

Προς:

AXIA Ventures Group Ltd

ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

Αθήνα, 25 Μαΐου 2026

Θέμα: Επιστολή Συμπερασμάτων Νομικού Ελέγχου για την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου της LAMDA Development – Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων

Τα ακόλουθα συμπεράσματα προκύπτουν από τον νομικό έλεγχο που διενεργήσαμε κατ' εντολή των εταιρειών «AXIA Ventures Group Ltd» και «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» (οι «Σύμβουλοι») και «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» (οι «Συντονιστές» και από κοινού με τους Συμβούλους οι «Συντονιστές και Σύμβουλοι») σχετικά με τη δημόσια προσφορά στην ελληνική επικράτεια (η «**Δημόσια Προσφορά**») και την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών (η «**Εισαγωγή**») των ομολογιών (οι «**Ομολογίες**») της εταιρείας «LAMDA Development – Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» (η «**Εκδότρια**» ή η «**Εταιρεία**») από έκδοση (η «**Έκδοση**», από κοινού με τη Δημόσια Προσφορά και την Εισαγωγή, η «**Συναλλαγή**») κοινού ομολογιακού δανείου (το «**ΚΟΔ**») της Εκδότριας, σύμφωνα με την από 22.05.2026 απόφαση του διοικητικού συμβουλίου της Εκδότριας. Η Εκδότρια θα εκδώσει για τη Δημόσια Προσφορά και την Εισαγωγή ενημερωτικό δελτίο συνέχειας Ευρωπαϊκής Ένωσης σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει (το «**Ενημερωτικό Δελτίο**»).

II. Αντικείμενο του Νομικού Ελέγχου για την Έκδοση, τη Δημόσια Προσφορά και την Εισαγωγή

Ειδικότερα, σύμφωνα με την εντολή ανάθεσης της διενέργειας και συντονισμού νομικού ελέγχου, μας ανατέθηκε (α) η διενέργεια πλήρους νομικού ελέγχου των στοιχείων της Εκδότριας και των θυγατρικών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε., LAMDA MALLS S.A., LAMDA ELLINIKON MALLS HOLDING S.M.S.A., Malls Management Services S.M.S.A., The Mall Athens S.M.S.A., DESIGNER OUTLET ATHENS Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία, PYLAIA S.M.S.A.,

ΚΑΡΑΤΖΑ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

LAMDA DOMI S.M.S.A., LAMDA VOULIAGMENIS S.M.S.A και LAMDA RIVIERA S.M.S.A (οι «**Ελληνικές Θυγατρικές**») καθώς και (β) ο συντονισμός του Νομικού Ελέγχου Εξωτερικού (όπως ορίζεται κατωτέρω) και δη του εταιρικού νομικού ελέγχου (corporate due diligence) της θυγατρικής HELLINIKON GLOBAL I S.A. με έδρα το Λουξεμβούργο (εφεξής η «**Αλλοδαπή Θυγατρική**» και από κοινού με τις Ελληνικές Θυγατρικές, οι «**Θυγατρικές**») και του νομικού ελέγχου επί ζητημάτων αλλοδαπού δικαίου αναφερόμενα είτε σε συμβάσεις (τραπεζικές ή ενοδο-ομιλικές δανειακές συμβάσεις, χρηματοοικονομικές ή άλλης φύσεως) είτε σε δικαστικές / διαιτητικές ή διοικητικές διαδικασίες είτε σε σημαντικό εύρημα, έκαστο αυτών ως εμπίπτον στο εύρος του νομικού ελέγχου σύμφωνα με τα κριτήρια σημαντικότητας που τίθενται κατωτέρω στην παρούσα, συμπεριλαμβανομένου τυχόν ειδικού θεσμικού και κανονιστικού πλαισίου που διέπει την Αλλοδαπή Θυγατρική (ο «**Νομικός Έλεγχος Εξωτερικού**»), για το χρονικό διάστημα από την 1η Ιανουαρίου 2024 έως και την έναρξη διαπραγμάτευσης των ομολογιών για στοιχεία και πληροφορίες τα οποία προβλέπονται ως ελάχιστο περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει (ο «**Κανονισμός ΕΔ**»), τη χρηματιστηριακή νομοθεσία και τον ν. 4548/2018, όπως ισχύουν (από κοινού ο νομικός έλεγχος του Εκδότη και των Θυγατρικών και ο Νομικός Έλεγχος Εξωτερικού, ο «**Νομικός Έλεγχος**»).

III. Συμπεράσματα

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 IV. κατωτέρω, συντάχθηκε η παρούσα επιστολή (η «**Επιστολή Συμπερασμάτων Νομικού Ελέγχου**»), με την οποία δηλώνουμε:

1. ότι τα στοιχεία που ζητήθηκαν και ελέγξαμε είναι επαρκή για τον πλήρη νομικό έλεγχο της Εταιρείας και τον πλήρη ή εταιρικό, ανά περίπτωση, έλεγχο των Θυγατρικών στο πλαίσιο σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου από την Εταιρεία από νομικής άποψης,
2. ότι δεν έχουν παραλειφθεί από το Ενημερωτικό Δελτίο ουσιώδεις πληροφορίες νομικής φύσεως και ουσιώδη 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. 4706/2020 και σε συνδυασμό με τον Κανονισμό ΕΔ και την εν γένει χρηματιστηριακή νομοθεσία, όπως ισχύουν,

ΚΑΡΑΤΖΑ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

3. την πληρότητα και την ακρίβεια των στοιχείων του Ενημερωτικού Δελτίου που άπτονται του Νομικού Ελέγχου, όπως προβλέπονται στον Κανονισμό ΕΔ και τη χρηματιστηριακή νομοθεσία, όπως ισχύουν,
4. δεν προέκυψε γεγονός ή άλλο στοιχείο που να εμποδίζει, από νομική άποψη, την Έκδοση, τη Δημόσια Προσφορά και την Εισαγωγή,
5. πληρούνται όλες οι νομικές προϋποθέσεις εισαγωγής των Ομολογιών, έτσι όπως αυτές αναφέρονται στο ν.3371/2005 και στον Κανονισμό του Χ.Α., όπως σήμερα ισχύουν, ήτοι ότι:

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

(β) οι Ομολογίες εκδίδονται σύμφωνα με το ν. 4548/2018 και η νομική κατάσταση των ομολογιών, όταν εκδοθούν σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ, θα είναι σύμφωνη με τον ανωτέρω νόμο, καθώς και τους λοιπούς νόμους και κανονισμούς στους οποίους υπόκεινται, και

(γ) οι Ομολογίες, όταν εκδοθούν, σύμφωνα με τους όρους του Προγράμματος ΚΟΔ, θα είναι ελεύθερα μεταβιβάσιμες και διαπραγματεύσιμες, άυλες και δυνάμενες να καταχωρηθούν στο Σ.Α.Τ.

6. ότι η Εταιρεία εφαρμόζει, έχει υιοθετήσει και συμμορφωθεί με όλες τις νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις περί εταιρικής διακυβέρνησης, όπως και στο βαθμό που ισχύουν κατά την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου, ιδίως, αλλά όχι περιοριστικά, του Ν. 4706/2020 (συμπεριλαμβανομένων και των διατάξεων περί κατάρτισης και εφαρμογής κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης), 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 ότι διαθέτει εσωτερικό κανονισμό λειτουργίας ο οποίος περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στον Ν. 4706/2020, στο βαθμό και την έκταση που ισχύουν κατά την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου, καθώς και ότι έχει καταρτισθεί κανονισμός λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου, σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017.

ΚΑΡΑΤΖΑ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

7. ότι η Εταιρεία και οι θυγατρικές έχουν συσταθεί νόμιμα και λειτουργούν σύμφωνα με τους ισχύοντες νόμους και κανονισμούς, καθώς και το καταστατικό τους δεν παραβιάζει τις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις του νομοθετικού πλαισίου που διέπει τη σύσταση και τη λειτουργία τους, και, σε ό,τι αφορά στην Εκδότρια και τις Ελληνικές θυγατρικές, το καταστατικό τους έχει εναρμονιστεί με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει,
8. ότι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο και οι μετοχές της είναι πλήρως αποπληρωμένες,
9. από τον έλεγχο των συμβάσεων (συμπεριλαμβανομένων και τυχόν εγγυήσεων που έχουν παρασχεθεί) στο πλαίσιο του Νομικού Ελέγχου που διενεργήθηκε, δεν διαπιστώθηκε παράβαση εκ μέρους της Εταιρείας ή των συμβαλλόμενων θυγατρικών, 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 ή του Ομίλου και δεν διαπιστώθηκε διάταξη ή όρος που να εμποδίζει από νομική άποψη την έκδοση του ΚΟΔ,
10. από τον έλεγχο που διενεργήθηκε στις δανειακές συμβάσεις του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων των ενδο-ομιλικών δανειακών συμβάσεων, του ΚΟΔ 2020 και του ΚΟΔ 2025, καθώς και τις εγγυήσεις που έχει παράσχει ο Όμιλος, μαζί με τυχόν συναινέσεις που έχουν ληφθεί, είτε δεν εφαρμόζονται είτε δεν δύναται λυσιτελώς να αντισταθούν περιορισμοί ως προς την άντληση νέων δανείων από την Εταιρεία ή και την έκδοση άλλων κινητών αξιών από την Εταιρεία, στο πλαίσιο της έκδοσης του ΚΟΔ και δεν έχει γνωστοποιηθεί από τους αντισυμβαλλόμενους στις κατά τα άνω δανειακές συμβάσεις ότι οι εκάστοτε συμβαλλόμενες εταιρίες του Ομίλου δεν τηρούν τους σχετικούς δανειακούς όρους,
11. ότι η Εταιρεία και οι θυγατρικές δεν τελούν σε κατάσταση πτώχευσης ή υπό αναγκαστική διαχείριση και δεν εκκρεμούν κατά αυτών αίτηση πτώχευσης ή αίτηση διορισμού εκκαθαριστή, και η καταστατική άδεια λειτουργίας τους δεν έχει ανακληθεί ούτε έχει ληφθεί οιαδήποτε απόφαση περί λύσης ή εκκαθάρισής τους,
12. η Εταιρεία και οι θυγατρικές είναι ασφαλιστικά και φορολογικά ενήμερες,
13. δεν υφίστανται διοικητικές, δικαστικές και διαιτητικές υποθέσεις στις οποίες εμπλέκεται ο Όμιλος οι οποίες μπορεί να επηρεάσουν ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική κατάσταση ή την κερδοφορία της Εταιρείας ή και του Ομίλου,

ΚΑΡΑΤΖΑ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

14. δεν υφίσταται άλλο στοιχείο νομικής φύσης, το οποίο δύναται να έχει ή έχει σημαντική επίδραση στην εκτίμηση της περιουσίας, της χρηματοοικονομικής κατάστασης, των αποτελεσμάτων, των ταμειακών ροών και των προοπτικών της Εταιρείας και του Ομίλου και δεν έχει περιληφθεί στο Ενημερωτικό Δελτίο
15. ότι η Εταιρεία και οι θυγατρικές κατέχουν τις απαιτούμενες από το νόμο άδειες και εγκρίσεις για την άσκηση των δραστηριοτήτων τους,
16. ότι η Εταιρεία και οι εταιρείες του Ομίλου της έχουν δικαίωμα πλήρους και αποκλειστικής κυριότητας και νομής στη σημαντική ακίνητη περιουσία ιδιοκτησίας τους.
17. ότι το πρόγραμμα των ομολογιών δεν προβλέπει περιορισμούς στη μεταβίβαση Ομολογιών. Δεν υπάρχει σε γνώση της Εταιρείας συμφωνία επενδυτών που θα αποκτήσουν Ομολογίες η οποία να προβλέπει περιορισμούς στη μεταβίβασή τους και δεν υφίσταται συμφωνία επενδυτών που θα αποκτήσουν Ομολογίες η οποία να προβλέπει περιορισμούς στη μεταβίβασή τους.
18. ότι η Εταιρεία και οι θυγατρικές της έχουν λάβει όλες τις απαραίτητες εγκρίσεις από τις αρμόδιες αρχές, τράπεζες και λοιπά αντισυμβαλλόμενα μέρη και δεν παραβιάζονται ουσιώδεις υποχρεώσεις τους από σημαντικές συμβάσεις ή το σχετικό θεσμικό πλαίσιο που τις διέπει όσον αφορά στο έργο του Ελληνικού

IV. Περιορισμοί

Τα συμπεράσματα που προκύπτουν από τον Νομικό Έλεγχο τελούν υπό τις ακόλουθες επιφυλάξεις και παραδοχές:

1. Τα συμπεράσματα 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 και λάβαμε ως δεδομένη την ακρίβεια και πιστότητα των δηλώσεων, πράξεων και γεγονότων, που μνημονεύονται στα έγγραφα που απετέλεσαν αντικείμενο του Νομικού Ελέγχου. Δεν αναλαμβάνουμε κατά τούτο οποιαδήποτε ευθύνη σε σχέση με τη γνησιότητα, ακρίβεια και πληρότητά τους.
2. Δεν εκφράζουμε γνώμη επί πραγματικών περιστατικών που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο του Νομικού Ελέγχου.

ΚΑΡΑΤΖΑ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

3. Ο Νομικός Έλεγχος για το ΚΟΔ περιορίστηκε στην εξέταση θεμάτων που άπτονται του ελληνικού δικαίου, όπως αυτό ισχύει κατά τον χρόνο διενέργειας του Νομικού Ελέγχου για το ΚΟΔ.
4. Δεν εξετάσαμε οικονομικά, λογιστικά, αναλογιστικά, φορολογικά, περιβαλλοντικά, τεχνικά ή κατασκευαστικά θέματα και στοιχεία που αφορούν στην, 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 στοιχεία της σχετικής ή εν γένει αγοράς ή εμπορικά ζητήματα που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο.
5. Δεν βεβαιώνουμε την ακρίβεια ή/και αλήθεια των δηλώσεων που τέθηκαν υπόψη μας από την Εκδότρια.
6. Ο Νομικός Έλεγχος διενεργήθηκε βάσει της εντολής διενέργειας νομικού ελέγχου και αποκλειστικά στο πλαίσιο και για τους σκοπούς της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου σύμφωνα με τη νομοθεσία που προβλέπει το περιεχόμενό του.
7. Η παρούσα επιστολή 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 παροχής νέων ή πρόσθετων πληροφοριών τις οποίες δεν γνωρίζαμε κατά τον χρόνο διενέργειας του Νομικού Ελέγχου.
8. Ο έλεγχος επί της ακίνητης περιουσίας πραγματοποιήθηκε αποκλειστικά επί τη βάση παρασχεθέντων από την Εκδότρια πιστοποιητικών.
9. Η παρούσα απευθύνεται και ο Νομικός Ελεγκτής υπέχει ευθύνη μόνον έναντι των Συντονιστών και Συμβούλων.

IV. Διέπον Δίκαιο – Δωσιδικία – Γνωστοποίηση

Η παρούσα επιστολή διέπεται από το ελληνικό δίκαιο και οποιαδήποτε διαφορά προκύψει, είτε συμβατική είτε αδιοπρακτική, θα υπάγεται στην αποκλειστική δικαιοδοσία των δικαστηρίων των Αθηνών.

Με την παρούσα παρέχουμε τη συναίνεσή μας για την παράθεση, αυτούσια ή αποσπασματική, της Επιστολής Συμπερασμάτων Νομικού Ελέγχου, καθώς και τυχόν παρατηρήσεων και σημειώσεων του Νομικού Ελέγχου στο Ενημερωτικό Δελτίο και για τη θέση της Επιστολής Συμπερασμάτων Νομικού Ελέγχου στη διάθεση των ενδιαφερομένων

ΚΑΡΑΤΖΑ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

επενδυτών, μέσω ιστοτόπου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Τμήμα XI, σημείο (β), του Παραρτήματος V του Κανονισμού ΕΔ.

Επίσης δηλώνουμε ότι η Δικηγορική Εταιρεία Καρατζά και Συνεργάτες και οι εταίροι της οι οποίοι απασχολήθηκαν στο νομικό έλεγχο, ως φυσικά πρόσωπα, με βάση τα εξής κριτήρια, τα οποία περιλαμβάνονται στις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA σχετικά με τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιούνται στο πλαίσιο του Κανονισμού για το Ενημερωτικό Δελτίο (παράγραφοι 210-217 και 224-226, ESMA 32-382-1138/04.03.2021): (α) κυριότητα μετοχών ή και ομολόγων της Εταιρείας, (β) σχέσεις εργασίας ή παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία, (γ) συμμετοχή σε όργανα/ επιτροπές της Εταιρείας, (δ) σχέσεις με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που συμμετέχουν στην παρούσα Έκδοση, (ε) άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον εξαρτώμενο από την επιτυχία της Έκδοσης, και (στ) συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, δηλώνουν ότι δεν υφίστανται στο πρόσωπό τους (i) ουσιώδη συμφέροντα σε σχέση με την Εταιρεία και τις συνδεόμενες με αυτήν νομικές οντότητες (κατά την έννοια του ΔΛΠ 24) και (ii) συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, τα οποία είναι ουσιώδη για την έκδοση/προσφορά για τους σκοπούς του Σημείου X του Παραρτήματος V του Κανονισμού ΕΔ, όπως εξειδικεύονται στις παρ. 210-217 και 224-226 των κατευθυντήριων γραμμών της ESMA (ESMA Guidelines on disclosure requirements under the Prospectus Regulation | 04/03/2021 | ESMA32-382-1138).

Επισημαίνεται, για σκοπούς πληροφόρησης, ότι ο Νομικός Ελεγκτής θα λάβει αμοιβή από την Εκδότρια για τη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου.

Για τη

ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΚΑΡΑΤΖΑ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ



Αλεξάνδρα Θ. Κονδύλη