

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

«ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΦΩΤΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και δ. τ. ΦΩΤΙΑ ΑΕ (εφεξής: η Εταιρεία), αρ. ΓΕΜΗ 6656301000

Στο Μαρούσι σήμερα την 15^η Φεβρουαρίου 2021, ημέρα Δευτέρα και ώρα 12.30, συνήλθε σε συνεδρίαση το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στα επί της οδού Χειμάρας αρ. 9 γραφεία της, κατόπιν προσκλήσεως του Προέδρου αυτού προ δύο ημερών σύμφωνα με όσα προβλέπει το Καταστατικό, με το ακόλουθο μοναδικό θέμα ημερήσιας διατάξεως:

ΘΕΜΑ ΜΟΝΟ: Απορρόφηση του Ξενοδοχειακού Κλάδου της εταιρείας με την επωνυμία «ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ» κατόπιν μερικής διάσπασης της τελευταίας (εφεξής: **Διασπώμενη**).

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

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

Επί του θέματος της ημερησίας διατάξεως λαμβάνει τον λόγο ο Πρόεδρος και ενημερώνει για τις αλλαγές και ανακατατάξεις στην αγορά των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων καθώς και για την ευκαιρία που παρουσιάζεται να αναλάβει η Εταιρεία ενεργό δραστηριότητα στον ξενοδοχειακό τομέα. Στο πλαίσιο αυτό προτείνει την απόκτηση δια απορρόφησης του ξενοδοχειακού κλάδου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ», με την οποία έχουν ήδη διεξαχθεί και ολοκληρωθεί οι σχετικές διαπραγματεύσεις.

Ο Ξενοδοχειακός Κλάδος που θα αποκτήσει η Εταιρεία περιλαμβάνει απαιτήσεις και υποχρεώσεις, όπως απεικονίζονται στις λογιστικές καταστάσεις της Διασπώμενης με την επιφύλαξη επιβεβαίωσής τους από έκθεση ορκωτού ελεγκτή, καθώς και ένα ξενοδοχειακό ακίνητο που ευρίσκεται στη θέση Νησάκι της Κέρκυρας και περιγράφεται αναλυτικά στον τίτλο κτήσεως, ήτοι στο υπ' αρ. 28543/18-12-1998 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Διονυσίας Παπά – Κοσμοπούλου, νόμιμα μεταγεγραμμένου στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Όρους Κερκύρας

στον τόμο 554 και αριθ. 29925 (εφεξής: **το Ξενοδοχείο**).

Ενόψει αυτών, ο Πρόεδρος προτείνει την απορρόφηση του Ξενοδοχείου με τον διακριτικό τίτλο Sunshine Corfu Hotel & Spa με τις απαιτήσεις και υποχρεώσεις του σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 56 Ν 4601/2019.

Ακολουθεί διαλογική συζήτηση και κατόπιν αυτού το Διοικητικό Συμβούλιο εγκρίνει την πρόταση του Προέδρου και **αποφασίζει ομόφωνα** την απορρόφηση του Ξενοδοχειακού Κλάδου της Διασπώμενης εταιρείας 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 Εταιρείας σύμφωνα με όσα προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρ. 56 Ν 4601/2019 και οι όροι του Σχεδίου της Σύμβασης Μερικής Διάσπασης. Επίσης αποφασίζεται η έγκριση όλων των πράξεων, στις οποίες έχει προβεί μέχρι σήμερα ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου για την πραγματοποίηση της ως άνω αποφασισθείσας απορρόφησης. Υποβάλλεται δε στη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας και στους κ.κ. Μετόχους η κάτωθι λεπτομερής έκθεση σύμφωνα με τις επιταγές του Ν 4601/2019.

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ και κ.κ. ΜΕΤΟΧΟΥΣ

Με βάση την παραπάνω απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου ενδείκνυται η απορρόφηση από την Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 56 Ν 4601/2019 του Ξενοδοχειακού Κλάδου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ» (ΑΕΞΕΤΟΠ), με την οποία έχουν ήδη διεξαχθεί και ολοκληρωθεί οι σχετικές διαπραγματεύσεις.

Ο Ξενοδοχειακός Κλάδος της ΑΕΞΕΤΟΠ 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 παρα-πάνω 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-βορειοανατολικά 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 πισίνες, αίθουσα spa, γυμναστήριο, παιδικό σταθμό, δύο εστιατόρια, θεατρική σκηνή, κτίριο κατοικιών προσωπικού, αποθήκες και άλλες κοινόχρηστες εγκαταστάσεις, καθώς και τον ηλεκτρομηχανολογικό και τον επιπλικό

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 ΑΕΞΕΤΟΠ με τη μορφή αντίστροφης 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 ΑΕΞΕΤΟΠ με τη συμφωνία να έχει η τελευταία δικαίωμα να απαιτήσει την επαναγορά και επαναπόκτησή του στο τέλος της μισθωτικής περιόδου. Η ΑΕΞΕΤΟΠ δήλωσε ότι 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.

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 ΑΕΞΕΤΟΠ στην Επωφελούμενη Εταιρεία μας έναντι της αξίας του εισφερόμενου στην τελευταία Ξενοδοχειακού Κλάδου θα καθοριστεί επίσης από τον διορισθησόμενο ορκωτό ελεγκτή / ορκωτούς ελεγκτές.

Η Επωφελούμενη από την διάσπαση Εταιρεία μας δεν έχει μέχρι σήμερα δρα-

στηριότητες, 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.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ιωάννης Λελάκης

Ελευθερία Λελάκη

ΤΟ ΜΕΛΟΣ

Γεώργιος Παπουτσάκης