

**ΣΧΕΔΙΟ ΜΕΡΙΚΗΣ ΔΙΑΣΠΑΣΗΣ**  
**ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**  
**ΜΕ ΣΥΣΤΑΣΗ ΝΕΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

της ανώνυμης εταιρείας με επωνυμία «**ΞΕΝΕΚΟ Ανώνυμος Ξενοδοχειακή κτηματική Εταιρεία**»

Αρ. ΓΕΜΗ: 123970801000, Α.Φ.Μ.: 094011850 (εφεξής ή «**Διασπώμενη**»)

με εισφορά του κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων αυτής στην υπό σύσταση ανώνυμη εταιρεία με την προσωρινή (για τους σκοπούς του παρόντος) επωνυμία «**24SG Μονοπρόσωπη Α.Ε.**»

(εφεξής η «**Επωφελούμενη**»)

σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 54 παρ. 3, 56 παρ. 3, 59-73, 74 και 83-87 του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018 περί ανωνύμων εταιρειών και του Ν. 5162/2024 περί φορολογικών κινήτρων μετασχηματισμών, όπως ισχύουν.

---

Η εταιρεία με την επωνυμία «**ΞΕΝΕΚΟ Ανώνυμος Ξενοδοχειακή κτηματική Εταιρεία**» που εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων, Λεωφόρος Συγγρού 24, ΤΚ 11742, η οποία είναι καταχωρισμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 123970801000 και έχει αριθμό φορολογικού μητρώου (ΑΦΜ) 094011850 (η «**Διασπώμενη**»), εκπροσωπούμενη από το Διοικητικό της Συμβούλιο, αποφάσισε στις **30.09.2025** την έναρξη της διαδικασίας μερικής διάσπασης με απόσχιση του κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων αυτής, όπως ο κλάδος περιγράφεται παρακάτω στην παράγραφο 4 (ο «**Κλάδος**») και την εισφορά του σε νέα εταιρεία που θα συσταθεί ταυτόχρονα με την μερική διάσπαση (η «**Επωφελούμενη**»), με διάθεση στο μοναδικό μέτοχο της Διασπώμενης εταιρείας του συνόλου των μετοχών της Επωφελούμενης Εταιρείας (η «**Μερική Διάσπαση**»). Ήδη, ενόψει της εν λόγω σκοπούμενης Μερικής Διάσπασης:

Στην Αθήνα σήμερα, **23.10.2025**, η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «**ΞΕΝΕΚΟ Ανώνυμος Ξενοδοχειακή Κτηματική Εταιρεία**» (η «**Διασπώμενη**») που εκπροσωπείται νόμιμα στο παρόν από α) τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνοντα Σύμβουλο αυτής κ. Φοίβο ΠΙΚΡΟ του Κωνσταντίνου και β) τον Αντιπρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου αυτής κ. Παναγιώτη ΠΙΚΡΟ του Πέτρου, δυνάμει ειδικής εντολής και πληρεξουσιότητας που τους χορήγησε το Διοικητικό Συμβούλιο της Διασπώμενης εταιρείας στην από **30.09.2025** συνεδρίασή του, συντάσσει και δημοσιεύει το παρόν σχέδιο μερικής διάσπασης, που περιλαμβάνει τους εξής όρους και προβλέψεις το οποίο θα υποβληθεί προς τελική έγκριση στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Διασπώμενης:



## 1. Προοίμιο

Στο πλαίσιο βελτιστοποίησης της εταιρικής δομής και της επιχειρησιακής αποτελεσματικότητας της Διασπώμενης εταιρείας, κρίνεται σκόπιμη η μερική διάσπαση της Διασπώμενης εταιρείας με απόσχιση του Κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων αυτής και η εισφορά του σε νέα εταιρεία (η «Επωφελούμενη») η οποία θα συσταθεί ταυτόχρονα με τη μερική διάσπαση, με διάθεση στο μοναδικό μέτοχο της Διασπώμενης εταιρείας του συνόλου των μετοχών της Επωφελούμενης Εταιρείας

Με την εν λόγω μερική διάσπαση επιτυγχάνεται: α) Λειτουργική αποδοτικότητα: η νέα εταιρεία (Επωφελούμενη) θα επιτύχει αυτόνομη και εξειδικευμένη ανάπτυξη και επέκταση του κλάδου διαχείρισης και εκμετάλλευσης των ακινήτων, αξιοποιώντας αυτά ως ανεξάρτητη οντότητα, απαλλαγμένη από άλλες λειτουργίες και δραστηριότητες. β) Αναπτυξιακή προοπτική: δημιουργούνται ευκαιρίες για ανάπτυξη, μέσω της εστίασης σε εξειδικευμένη εκμετάλλευση ακινήτων. γ) Οικονομικά οφέλη: μέσω τυποποίησης διαδικασιών επιδιώκεται μείωση των επενδυτικών δαπανών και βελτιστοποίηση των λειτουργικών εξόδων. δ) Στρατηγική εστίαση για τη Διασπώμενη εταιρεία: η Διασπώμενη θα μπορεί πλέον να επικεντρωθεί στη βασική της δραστηριότητα εκμετάλλευσης ξενοδοχειακών υποδομών, ενισχύοντας έτσι την ανταγωνιστικότητά της και βελτιώνοντας τους όρους χρηματοδότησής της.

## 2. Στοιχεία Διασπώμενης και Επωφελούμενης

**(α) Διασπώμενη Εταιρεία:** Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «**ΞΕΝΕΚΟ Ανώνυμος Ξενοδοχειακή κτηματική Εταιρεία**» που εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων, Λεωφόρος Συγγρού 24, ΤΚ 11742, με Αρ.ΓΕΜΗ 123970801000 και Α.Φ.Μ. 094011850.

**(β) Επωφελούμενη Εταιρεία:** Η επωφελούμενη εταιρεία, η σύσταση της οποίας θα γίνει ταυτόχρονα με τη συμβολαιογραφική πράξη για τη Μερική Διάσπαση, θα είναι ανώνυμη εταιρεία με την προσωρινή επωνυμία «**24SG Μονοπρόσωπη Α.Ε.**» και θα εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων.

## 3. Ειδικότερα, η Διασπώμενη εταιρεία

**3.1.** Η Διασπώμενη Εταιρεία είναι ανώνυμη εταιρεία που συστάθηκε με αρχική επωνυμία «**Π. ΠΙΚΡΟΣ Ανώνυμος Εταιρεία Ξενοδοχειακών και Κτηματικών Επιχειρήσεων και Αντιπροσωπειών Α.Ε.**» με τη με αριθμό 6218/10.08.1962 συμβολαιογραφική πράξη του Συμβολαιογράφου Αθηνών Μιλτιάδη Τσαντίλα, όπως διορθώθηκε από τη με αριθμό 6335/18.09.1962 πράξη του ίδιου συμβολαιογράφου, και

τη με αριθμό 52155/2968/27.09.1962 απόφαση του Υπουργού Εμπορίου (περί παροχής αδείας συστάσεως και εγκρίσεως του καταστατικού της), οι οποίες δημοσιεύτηκαν στο Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως με αριθμό 613/08.10.1962 (Δελτίον ΑΕ και ΕΠΕ).

Η επωνυμία της Διασπώμενης Εταιρείας τροποποιήθηκε σε «ΞΕΝΕΚΟ Ανώνυμος Ξενοδοχειακή Κτηματική Εταιρεία» με την απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αυτής της 15.06.1974, η οποία εγκρίθηκε από την αρμόδια αρχή με την απόφαση 105108/09.08.1974 του Νομάρχη Αττικής (Διαμέρισμα Αθηνών) και δημοσιεύτηκε στο Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως με αριθμό 1731/16.08.1974 (Δελτίον ΑΕ και ΕΠΕ).

Το καταστατικό της εταιρείας τροποποιήθηκε και εναρμονίστηκε με τον Ν. 4548/2018 και κωδικοποιήθηκε σε ενιαίο κείμενο αποτελούμενο από σαράντα (40) άρθρα, με την από 30.10.2021 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, που εγκρίθηκε με τη με αριθμό 12277/11.12.2021 απόφαση της Υπηρεσίας Γενικού Εμπορικού Μητρώου (ΓΕΜΗ) του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών (ΕΒΕΑ) και καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο την 11.12.2021 με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2746951 (Ανακοίνωση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του Ε.Β.Ε.Α. με Α.Π. 2525780/11.12.2021).

**3.2. Ο σκοπός της Διασπώμενης Εταιρείας είναι:**

α) η ίδρυση, η εξαγορά, η λειτουργία και η εκμετάλλευση τουριστικών ξενοδοχειακών επιχειρήσεων (ξενοδοχεία, μαγαζαλούς κλπ.), η ίδρυση, λειτουργία και εκμετάλλευση συναφών προς τον άνω σκοπό επιχειρήσεων, όπως εστιατορίων, ζαχαροπλαστείων, μπαρ, κέντρων ψυχαγωγίας κλπ. και

β) η ίδρυση και εκμετάλλευση αστικών ακινήτων, οι πάσης φύσεως κτηματικές εργασίες, καθώς και η αντιπροσώπευση ημεδαπών ή αλλοδαπών οίκων και Εταιρειών, ή φυσικών προσώπων που διεξάγουν τουριστικές και κτηματικές επιχειρήσεις οποιασδήποτε μορφής (άρθρο 4 του Καταστατικού).

**3.3. Το μετοχικό κεφάλαιο της Διασπώμενης ανέρχεται σε ευρώ τέσσερα εκατομμύρια εννιακόσιες πενήντα πέντε χιλιάδες εξακόσιες τριάντα πέντε και ενενήντα δύο λεπτά (€4.955.635,92) και διαιρείται σε διακόσιες εξήντα τρεις χιλιάδες τριάντα οκτώ (263.038) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας δεκαοκτώ ευρώ και ογδόντα τέσσερα λεπτά (€18,84) η καθεμία.**



3.4. Η μετοχική σύνθεση της Διασπώμενης Εταιρείας έχει ως εξής: Η Κυπριακή εταιρεία με την επωνυμία «PHOENIX STEAMSHIP CY LTD.» (εφεξής «η Μέτοχος της Διασπώμενης» ή «η Μέτοχος»), η οποία έχει συσταθεί σύμφωνα με την Κυπριακή νομοθεσία, με έδρα στην οδό Χρυσορρογιατίσσης & Κολοκοτρώνη, 3040, Λεμεσός, Κύπρος, και αριθμό μητρώου HE426781 του Εφόρου Εταιρειών Κύπρου, κατέχει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή 263.038 ονομαστικές μετοχές μετά δικαιωμάτων ψήφου, ονομαστικής αξίας 18,84 Ευρώ η κάθε μία, ήτοι το 100% του καταβληθέντος μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Διασπώμενης.

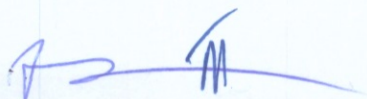
3.5. Δεν υπάρχουν μέτοχοι με ειδικά δικαιώματα ή προνόμια στη Διασπώμενη και αντίστοιχα δεν παρέχονται ειδικά δικαιώματα ή προνόμια στους μετόχους της Επωφελούμενης εταιρείας.

#### 4. Κλάδος

4.1. Ως κλάδος εκμετάλλευσης ακινήτων της Διασπώμενης (εφεξής «Κλάδος») νοείται το σύνολο των ακινήτων (οικόπεδων και οριζοντίων ιδιοκτησιών) που βρίσκονται στο Δήμο Αθηναίων και των οποίων η Διασπώμενη Εταιρεία έχει το εμπράγματο δικαίωμα της πλήρους κυριότητας ή ψιλής κυριότητας, εξ ολοκλήρου ή εξ αδιαιρέτου. Τα ακίνητα αυτά είναι τα εξής:

- α) Κτίριο μεικτών επαγγελματικών χρήσεων αποτελούμενο από υπόγειο, ισόγειο, ημιώροφο, ορόφους από 1ο έως 6ο και απόληξη κλιμακοστασίου, συνολικής επιφανείας (4.641 τ.μ.) κτισμένου σε οικόπεδο εμβαδού (729,00 τ.μ.) στη Λεωφόρο Συγγρού 24 και οδό Χατζηχρήστου 20 στο Δήμο Αθηναίων (σύμφωνα με το Κτηματολόγιο το οικόπεδο έχει επιφάνεια 729,11 τ.μ. και αποτελείται από δύο συνενωμένα οικόπεδα με ΚΑΕΚ **050097430013** και **050097430017**, επιφανείας 372,69 τ.μ. και 356,42 τ.μ. αντίστοιχα).
- β) Οριζόντια ιδιοκτησία (Υ-1) επιφανείας (23,00 τ.μ.) του υπογείου ορόφου, πολυόροφης οικοδομής κτισμένης σε οικόπεδο (187,00 τ.μ.) στη Λεωφόρο Συγγρού 26 στο Δήμο Αθηναίων, με ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο (20/1000) εξ αδιαιρέτου (ΚΑΕΚ **050097430010**).
- γ) Οικόπεδο (179,00 τ.μ.) στη Λεωφόρο Συγγρού 32 στο Δήμο Αθηναίων (ΚΑΕΚ **050097430016**).

4.2. Η Διασπώμενη τυγχάνει αποκλειστική κυρία, νομέας και δικαιούχος των παραπάνω ακινήτων που αποτελούν τον Κλάδο.



## 5. Διαδικασία μερικής διάσπασης με απόσχιση Κλάδου και σύσταση νέας εταιρείας - Εφαρμοστές διατάξεις

5.1. Η Διασπώμενη Εταιρεία διασπάται μερικώς και μεταβιβάζει, χωρίς να λυθεί, στην Επωφελούμενη Εταιρεία που θα συσταθεί ταυτόχρονα με την μερική διάσπαση, τον κλάδο εκμετάλλευσης των ακινήτων της, όπως αυτός περιγράφεται παραπάνω στην παράγραφο 4, με διάθεση στο μοναδικό (100%) μέτοχο της Διασπώμενης εταιρείας του συνόλου (100%) των μετοχών της Επωφελούμενης Εταιρείας.

5.2. Η μερική διάσπαση του κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων της Διασπώμενης εταιρείας και η εισφορά αυτού στην συσταθιζόμενη Επωφελούμενη εταιρεία γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 54 παρ. 3 (ορισμός «κλάδου»), 56 παρ. 3, 74 (μερική διάσπαση με σύσταση νέας εταιρείας), 59-73 (σχέδιο σύμβασης διάσπασης) και 83-87 (ειδικές διατάξεις για τη διάσπαση με συμμετοχή ανωνύμων εταιρειών) του Ν. 4601/2019, καθώς και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 (περί ανωνύμων εταιρειών) και του Ν. 5162/2024, μέρος Δ, άρθρα 47-59 (περί φορολογικών κινήτρων μετασχηματισμών), όπως ισχύουν, με βάση τα περιουσιακά στοιχεία του εισφερόμενου Κλάδου, όπως αυτά απεικονίζονται:

α) στην από 31.08.2025 Λογιστική Κατάσταση διαπίστωσης της λογιστικής αξίας του Κλάδου της Διασπώμενης εταιρείας την **31.08.2025** που συντάχθηκε από τον λογιστή Ευάγγελο ΚΛΕΙΑΣΙΟ (με αριθμό μητρώου ΟΕΕ Α΄ Τάξης: 20891) (η «**Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού**») και

β) στην από 10.10.2025 Έκθεση Εκτίμησης για την εξακρίβωση την **31.08.2025** της αξίας της περιουσίας του κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων της ΞΕΝΕΚΟ Α.Ξ.Κ.Ε. βάσει του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 της ελεγκτικής εταιρείας με την επωνυμία «ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ NEXIA EUROSTATUS A.E.» με Α.Φ.Μ. 094538150, Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 003170401000 και έδρα την Αθήνα (Αμβροσίου Φραντζή 34, Τ.Κ. 11745), η οποία είναι εγγεγραμμένη στο δημόσιο μητρώο της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) σύμφωνα με τον ν. 4449/2017 με αρ. μητρώου 12, και δη των πιστοποιημένων ορκωτών ελεγκτών α) Παναγιώτη ΜΑΡΚΕΖΙΝΗ (με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 30491 και αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 2287) και β) Δημήτρη ΞΥΔΙΑ (με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 54201 και αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 2893) (η «**Έκθεση Εκτίμησης του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018**»).

Τα ως άνω έγγραφα έχουν, κατά το ουσιαστικό τους περιεχόμενο, ως εξής:



## ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

Διαπίστωσης της Λογιστικής Αξίας την 31.08.2025 του Κλάδου Εκμετάλλευσης Ακινήτων

Της «ΞΕΝΕΚΟ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

(Αρ. ΓΕΜΗ: 123970801000, ΑΦΜ: 094011850)

ΚΛΑΔΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ "ΞΕΝΕΚΟ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ"		
Ποσά σε ευρώ		
ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	Σημ.	ΒΙΒΛΙΑ 31/08/2025
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>		
Οικόπεδο - Λ.ΣΥΓΓΡΟΥ 24	1	1.215.899,00
Οικόπεδο - Λ.ΣΥΓΓΡΟΥ 32	2	665.925,63
Οικόπεδο - Λ.ΣΥΓΓΡΟΥ 26	3	0,00
Κτίρια -Λ. ΣΥΓΓΡΟΥ 24	4	49.659,80
Κτίρια - Λ.ΣΥΓΓΡΟΥ 26	5	11.757,02
Μηχανολογικός εξοπλισμός	6	35.279,38
Λοιπός εξοπλισμός	7	55.611,10
Εγγύση	8	1.380,00
Εμπορικές απαιτήσεις	9	28.791,65
Καταθέσεις όψεως	10	808.735,80
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b>2.873.039,38</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>		
Εμπορικές υποχρεώσεις	11	442,58
Φόρος εισοδήματος	12	20.858,21
Λοιποί φόροι και τέλη	13	35.880,24
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	14	1.340,56
Λοιπές υποχρεώσεις	15	4.634,87
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<b>63.156,46</b>
<b>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ</b>		<b>2.809.882,92</b>
Αναλύεται ως εξής		
		<b>ΒΙΒΛΙΑ 31/08/2025</b>
Καταβλημένο Μετοχικό κεφάλαιο		814.490,88
Τακτικό Αποθεματικό		114.658,05
Αποθεματικό Εύλογης Αξίας Ακινήτων		0,00
Αποτελέσματα εις νέο		1.880.733,99
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>		<b>2.809.882,92</b>

Αθήνα, 31.08.2025

Ο λογιστής

Ευάγγελος ΚΛΕΙΑΣΙΟΣ

(αρ. μητρώου ΟΕΕ Α' Τάξης: 20891)

## ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗ ΤΗΝ 31/08/2025 ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ

ΚΛΑΔΟΥ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ

**«ΞΕΝΕΚΟ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ-ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**

ΜΕ ΑΡΙΘΜΟ ΓΕΜΗ 123970801000 ΚΑΙ Α.Φ.Μ. 094011850

ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 17 ΤΟΥ Ν.4548/2018

**ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2025**

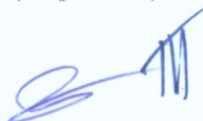
Μέλος του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών-Λογιστών Ελλάδος

Μέλος της ΝΕΧΙΑ, ενός διεθνούς δικτύου ανεξαρτήτων λογιστικών, ελεγκτικών και συμβουλευτικών εταιριών.

Η ΝΕΧΙΑ δεν παρέχει η ίδια υπηρεσίες.

Η Nexia και τα μέλη της δεν αποτελούν διεθνή συνεταιρισμό, είναι ιδιοκτησιακά και λειτουργικά ανεξάρτητες οντότητες.

Τα εμπορικά σήματα και το λογότυπο ΝΕΧΙΑ ανήκουν στην ΝΕΧΙΑ και χρησιμοποιούνται κατόπιν αδείας.



### 5.3 ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ

Με βάση την ανωτέρω ανάλυση η Καθαρή Θέση του Κλάδου Εκμετάλλευσης Ακινήτων εκτιμάται σε **9.257.314,47€** ως κατωτέρω:

ΚΛΑΔΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ "ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ"				
Ποσά σε ευρώ				
ΛΟΠΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	Σημ.	ΒΙΒΛΙΑ 31/08/2025	ΑΥΞΗΣΗ/(ΜΕΙΩΣΗ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ 31/08/2025
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>				
Οικόπεδο - Λ.ΣΥΓΓΡΟΥ 24	1	1.215.899,00	1.693.250,00	2.909.149,00
Οικόπεδο - Λ.ΣΥΓΓΡΟΥ 32	2	665.925,63	(289.353,63)	376.572,00
Οικόπεδο - Λ.ΣΥΓΓΡΟΥ 26	3	0,00	13.294,00	13.294,00
Κτίρια -Λ. ΣΥΓΓΡΟΥ 24	4	49.659,80	5.036.902,20	5.086.562,00
Κτίρια - Λ.ΣΥΓΓΡΟΥ 26	5	11.757,02	(6.661,02)	5.096,00
Μηχανολογικός εξοπλισμός	6	35.279,38		35.279,38
Λοιπός εξοπλισμός	7	55.611,10		55.611,10
Εγγύση	8	1.380,00		1.380,00
Εμπορικές απαιτήσεις	9	28.791,65		28.791,65
Καταθέσεις όψεως	10	808.735,80		808.735,80
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b>2.873.039,38</b>	<b>6.447.431,55</b>	<b>9.320.470,93</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>				
Εμπορικές υποχρεώσεις	11	442,58		442,58
Φόρος εισοδήματος	12	20.858,21		20.858,21
Λοιποί φόροι και τέλη	13	35.880,24		35.880,24
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	14	1.340,56		1.340,56
Λοιπές υποχρεώσεις	15	4.634,87		4.634,87
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<b>63.156,46</b>	<b>0,00</b>	<b>63.156,46</b>
<b>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ</b>		<b>2.809.882,92</b>	<b>6.447.431,55</b>	<b>9.257.314,47</b>
Αναλύεται ως εξής				
		<b>ΒΙΒΛΙΑ 31/08/2025</b>	<b>ΑΥΞΗΣΗ/(ΜΕΙΩΣΗ)</b>	<b>ΕΚΤΙΜΗΣΗ 31/08/2025</b>
Καταβλημένο Μετοχικό κεφάλαιο		814.490,88		814.490,88
Τακτικό Αποθεματικό		114.658,05		114.658,05
Αποθεματικό Εύλογης Αξίας Ακινήτων		0,00	6.447.431,55	6.447.431,55
Αποτελέσματα εις νέο		1.880.733,99		1.880.733,99
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>		<b>2.809.882,92</b>	<b>6.447.431,55</b>	<b>9.257.314,47</b>

## 6 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

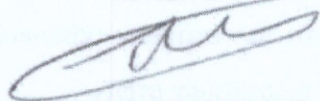
Με βάση τα αποτελέσματα της εργασίας μας, όπως αναπτύχθηκαν ανωτέρω, κατά την **31/08/2025** η Εκτίμηση της αξίας του Κλάδου Εκμετάλλευσης Ακινήτων της «**ΞΕΝΕΚΟ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ-ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» έχει αξία του ενεργητικού της **9.320.470,93 €**, των υποχρεώσεων της **(63.156,46)€** και επομένως η εκτιμώμενη καθαρή θέση αυτής, ανέρχεται σε **9.257.314,47€** και αναλύεται ως εξής:

<b>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ</b>	<b>9.257.314,47</b>
Αναλύεται ως εξής	
	<b>ΕΚΤΙΜΗΣΗ 31/08/2025</b>
Καταβλημένο Μετοχικό κεφάλαιο	814.490,88
Τακτικό Αποθεματικό	114.658,05
Αποθεματικό Εύλογης Αξίας Ακινήτων	6.447.431,55
Αποτελέσματα εις νέο	1.880.733,99
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>9.257.314,47</b>

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε βάση του Άρθρου 17 Ν.4548/2018 για να χρησιμεύσει μόνο για τους σκοπούς της διάσπασης του Κλάδου με ίδρυση νέας εταιρείας.

Αθήνα, 10/10/2025

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ  
ΛΟΓΙΣΤΗΣ

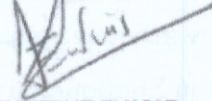


ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΜΑΡΚΕΖΙΝΗΣ

Α.Μ.ΕΛΤΕ 2287

Α.Μ.ΣΟΕΛ 30491

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ  
ΛΟΓΙΣΤΗΣ



ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΕΥΔΙΑΣ

Α.Μ.ΕΛΤΕ 2893

Α.Μ.ΣΟΕΛ 54201

ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ NEXIA EUROSTATUS A.E.  
ΑΜΒΡ. ΦΡΑΝΤΖΗ 34 - ΑΘΗΝΑ Τ.Κ. 117 45  
ΤΗΛ. 210 9008400 - FAX: 210 9249568  
ΑΡ.Μ.Α.Ε : 42021/01/Β/99/03/04

## 6. Η Μερική Διάσπαση

6.1. Η Μερική Διάσπαση ενεργείται με την σύσταση της ανώνυμης εταιρείας με την προσωρινή επωνυμία «24SG Μονοπρόσωπη Α.Ε.» («Επωφελούμενη») με έδρα το Δήμο Αθηναίων, στην οποία η Διασπώμενη εταιρεία θα μεταβιβάσει το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων που απαρτίζουν τον ως άνω Κλάδο (ενεργητικό και παθητικό), σύμφωνα με τις διατυπώσεις και προϋποθέσεις της κείμενης νομοθεσίας και με βάση την περιουσιακή κατάσταση αυτού, η οποία απεικονίζεται α) στη Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού και β) στην Έκθεση Εκτίμησης του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, όπως η εν λόγω περιουσία θα διαμορφωθεί μέχρι τη νόμιμη ολοκλήρωση της μερικής διάσπασης. Η Επωφελούμενη Εταιρεία θα καταστεί αποκλειστική κυρία, νομέας και δικαιούχος κάθε περιουσιακού στοιχείου του Κλάδου, αφού τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού του Κλάδου, όπως αυτά εμφανίζονται στη Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού και στην Έκθεση Εκτίμησης του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, και όπως αυτά θα διαμορφωθούν μέχρι την νόμιμη ολοκλήρωση της Μερικής Διάσπασης σύμφωνα με τα κατωτέρω, θα μεταφερθούν ως στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού της Επωφελούμενης.

6.2. Το παρόν Σχέδιο Μερικής Διάσπασης θα καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ., θα δημοσιευθεί στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ. και στην ιστοσελίδα της Διασπώμενης, έναν (1) μήνα τουλάχιστον πριν από την ημερομηνία της συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων που θα κληθεί να το εγκρίνει, ενώ οι μέτοχοι της Διασπώμενης θα έχουν το δικαίωμα κατά την ίδια χρονική περίοδο, σύμφωνα με το άρθρο 63 Ν. 4601/2019, να λάβουν γνώση στην έδρα και την ιστοσελίδα της Διασπώμενης των εγγράφων που προβλέπονται στο άρθρο 63 παρ. 1 περ. α, β Ν. 4601/2019, και δη, του Σχεδίου Μερικής Διάσπασης και των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και των ετήσιων εκθέσεων διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Διασπώμενης των τριών (3) τελευταίων ετών.

6.3. Η απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Διασπώμενης που εγκρίνει το Σχέδιο Μερικής Διάσπασης και το καταστατικό της Επωφελούμενης, κατά το άρθρο 74 παρ. 3 Ν. 4601/2019, μαζί με την πράξη μερικής διάσπασης, η οποία θα περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, θα υποβληθούν στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 68 Ν. 4601/2019.

6.4. Η Μερική Διάσπαση και η σύσταση της Επωφελούμενης ολοκληρώνονται κατά το χρόνο καταχώρισης της συμβολαιογραφικής πράξης μερικής διάσπασης της Διασπώμενης και του καταστατικού ίδρυσης της Επωφελούμενης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), μαζί με την σχετική εγκριτική

απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, όπως απαιτείται σύμφωνα με το άρθρο 74 παρ. 4 Ν. 4601/2019 (η «**Ημερομηνία Ολοκλήρωσης**»).

## **7. Οικονομικά Στοιχεία – Κεφάλαιο της Επωφελούμενης**

**7.1.** Το μετοχικό κεφάλαιο της Διασπώμενης ανέρχεται σε Ευρώ τέσσερα εκατομμύρια εννιακόσιες πενήντα πέντε χιλιάδες εξακόσιες τριάντα πέντε και ενενήντα δύο λεπτά (**€4.955.635,92**) και διαιρείται σε διακόσιες εξήντα τρεις χιλιάδες τριάντα οκτώ (**263.038**) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας δεκαοκτώ ευρώ και ογδόντα τέσσερα λεπτά (**€18,84**) η καθεμία.

**7.2.** Η καθαρή θέση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων της Διασπώμενης, όπως έχει προσδιοριστεί βάσει της Έκθεσης Εκτίμησης του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, ανέρχεται σε Ευρώ εννέα εκατομμύρια διακόσιες πενήντα επτά χιλιάδες τριακόσια δέκα τέσσερα και σαράντα επτά λεπτά (**€9.257.314,47**), από το οποίο ποσό:

- α) ποσό **€814.490,88** θα εισφερθεί ως μετοχικό κεφάλαιο της Επωφελούμενης Εταιρείας,
- β) ποσό **€114.658,05** θα μεταφερθεί στο «τακτικό αποθεματικό» της Επωφελούμενης Εταιρείας,
- γ) ποσό **€6.447.431,55** θα μεταφερθεί στο «αποθεματικό εύλογης αξίας ακινήτων» της Επωφελούμενης Εταιρείας και
- δ) ποσό **€1.880.733,99** θα μεταφερθεί ως αποτελέσματα εις νέο στην Επωφελούμενη Εταιρεία.

**7.3.** Το μετοχικό κεφάλαιο της Επωφελούμενης Εταιρείας θα ανέλθει σε **€815.000,00**, διαιρούμενο σε **81.500** ονομαστικές, μετά ψήφου, μετοχές, ονομαστικής αξίας **€10,00** η καθεμία, και θα σχηματιστεί:

- i) αφενός, κατά το ποσό των **€814.490,88**, από τμήμα της καθαρής θέσης του κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων της Διασπώμενης Εταιρείας που θα εισφερθεί στην Επωφελούμενη Εταιρεία, ως άνω, και διανεμηθεί στο μοναδικό μέτοχο της Διασπώμενης Εταιρείας κατά την αναλογία συμμετοχής του στο μετοχικό κεφάλαιο αυτής (ήτοι 100%), και
- ii) αφετέρου, κατά το ποσό των **€509,12** από την καταβολή του ποσού αυτού σε μετρητά από το μοναδικό μέτοχο της Διασπώμενης Εταιρείας, κατά την αναλογία συμμετοχής του σε αυτήν (100%), ήτοι η μοναδική Μέτοχος θα καταβάλει σε μετρητά το ποσό αυτό στο ταμείο της Επωφελούμενης.

**7.4.** Οι μετοχές της Επωφελούμενης Εταιρείας θα διανεμηθούν στους μετόχους της Διασπώμενης Εταιρείας, σε αναλογία προς τα δικαιώματά τους στο κεφάλαιο της Διασπώμενης Εταιρείας, ήτοι η μοναδική Μέτοχος της Διασπώμενης Εταιρείας θα λάβει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή το σύνολο (100%) των μετοχών της Επωφελούμενης Εταιρείας.

7.5. Με δεδομένο ότι οι μετοχές που θα εκδώσει η Επωφελούμενη εταιρεία θα περιέλθουν και θα διανεμηθούν αποκλειστικά στους μετόχους της Διασπώμενης Εταιρείας σε αναλογία προς τα δικαιώματα συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο και δικαιώματα ψήφου της Διασπώμενης Εταιρείας, δεν απαιτείται για την παρούσα μερική διάσπαση, σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 74 παρ. 5 Ν. 4601/2019, η τήρηση των διατάξεων: i) της περίπτωσης θ' της παραγράφου 2 του άρθρου 59 του Ν. 4601/2019 (αναφορά στο σχέδιο διάσπασης του κριτηρίου κατανομής στους μετόχους της Διασπώμενης των εταιρικών συμμετοχών της Επωφελούμενης), ii) του άρθρου 61 του Ν. 4601/2019 (γραπτή έκθεση Δ.Σ. για τη διάσπαση), iii) του άρθρου 62 του Ν. 4601/2019 (εξέταση του σχεδίου διάσπασης από εμπειρογνώμονες), iv) καθώς και των περιπτώσεων γ', δ' και ε' της παραγράφου 1 του άρθρου 63 του Ν. 4601/2019 (διαθεσιμότητα των άνω εκθέσεων για εξέταση από μετόχους). Η μοναδική Μέτοχος της Διασπώμενης έχει προβεί σχετικά στις από 17.10.2025 έγγραφες Δηλώσεις της, θεωρημένες από δικηγόρο κατά το νόμο, σύμφωνα με α) την παράγραφο 5 του άρθρου 61 του Ν. 4601/2019 και β) την περίπτωση β' της παραγράφου 2 του άρθρου 63 του Ν. 4601/2019.

## **8. Πράξεις της Διασπώμενης μετά την ημερομηνία Ισολογισμού Μετασχηματισμού**

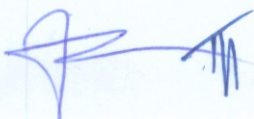
Προβλέπεται ότι, κατ'άρθρο 59 παρ. 2 περ. ε' του Ν. 4601/2019, από την επόμενη ημέρα της Λογιστικής Κατάστασης Μετασχηματισμού της 31.08.2025 βάσει του οποίου γίνεται η Μερική Διάσπαση, ήτοι από την **01.09.2025**, και μέχρι την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης και τη σύσταση της Επωφελούμενης εταιρείας, όλες οι πράξεις και συναλλαγές που θα γίνουν από την Διασπώμενη και που θα αφορούν στον Κλάδο, θα θεωρούνται από λογιστική άποψη ότι γίνονται στο όνομα και για λογαριασμό της Επωφελούμενης.

## **9. Δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη της Επωφελούμενης**

Η ημερομηνία από την οποία η μοναδική μέτοχος της Επωφελούμενης, λόγω της Μερικής Διάσπασης, θα έχει δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη της Επωφελούμενης θα είναι η Ημερομηνία Ολοκλήρωσης.

## **10. Αποτελέσματα Διάσπασης**

Από την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης, επέρχονται αυτοδίκαια και ταυτόχρονα τόσο μεταξύ της Διασπώμενης και της Επωφελούμενης, όσο και έναντι τρίτων, σύμφωνα με το άρθρο 70 παρ. 2, 3 και 4 Ν. 4601/2019, τα εξής αποτελέσματα:




(α) Η Επωφελούμενη υποκαθιστά τη Διασπώμενη ως καθολική διάδοχος στο σύνολο της μεταβιβαζόμενης σε αυτήν περιουσίας του Κλάδου.

(β) Ειδικότερα, η Διασπώμενη μεταβιβάζει αυτοδίκαια το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων (ενεργητικό και παθητικό) του Κλάδου στην Επωφελούμενη με βάση την περιουσιακή κατάσταση η οποία αποτυπώνεται στη Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της 31.08.2025 και όπως αυτή θα διαμορφωθεί μέχρι την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης. Τα περιουσιακά στοιχεία του Κλάδου που θα μεταβιβαστούν από την Διασπώμενη στην Επωφελούμενη είναι αυτά που εμφανίζονται στη Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της 31.08.2025 και στην Έκθεση Εκτίμησης της 10.10.2025 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και θα περιγραφούν λεπτομερώς στην συμβολαιογραφική πράξη για τη Μερική Διάσπαση. Επίσης, η Διασπώμενη θα μεταβιβάσει στην Επωφελούμενη κάθε άλλο δικαίωμα, άυλο αγαθό, αξίωση ή άλλο περιουσιακό στοιχείο, και εάν ακόμα δεν κατονομάζεται ειδικά ούτε περιγράφεται με πληρότητα, σαφήνεια και ακρίβεια στο παρόν Σχέδιο Μερικής Διάσπασης, είτε από παράλειψη είτε από παραδρομή, τις πάσης φύσεως άδειες που έχουν χορηγηθεί από τις Αρχές, εγκρίσεις, παραχωρήσεις και διοικητικές πράξεις, καθώς και τα δικαιώματα ή τις έννομες σχέσεις που προκύπτουν από οποιαδήποτε άλλη σχετική σύμβαση ή δικαιοπραξία (όπως ενδεικτικά συμβάσεις μισθώσεως) και αφορούν στον Κλάδο και τα οποία στο σύνολό τους, από την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης, περιέχονται κατά πλήρη κυριότητα στην Επωφελούμενη. Αντίστοιχα, από την Ημερομηνία Ολοκλήρωσης, η Επωφελούμενη υποκαθίσταται αυτοδίκαια και χωρίς καμία άλλη διατύπωση, σύμφωνα με τον Νόμο, σε όλα τα δικαιώματα, υποχρεώσεις, διοικητικές άδειες ή εγκρίσεις, συμβάσεις και εν γένει έννομες σχέσεις του Κλάδου, με την επιφύλαξη των ιδιαίτερων διατυπώσεων που απαιτούνται για την μεταβίβαση των περιουσιακών στοιχείων του Κλάδου, της μεταβίβασης αυτής εξομοιούμενης με καθολική διαδοχή, οι δε τυχόν εκκρεμείς δίκες που αφορούν στον Κλάδο, θα συνεχιστούν από την Επωφελούμενη, μη επερχόμενης βίαιης διακοπής αυτών λόγω της Μερικής Διάσπασης, χωρίς να απαιτείται οποιαδήποτε δήλωση ή διατύπωση για την επανάληψη ή συνέχισή τους.

### **11. Ιδιαίτερα Πλεονεκτήματα**

Δεν παρέχονται ιδιαίτερα πλεονεκτήματα από τη Μερική Διάσπαση στα μέλη των Διοικητικών Συμβουλίων ή στους ελεγκτές της Διασπώμενης ή της Επωφελούμενης, ούτε παρέχονται τέτοια πλεονεκτήματα από τα καταστατικά των εταιρειών αυτών ή από αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων των Μετόχων της Διασπώμενης, σύμφωνα με τις περιπτώσεις στ' και ζ' της παραγράφου 2 του άρθρου 59 του Ν. 4601/2019.



## 12. Ενημέρωση και Μεταφορά Εργαζομένων

Με την ολοκλήρωση της Μερικής Διάσπασης, το προσωπικό που απασχολείται στον Κλάδο, ήτοι μία (1) εργαζόμενη, θα μεταφερθεί στην Επωφελούμενη η οποία υπεισέρχεται αυτοδίκαια στη θέση της Διασπώμενης ως εργοδότης, και προστατεύεται σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις για τη μεταβολή στο πρόσωπο του εργοδότη (ιδίως το π.δ. 178/2002), σύμφωνα με το άρθρο 12 του Ν. 4601/2019.

## 13. Τελικές διατάξεις

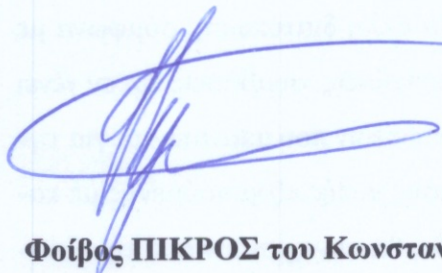
Οι εταιρείες που εμπλέκονται στην παρούσα Μερική Διάσπαση (Διασπώμενη και Επωφελούμενη) θα συμμορφωθούν με το σύνολο των διατάξεων του Νόμου και του παρόντος και θα τηρήσουν όλες τις διατυπώσεις που προβλέπει η κείμενη νομοθεσία, θα προβούν δε σε κάθε αναγκαία ενέργεια, γνωστοποίηση, διατύπωση ή ειδικό τύπο τυχόν απαιτείται από την κείμενη νομοθεσία για τη μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων, δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, προκειμένου να έχουν ισχύ έναντι τρίτων.

Σε πίστωση των ανωτέρω συντάχθηκε το παρόν Σχέδιο Μερικής Διάσπασης, υπογράφεται νόμιμα και αναρτάται στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο.

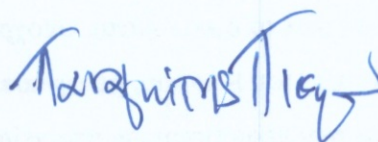
Στο όνομα και για λογαριασμό της

**«ΞΕΝΕΚΟ Ανώνυμος Ξενοδοχειακή Κτηματική Εταιρεία»**

Αρ. ΓΕΜΗ: 123970801000 - Α.Φ.Μ.: 094011850



**Φοίβος ΠΙΚΡΟΣ του Κωνσταντίνου**  
Πρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος



**Παναγιώτης ΠΙΚΡΟΣ του Πέτρου**  
Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.