

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

«ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ» (ΑΕΞΕΤΟΠ, εφεξής απλώς: **η Εταιρεία**), αρ. ΓΕΜΗ 1229001000

Στο Μαρούσι σήμερα την 15^η Φεβρουαρίου 2021, ημέρα Δευτέρα και ώρα 11.30, συνήλθε σε συνεδρίαση το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στα επί της οδού Χειμάρας αρ. 9 γραφεία της, κατόπιν προσκλήσεως της Προέδρου αυτού προ δύο ημερών σύμφωνα με όσα προβλέπει το Καταστατικό, με το ακόλουθο μοναδικό θέμα ημερήσιας διατάξεως:

ΘΕΜΑ ΜΟΝΟ: Μερική Διάσπαση της Εταιρείας κατά το άρθρ. 56 Ν 4601/2019 με απορρόφηση του Ξενοδοχειακού Κλάδου της από την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΩΤΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» δ. τ. ΦΩΤΙΑ ΑΕ (εφεξής: **ΦΩΤΙΑ ΑΕ** ή **η Επωφελούμενη**)

Παρέστησαν στη συνεδρίαση όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ως ακολούθως:

1. Ελευθερία Λελάκη σύζ. Αντωνίου, Πρόεδρος
2. Ιωάννης Λελάκης του Αντωνίου, Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
3. Παπουτσάκης Γεώργιος του Ιωάννη, Μέλος

Επί του θέματος της ημερησίας διατάξεως λαμβάνει τον λόγο **η Πρόεδρος** και **ενημερώνει** για τις αλλαγές και ανακατατάξεις στην αγορά των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων καθώς και για τα σχέδια αναδιάρθρωσης των επιχειρηματικών δράσεων της Εταιρείας. Στο πλαίσιο αυτό προτείνει την διάσπαση της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 56 Ν 4601/2019 δια της απορροφίσεως του Ξενοδοχειακού της Κλάδου από την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΩΤΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» δ.τ. ΦΩΤΙΑ ΑΕ, με την οποία έχουν ήδη διεξαχθεί και ολοκληρωθεί οι σχετικές διαπραγματεύσεις.

Περαιτέρω, η Πρόεδρος προτείνει να προχωρήσει η Εταιρεία σε συγχώνευση

διάπορροφήσεως της εν Αμαρουσίω Αττικής εδρεύουσας εταιρείας με την επωνυμία «ΡΟΔΟΣ Α.Ε.», η οποία λειτουργεί μεγάλη ξενοδοχειακή μονάδα στην Ιαλυσό Ρόδου. Εκτιμάται ότι η Εταιρεία με την απορρόφηση της «ΡΟΔΟΣ Α.Ε.» θα αξιοποιήσει καλύτερα την υπάρχουσα τεχνογνωσία της στον ξενοδοχειακό τομέα. Σχετικές διαπραγματεύσεις έχουν ήδη διεξαχθεί με την «ΡΟΔΟΣ Α.Ε.» και ευρίσκονται στο τελικό στάδιο ολοκλήρωσής τους.

Ο Ξενοδοχειακός Κλάδος της Εταιρείας περιλαμβάνει απαιτήσεις και υποχρεώσεις, όπως προκύπτουν από τις λογιστικές της καταστάσεις και θα αποτελέσουν τη βάση για τη σύνταξη της απαιτούμενης έκθεσης των ορκωτών ελεγκτών, καθώς και ένα ξενοδοχειακό συγκρότημα που ευρίσκεται στη θέση Νησάκι της Κέρκυρας.

Η Εταιρεία σήμερα έχει διασφαλίσει την απαιτούμενη ρευστότητα για την εξόφληση του υπολοίπου της οφειλής της από την σύμβαση αντίστροφης χρηματοδοτικής μίσθωσης που έχει συνάψει με την αυστριακή εταιρεία «Bank Austria Leasing Argo Leasing GmbH» και αναμένεται, ότι εντός των επομένων δύο μηνών θα έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία για την αναμεταβίβαση της κυριότητας του Ξενοδοχείου στην Εταιρεία.

Η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου εκτιμά ότι, η προτεινόμενη Μερική Διάσπαση της Εταιρείας θα ενισχύσει, μεταξύ άλλων, και τις δυνατότητες αναχρηματοδότησης ή, ενδεχομένως, και άλλης αξιοποίησης του Ξενοδοχείου που λειτουργεί σήμερα με τον διακριτικό τίτλο Sunshine Corfu Hotel & Spa σε συνεννόηση και συνεργασία με ενδιαφερόμενους επενδυτές.

Η **Επωφελούμενη** από την διάσπαση ΦΩΤΙΑ ΑΕ, δεν έχει μέχρι σήμερα δραστηριότητες, δεν βαρύνεται με οποιεσδήποτε υποχρεώσεις και, κατά συνέπεια θα δύναται να διαθέσει τους πόρους της εξολοκλήρου στην αναβάθμιση του Ξενοδοχείου.

Ακολουθεί διαλογική συζήτηση και κατόπιν αυτού **το Διοικητικό Συμβούλιο ομοφώνως αποφασίζει** την μερική διάσπαση της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 56 Ν 4601/2019 με απορρόφηση του Ξενοδοχειακού της Κλάδου από την Επωφελούμενη μαζί με όλο το ενεργητικό και παθητικό που

περιλαμβάνει ο Κλάδος, όπως αποτυπώνεται στις λογιστικές της καταστάσεις. Η απορρόφηση του Ξενοδοχειακού Κλάδου από την επωφελούμενη ΦΩΤΙΑ Α.Ε. θα γίνει σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της σύμβασης Μερικής Διάσπασης και απορρόφησης που επισυνάπτεται στο παρόν, ενώ στους μετόχους της Διασπώμενης Εταιρείας θα διατεθούν μετοχές της Επωφελούμενης ΦΩΤΙΑ Α.Ε. σύμφωνα με όσα προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρ. 56 Ν 4601/2019.

Σε συνάρτηση με την ως άνω Μερική Διάσπαση της Εταιρείας το Διοικητικό Συμβούλιο αποφασίζει επίσης ομοφώνως τα εξής:

1. την διενέργεια απογραφής στην Εταιρεία και τη σύνταξη Ισολογισμού Μετασχηματισμού με βάση τις λογιστικές καταστάσεις του Κλάδου που διασπάται. Ο ισολογισμός και οι λογιστικές καταστάσεις θα καταχωρισθούν στο βιβλίο απογραφών. Οι πράξεις που θα λάβουν χώρα μετά την σύνταξη απογραφής του κλάδου θα παρακολουθούνται σε διακεκριμένους λογαριασμούς προκειμένου να μεταφερθούν με συγκεντρωτική εγγραφή στα βιβλία της **Επωφελούμενης**
2. την ανάθεση σε ανεξάρτητο ορκωτό λογιστή / ελεγκτή της σύνταξης έκθεσης για την εύλογη πραγματική αξία των περιουσιακών στοιχείων του Ξενοδοχειακού Κλάδου της Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 4601/2019 σε συνδυασμό με το Ν 4172/2013 και ΝΔ 1297/1972
3. Την έγκριση όλων των μέχρι τώρα πράξεων προς τον σκοπό της Μερικής Διάσπασης.

Περαιτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο αποφασίζει ομοφώνως σύμφωνα με την πρόταση της Προέδρου την απόκτηση από την Εταιρεία με συγχώνευση διαπορροφήσεως της εδρεύουσας στο Μαρούσι Αττικής εταιρείας με την επωνυμία «ΡΟΔΟΣ Α.Ε.». Προς τον σκοπό αυτό, και μόλις ολοκληρωθούν οι σχετικές διαπραγματεύσεις με την «ΡΟΔΟΣ ΑΕ», θα συνταχθεί και θα συμφωνηθεί με την απορροφώμενη εταιρεία συμφωνητικό συγχώνευσης δι'απορροφήσεως και θα αναρτηθεί στις αντίστοιχες ιστοσελίδες του ΓΕΜΗ.

Με βάση την παραπάνω απόφασή του το Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τις επιταγές του άρθρ. 61 Ν 4601/2019, υποβάλλει προς τους κ.κ. Μετόχους και προς τη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας την επισυναπτόμενη Έκθεση, όπου α-

ναλύονται τα στοιχεία και οι λεπτομέρειες για την πραγματοποίηση της αποφασισθείσας Μερικής Διάσπασης, καθώς και Σχέδιο Σύμβασης Μερικής Διάσπασης προς έγκριση από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ κ.κ. ΜΕΤΟΧΟΥΣ και ΠΡΟΣ ΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Με βάση την παραπάνω απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου ενδείκνυται η διάσπαση της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 56 Ν 4601/2019 δια της απορροφήσεως του Ξενοδοχειακού της Κλάδου από την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΩΤΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» δ.τ. ΦΩΤΙΑ ΑΕ, με την οποία έχουν ήδη διεξαχθεί και ολοκληρωθεί οι σχετικές διαπραγματεύσεις.

Ο Ξενοδοχειακός Κλάδος της Εταιρείας περιλαμβάνει απαιτήσεις και υποχρεώσεις, όπως προκύπτουν από τις λογιστικές της καταστάσεις και θα αποτελέσουν τη βάση για τη σύνταξη της απαιτούμενης έκθεσης των ορκωτών ελεγκτών, καθώς και ένα ξενοδοχειακό συγκρότημα που ευρίσκεται στη θέση Νησάκι της Κέρκυρας και περιγράφεται αναλυτικά στο υπ' αρ. 28543/18-12-1998 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Διονυσίας Παπά – Κοσμοπούλου ως τίτλο κτήσεως που έχει νομίμως μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Όρους Κερκύρας στον τόμο 554 και αριθ. 29925 (εφεξής: **το Ξενοδοχείο**). Σύμφωνα με την ειδικότερη περιγραφή στον τίτλο κτήσεως το Ξενοδοχείο περιλαμβάνει:

ένα ακίνητο (γήπεδο) που βρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια της Κοινότητας ΝΗΣΑΚΙΟΥ ΚΕΡΚΥΡΑΣ στην θέση ΣΚΛΑΒΙΚΟ του Δήμου Κασσιωπαίων Κέρκυρας και παλαιότερα της Κοινότητας Σινιών Κέρκυρας συνολικής Εκτάσεως σαράντα έξι χιλιάδων οκτακοσίων ενενήντα εννέα τετραγωνικών μέτρων και εβδομήντα εκατοστών (46.899,70). Το ακίνητο αυτό φαίνεται στο από Ιανουαρίου 1999 προσαρτώμενο στον τίτλο κτήσεως τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα-μηχανικού Δημητρίου Ε. Τσολάκη, το οποίο φέρει την υπεύθυνη δήλωση του ν. 651/1987 ότι το παραπάνω γήπεδο βρίσκεται εκτός ορίων γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού με ένα τμήμα του, επιφάνειας δύο χιλιάδων οκτακοσίων τριάντα έξι τετραγωνικών μέτρων και πενήντα εκατοστών

(2.836,50) εντός των ορίων του οικισμού και το υπόλοιπο τμήμα σαράντα τέσσερις χιλιάδες εξήντα τρία τετραγωνικά μέτρα και είκοσι εκατοστά (44.063,20) εκτός των ορίων οικισμού και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Το γήπεδο αυτό αποτυπώνεται στο παραπάνω τοπογραφικό με τους αριθμούς 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,40,41,42, 43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67, 68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81, και συνορεύει γύρωθεν βόρεια-βόρειανατολικά με την επαρχιακή οδό Κερκύρας - Κασσιώπης, νότια-νοτιοανατολικά με θάλασσα, ανατολικά με ιδιοκτησίες αγνώστων και δυτικά-βορειοδυτικά με ιδιοκτησίες αγνώστων.

Κατά νεότερη καταμέτρηση και σύνταξη νέου τοπογραφικού διαγράμματος σύμφωνα με το ΕΓΣΑ 1987 το γήπεδο έχει συνολική επιφάνεια 43.292,62 τ.μ., από την οποία ένα τμήμα εκτάσεως 2.667,46 τ.μ. ευρίσκεται εντός του οικισμού Νησάκι του Δήμου Βόρειας Κερκύρας και ένα τμήμα εκτάσεως 40.625,16 τ.μ. ευρίσκεται εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού, όπως βεβαιώνεται στην από 03.12.2020 Τεχνική Έκθεση της εδρεύουσας στην Κέρκυρα Εταιρείας Συμβούλων Μηχανικού με την επωνυμία «Beyond Engineering Mon. ΙΚΕ». Στην ίδια αυτή Τεχνική Έκθεση βεβαιώνεται, ότι επί του ως άνω περιγραφόμενου γηπέδου έχει ανεγερθεί ξενοδοχειακό συγκρότημα συνολικής επιφανείας 22.387,95 τ.μ. δυνάμει των οικοδομικών αδειών 1083/1972, 268/1977, 51/1980, 681/1982 660/1998, το οποίο (ξενοδοχειακό συγκρότημα) λειτουργεί ως ξενοδοχειακή επιχείρηση και περιλαμβάνει μονώροφες και διώροφες οικίες σε αρχιτεκτονική χωριού, κεντρικό κτίριο οκτώ ορόφων, δύο πισί-νες, αίθουσα sra, γυμναστήριο, παιδικό σταθμό, δύο εστιατόρια, θεα-τρική σκηνή, κτίριο κατοικιών προσωπικού, αποθήκες και άλλες κοινό-χρηστες εγκαταστάσεις, καθώς και τον ηλεκτρομηχανολογικό και τον ε-πιπλικό εξοπλισμό του Ξενοδοχείου.1) ξενοδοχείο, 2) διώροφα διαμερίσματα, 3) σπίτια, 4) χωριό, 5) κτίριο προσωπικού, 6) σπίτι διευθυντή, 7) γυμναστήριο-σάουνα, 8) ταβέρνα μπαρ, 9) θέατρο, 10) παιδικό σταθμό, 11) αποθήκη θαλάσσιου εξοπλισμού, 12) αποθήκη θαλάσσιων σπορ, 13) αποθήκη επίπλων, 14) φυλάκιο εισόδου, 15) δύο ανελκυστήρες υπαίθριους, 16) μηχανοστάσια ανελκυστήρων και 17) πισίνα-βοηθητικούς χώρους, και (το γήπεδο).

Βάσει του υπ' αρ. 12.385/22.07.2004 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Χάρη Νικηφοράκη η κυριότητα του Ξενοδοχείου είχε μεταβιβαστεί εξασφαλιστικώς στην εν Βιέννη Αυστρίας εδρεύουσα εταιρεία «BANK AUSTRIA LEASING ARGO IMMOBILIEN LEASING GMBH» προκειμένου αυτή να παράσχει χρηματοδότηση στην Εταιρεία με τη μορφή χρηματοδοτικής μίσθωσης. Με συμβολαιογραφική πράξη της ίδιας ημέρας, ήτοι βάσει του υπ' αρ. 12.386/22.07.2004 «συμβολαίου χρηματοδοτικής μίσθωσης» της ίδιας ως άνω συμβολαιογράφου, η «BANK AUSTRIA LEASING ARGO IMMOBILIEN LEASING GMBH» εκμίσθωσε το Ξενοδοχείο στην Εταιρεία με τη συμφωνία να έχει η τελευταία δικαίωμα να απαιτήσει την επαναγορά και επαναπόκτησή του στο τέλος της μισθωτικής περιόδου. Η Εταιρεία σήμερα έχει διασφαλίσει την απαιτούμενη ρευστότητα για την εξόφληση του υπολοίπου της οφειλής της από την ως άνω σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και αναμένεται, ότι εντός των επομένων δύο μηνών θα έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία για την αναμεταβίβαση της κυριότητας του Ξενοδοχείου στην Εταιρεία.

Με βάση την από Ιουνίου 2016 έκθεση αποτίμησης διεθνούς αναγνωρισμένου οίκου η αγοραία αξία του Ξενοδοχείου εκτιμήθηκε στο ποσό των 25.700.000 €, η σημερινή δε αυξημένη ζήτηση επενδυτικών ευκαιριών από ημεδαπούς και αλλοδαπούς επενδυτές πιθανολογείται ότι έχει αυξήσει την παραπάνω αξία, την οποία πάντως θα προσδιορίσουν κατά οριστικό τρόπο για τους σκοπούς της μερικής διάσπασης ο / οι ορκωτοί ελεγκτές που θα συντάξουν τη σχετική έκθεση αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων του εισφερόμενου Ξενοδοχειακού Κλάδου.

Η σχέση ανταλλαγής των μετοχών που θα αποκτήσει ο Μέτοχος της Εταιρείας στην Επωφελούμενη ΦΩΤΙΑ ΑΕ έναντι της αξίας του εισφερόμενου στην τελευταία Ξενοδοχειακού Κλάδου θα καθοριστεί επίσης σύντομα από τον / τους διορισθησόμενο(υς) ορκωτό ελεγκτή / ορκωτούς ελεγκτές.

Η **Επωφελούμενη** από την διάσπαση ΦΩΤΙΑ ΑΕ, δεν έχει μέχρι σήμερα δραστηριότητες, δεν βαρύνεται με οποιεσδήποτε υποχρεώσεις και, κατά συνέπεια θα δύναται να διαθέσει τους πόρους της εξολοκλήρου στην αναβάθμιση του Ξενοδοχείου.

Μη υπάρχοντος άλλου θέματος προς συζήτηση, λύεται η παρούσα συνεδρίαση.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ελευθερία Λελάκη

Ιωάννης Λελάκης

ΤΟ ΜΕΛΟΣ

Γεώργιος Παπουτσάκης