκαν από την Εταιρία) και σχετικά με την ενδεχόμενη μελλοντική επέλευση γεγονότων καταγγελίας των εν λόγω δανείων (για λόγους που αφορούν αποκλειστικά στην πανδημία της νόσου COVID-19), ζητώντας τη συναίνεση των ομολογιούχων των εν λόγω δανείων στα ως άνω.

Μέχρι την ημερομηνία του παρόντος, οι ως άνω θυγατρικές της Εταιρίας δεν έχουν μεν λάβει οριστική απάντηση στα εν λόγω αιτήματά τους, όμως οι εκπρόσωποι των ομολογιούχων των εν λόγω δανείων έχουν ζητήσει περαιτέρω διευκρινίσεις επί των ως άνω αιτημάτων και την υποβολή αυτών με επικαιροποιημένα στοιχεία, δεδομένης της επαναλειτουργίας των εμπορικών κέντρων και την, κατ' εκτίμηση των ομολογιούχων, μεγαλύτερη δυνατότητα της Εταιρίας να συλλέξει και να επεξεργαστεί τα σχετικά στοιχεία. Κατά δήλωσή της η Εταιρία θα αποστείλει τα εν λόγω αιτήματα με επικαιροποιημένα στοιχεία καθώς και τους ως άνω υπό (α) χρηματοοικονομικούς δείκτες.

Παρόλο που η μη λήψη της ως άνω συναίνεσης των ομολογιούχων τυπικά από νομικής απόψεως θα οδηγούσε στην επέλευση των ως άνω αναφερόμενων γεγονότων καταγγελίας των εν λόγω δανείων (και όσον αφορά τους χρηματοοικονομικούς δείκτες κατά δήλωση της Εταιρίας θα υποχρέωνε την τελευταία να υποβάλλει τους υπολογισμούς αυτών με όσα στοιχεία διαθέτει ώστε να μην οδηγηθεί τυπικά από νομικής απόψεως σε επέλευση γεγονότος καταγγελίας), ο σχετικός κίνδυνος για την Εταιρία περιορίζεται ουσιαστικά από επιχειρηματικής απόψεως, καθώς κατά δήλωση της Εταιρίας οι ως άνω θυγατρικές της αναμένεται να λάβουν θετικές απαντήσεις από τους ομολογιούχους των ως άνω δανείων στα ως άνω αιτήματά τους, δεδομένου ότι αυτά σχετίζονται αποκλειστικά με τις ιδιάζουσες συνθήκες που έχουν δημιουργηθεί λόγω της πανδημίας COVID-19 και όχι με την

ικανότητα των εν λόγω θυγατρικών να αποπληρώσουν κεφάλαιο και τόκους των εν λόγω δανείων.

15. Από τον έλεγχο των συμβάσεων της Εταιρίας και των Θυγατρικών, που διέπονται από το Ελληνικό δίκαιο (συμπεριλαμβανομένων των δανειακών συμβάσεων), δεν διαπιστώθηκε διάταξη ή όρος που να εμποδίζει την Έκδοση.
16. Από τον έλεγχο των δανειακών συμβάσεων της Εταιρίας και των Θυγατρικών, περιλαμβανομένων εκείνων στις οποίες η Εταιρία συμβάλλεται ως εγγυήτρια, δεν διαπιστώθηκε η ύπαρξη τυχόν προβλεπόμενων συμβατικών περιορισμών ως προς την άντληση νέων δανείων από την Εταιρία στο πλαίσιο της Έκδοσης του ΚΟΔ, πλην του κάτωθι:

Στην από 26.11.2015 σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου ποσού €164.700.000, εκδόσεως της Εταιρίας, ανεξόφλητου υπολοίπου €89.127.500 την 31.12.2019 (το «Ομολογιακό Δάνειο €89.127.500») προβλέπεται υποχρέωση της Εταιρίας να διατηρεί τον συνολικό εταιρικό δανεισμό της καθ' όλη τη διάρκεια του εν λόγω δανείου και μέχρι την ολοσχερή εξόφλησή του μικρότερο ή ίσο του ποσού των Ευρώ διακοσίων εκατομμυρίων (€200.000.000). Η παράβαση της εν λόγω υποχρέωσης από την Εταιρία συνιστά γεγονός καταγγελίας του Ομολογιακού Δανείου €89.127.500, εκτός εάν προηγουμένως συναινέσει διαφορετικά εγγράφως η πλειοψηφία των ομολογιούχων (waiver) του εν λόγω δανείου.

Σύμφωνα με σχετική δήλωση της Εταιρίας, η Εταιρία δεν προτίθεται να ζητήσει την ως άνω συναίνεση των ομολογιούχων του Ομολογιακού Δανείου €89.127.500, δεδομένου ότι η Εταιρία έχει ενημερώσει ήδη από τις 3/12/2019 τους εν λόγω ομολογιούχους ότι προτίθεται να προβεί στην Έκδοση του ΚΟΔ, μέρος των αντληθέντων κεφαλαίων της οποίας θα χρησιμοποιηθεί για την πλήρη αποπληρωμή του Ομολογιακού Δανείου €89.127.500 αμέσως μετά την κάλυψη της Έκδοσης του ΚΟΔ.

Σημειώνεται ότι κατά τη στιγμή της κάλυψης της Έκδοσης του ΚΟΔ το ως άνω γεγονός καταγγελίας του Ομολογιακού Δανείου €89.127.500 πρόκειται τυπικά από νομικής απόψεως να επέλθει, θεμελιώνοντας σχετικό δικαίωμα των ομολογιούχων αυτού περί καταγγελίας του εν λόγω δανείου, αλλά ο σχετικός κίνδυνος για την Εταιρία

περιορίζεται ουσιαστικά από επιχειρηματικής απόψεως, στο βαθμό που, σύμφωνα και με σχετική δήλωση της Εταιρίας, το Ομολογιακό Δάνειο €89.127.500 θα αποπληρωθεί πλήρως αμέσως μετά την κάλυψη της Έκδοσης του ΚΟΔ.

17. Αναφορικά με τις ακόλουθες συμβάσεις της Εταιρίας με τις κάτωθι συνδεδεμένες εταιρίες (σύμφωνα με τα ΔΛΠ 24) (οι «**Συμβάσεις με Συνδεδεμένες Εταιρίες**»), σημειώνεται ότι, σύμφωνα με τη σχετική διατύπωση του γράμματος των διατάξεων του (τότε ισχύοντος) άρθρου 23α του κ.ν. 2190/1920 απαιτείτο ειδική άδεια της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας για την εγκυρότητα των εν λόγω Συμβάσεων με Συνδεδεμένες Εταιρίες, πλην όμως σύμφωνα με υποστηριζόμενη τελλογική ερμηνεία των εν λόγω διατάξεων του (τότε ισχύοντος) άρθρου 23α του κ.ν. 2190/1920, την οποία θεωρούμε και ορθότερη, δεν απαιτείτο η εν λόγω άδεια της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας, δεδομένου ότι πρόκειται για συμβάσεις της Εταιρίας με θυγατρικές της εταιρίες και όχι με εταιρίες που ασκούν έλεγχο επί της Εταιρίας:

(α) Η από 31.05.2017 συμφωνία μετόχων (Shareholders' Agreement) για την εταιρία «Lamda Malls A.E.», μεταξύ της τελευταίας, της "Wert Blue S.a.r.l.", της "Lamda B.V." και της Εταιρίας, δεδομένου ότι, μεταξύ άλλων, η «Lamda Malls A.E.» έχει δικαιώματα και αναλαμβάνει υποχρεώσεις έναντι, μεταξύ άλλων, της Εταιρίας δυνάμει της εν λόγω συμφωνίας μετόχων. Σημειώνεται ότι η εν λόγω σύμβαση έχει λάβει την έγκριση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της «Lamda Malls A.E.» σύμφωνα με το τότε ισχύον άρθρο 23 α του κ.ν. 2190/1920.

(β) Η από 13.7.2017 σύμβαση δανείου μεταξύ της Εταιρίας και της LOV Luxembourg S.a.r.l. ποσού 18.242.944,83 Ευρώ.

18. Δυνάμει της από 14.11.2014 σύμβασης αγοραπωλησίας για την απόκτηση του 100% των μετοχών της «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.» και της από 19.07.2016 τροποποιητικής της σύμβασης, η «Hellinikon Global I S.A.» πρόκειται να αποκτήσει (υπό την προϋπόθεση της πλήρωσης των αιρέσεων και όρων των εν λόγω συμβάσεων) το σύνολο των μετοχών της «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε.», ενώ αναλαμβάνει να καταβάλει τίμημα ύψους €915.000.000 και να εκπληρώσει ένα σύνολο λουπών υποχρεώσεων, όπως αυτές περιγράφονται αναλυτικά στις ανωτέρω συμβάσεις. Οι εν λόγω συμβάσεις (οι οποίες

έχουν κυρωθεί με τον ν. 4422/2016) έχουν συναφθεί μεταξύ του ΤΑΙΠΕΔ (ως πωλητή των μετοχών), της «Hellinikon Global I S.A.» (ως αγοράστριας των μετοχών) και της Εταιρίας (ως εγγυήτριας της αγοράστριας), ενώ εκκρεμεί η υπογραφή τους από το Ελληνικό Δημόσιο ως εκ τρίτου συμβαλλόμενο. Από τα έγγραφα τα οποία έχουν τεθεί υπόψη μας, δεν έχουν υπάρξει ευρήματα τα οποία να ενδέχεται να ανατρέψουν τον επιχειρηματικό σχεδιασμό του Ομίλου αναφορικά με την αξιοποίηση του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά, εκτός από τις κάτωθι εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις:

- i. Δύο (2) αιτήσεις ακυρώσεως της υπ' αρ. 6/2017 απόφασης της Τεχνικής Επιτροπής Εξέτασης Αντιρρήσεων Πειραιά, με την οποία εκρίθη ότι δεν υφίστανται εντός του ακινήτου του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά εκτάσεις που να υπάγονται στις διατάξεις του ν. 998/1979 περί προστασίας των δασών και δασικών εκτάσεων της χώρας και αναφορικά με τις οποίες προδικαστικό ερώτημα του Διοικητικού Εφετείου Πειραιά έχει προσδιοριστεί προς συζήτηση ενώπιον της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας στις 18.09.2020.
- ii. Αίτηση ακυρώσεως κατά της ΚΥΑ έγκρισης πολεοδομικών μελετών των προς πολεοδόμηση περιοχών του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού - Αγίου Κοσμά (ΚΥΑ 109171/2019, ΦΕΚ Β' 3687/3.10.2019), η οποία συζητήθηκε την 06.03.2020 ενώπιον της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας.
- iii. Τρεις (3) αιτήσεις ακυρώσεως κατά των ΚΥΑ έγκρισης χωρικής οργάνωσης της Ζώνης Ανάπτυξης Α-Α1 του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά (ΚΥΑ 93620/29.08.2019, ΦΕΚ Β' 3347/29.08.2019), ΚΥΑ έγκρισης γενικής οργάνωσης του Πάρκου Πρασίνου και Αναψυχής του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά (ΚΥΑ 74502/04.07.2019, ΦΕΚ Β' 2792/04.07.2019) και ΚΥΑ Τροποποίησης αυτής (ΚΥΑ 93298/28.08.2019, ΦΕΚ Β' 3294/28.08.2019) και ΚΥΑ έγκρισης χωρικής οργάνωσης των Ζωνών Ανάπτυξης ΠΜ-Α1 και ΠΜ-Α2 του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά (ΚΥΑ 96572/05.09.2019, ΦΕΚ Β' 3405/05.09.2019), οι οποίες (τρεις αιτήσεις ακυρώσεως) ασκήθηκαν από τα ίδια φυσικά πρόσωπα την 14.11.2019 και προσδιορίσθηκαν να συζητηθούν μετ' αναβολής την 16.09.2020 ενώπιον του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας.

19. Δεν υφίσταται άλλο στοιχείο νομικής φύσης, το οποίο δύναται να επηρεάσει ουσιαδώς την οικονομική κατάσταση της Εταιρίας ή/και των θυγατρικών.

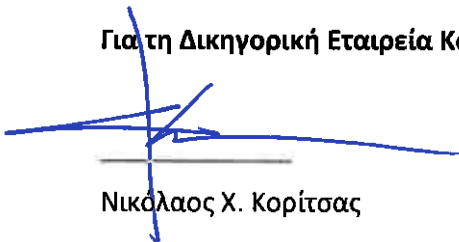
Σημειώνεται ότι ο Νομικός Έλεγχος περιορίστηκε στην εξέταση της νομικής κατάστασης του νομικού προσώπου της Εταιρίας και των θυγατρικών και δεν εξέτασε λοιπά (οικονομικά, φορολογικά, λογιστικά, τεχνικά και πραγματικά) ζητήματα.

Επίσης, η Δικηγορική Εταιρεία Κουταλίδη και οι εταίροι της, ως φυσικά πρόσωπα, κατά την ημερομηνία της παρούσας, δηλώνουν ότι:

- δεν έχουν σημαντικά συμφέροντα στην Εταιρία και τις συνδεδεμένες με αυτήν νομικές οντότητες (υπό την έννοια του ΔΛΠ 24), υπό την έννοια των παρ. 156-159 του κειμένου της ESMA/2013/319,
- δεν έχουν συμφέροντα περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων που να επηρεάζουν σημαντικά την έκδοση και δημόσια προσφορά, υπό την έννοια της παρ. 166 του κειμένου της ESMA/2013/319, με εξαίρεση ότι η αμοιβή για τη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου και της υποστήριξης των Συντονιστών και των Συμβούλων Έκδοσης για τη σκοπούμενη Έκδοση θα καταβληθεί από την Εταιρία.

Ο Νομικός Ελεγκτής παρέχει την άδειά του το παρόν έγγραφο να τεθεί στη διάθεση των ενδιαφερομένων επενδυτών, ως διαθέσιμο έγγραφο, σύμφωνα με το σημείο 13.1 του Παραρτήματος 8 του Κατ' Εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980, στην ιστοσελίδα της Εταιρίας [<https://www.lamdadev.com/el/ενημέρωση-επενδυτών/●●●>].

Για τη Δικηγορική Εταιρεία Κουταλίδη



Νικόλαος Χ. Κορίτσας