



Ελληνική Δημοκρατία
Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ
ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ
Τηλέφωνο: 2310370100
E-mail: root@ebeth.gr

Θεσσαλονίκη, 28/09/2026
Αριθ. Πρωτ.: 4238685

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΣΙΛΙΣΣΑ ΟΛΓΑ Α.Ε.**, το διακριτικό τίτλο _____ και αριθμό ΓΕΜΗ **122513004000**.

Την **28/09/2026** καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **6209426**, η από 25/09/2026 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Συγχώνευση με απορρόφηση ».

Η έκθεση εκτίμησης είναι συν/νη στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

ΕΚΘΕΣΗ

ΤΗΣ ΑΠΟΡΡΟΦΩΣΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

«ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΣΙΛΙΣΣΑ ΟΛΓΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 122513004000

Α.Φ.Μ.: 094042482

Προς τη Γενική Συνέλευση των κ.κ. Μετόχων
κατ' άρθρο 9 του Ν. 4601/2019

1. Αντικείμενο

Το Διοικητικό Συμβούλιο υποβάλλει την παρούσα έκθεση προς τη Γενική Συνέλευση των μετόχων, αναφορικά με την επικείμενη συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας με την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία "OLGA QUEEN A.E." (Αρ. ΓΕΜΗ 182159304000 και Α.Φ.Μ. 802754434), ως προς την οποία η απορροφώσα και η απορροφώμενη εταιρείες έχουν καταρτίσει το από 30.7.2026 Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης με απορρόφηση που καταχωρίστηκε στο ΓΕΜΗ την 31.7.2026 με κωδικό αριθμό καταχώρισης 6129400.

2. Σκοπιμότητα Συγχώνευσης

Η προπαρασκευαζόμενη συγχώνευση με απορρόφηση αποσκοπεί:

- Στην επίτευξη οικονομιών κλίμακας μέσα από την αξιοποίηση της λειτουργικής αυτοτέλειας των κλάδων δραστηριότητας των συγχωνευόμενων εταιρειών.
- Σε μεγαλύτερη ευελιξία όσον αφορά στον χειρισμό και στην υλοποίηση του ευρύτερου στρατηγικού σχεδιασμού των συμμετεχουσών στη συγχώνευση εταιρειών.
- Στη βέλτιστη δυνατή αξιοποίηση των κεφαλαίων σε έργα με μεγαλύτερες κατά περίπτωση αποδόσεις.
- Στην επαύξηση των δυνατοτήτων πρόσβασης στο ευρύτερο δυνατό φάσμα πηγών χρηματοδότησης, οι οποίες απαιτούνται για την περαιτέρω ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της εταιρείας.
- Στη δημιουργία ενιαίου και ισχυρότερου εταιρικού σχήματος.
- Στην επίτευξη συνεργειών και βελτίωση αποδοτικότητας.

3. Επεξήγηση και αιτιολόγηση του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης και της προτεινόμενης σχέσης ανταλλαγής των μετοχών

Με το προς έγκριση από 30.7.2026 Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης, τα Δ.Σ. της απορροφώσας και της απορροφώμενης εταιρείας συμφώνησαν τους θεμελιώδεις όρους της μεταξύ τους συγχώνευσης και τη σχέση ανταλλαγής των μετοχών τους. Η συγχώνευση λαμβάνει χώρα σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 περ. α', 2 περ. α', 6 παρ. 1 & 2, 7-21 και 30-38 του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018 και τα φορολογικά πλεονεκτήματα του Ν. 5162/2024 (που συνίστανται στη μη καταβολή φόρου υπεραξίας και οποιουδήποτε άλλου φόρου ή τέλους) και, μετά από την κατά νόμο ολοκλήρωσή της, δηλαδή, την καταχώριση στο ΓΕΜΗ της συμβολαιογραφικής σύμβασης συγχώνευσης που θα συνταχθεί και των εγκριτικών αποφάσεων των Γ.Σ., σύμφωνα με το άρθρο 14 του Ν. 4601/2019, θα επιφέρει τα αποτελέσματα του άρθρου 18 Ν. 4601/2019, ήτοι: α) η απορροφώσα εταιρεία θα υποκατασταθεί ως καθολική διάδοχος, αυτοδίκαια και ταυτόχρονα τόσο μεταξύ των μετεχουσών στη συγχώνευση εταιρειών, όσο και έναντι τρίτων, στο σύνολο της περιουσίας, δηλαδή, στο σύνολο των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων και γενικά των εννόμων σχέσεων της απορροφώμενης εταιρείας, περιλαμβανομένων των διοικητικών αδειών που έχουν εκδοθεί επ' ονόματί της, β) οι μέτοχοι της απορροφώμενης εταιρείας θα καταστούν μέτοχοι της απορροφώσας (πλην της ίδιας της απορροφώμενης εταιρείας, της οποίας η κατά 50% συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο της

απορροφώσας θα αποσβεσθεί με την ολοκλήρωση της συγχώνευσης κατ' άρθρο 18 παρ. 5 περ. β' Ν. 4601/2019), γ) η απορροφώμενη εταιρεία θα παύσει να υπάρχει και θα διαγραφεί από το ΓΕΜΗ και δ) οι εκκρεμείς δίκες θα συνεχισθούν αυτοδίκαια και χωρίς άλλη διατύπωση από την απορροφώσα εταιρεία.

Ως ημερομηνία αναφοράς για το προσδιορισμό της καθαρής θέσης των συγχωνευόμενων εταιρειών ορίσθηκε η 31^η Μαΐου 2026, βάσει Λογιστικής Κατάστασης αυτών της ημερομηνίας αυτής. Για δε την αξία αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων των 2 εταιρειών κατά την εν λόγω ημερομηνία (31.5.2026) τα Διοικητικά τους Συμβούλια έλαβαν υπόψη τους την Μέθοδο της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής θέσης, την επιλογή της οποίας επιβεβαίωσε ως πλέον ενδεδειγμένη και η ελεγκτική εταιρεία C&A, την οποία όρισαν οι συγχωνευόμενες εταιρείες για τον έλεγχο του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης και της σχέσης ανταλλαγής των μετοχών, δια της έκθεσης που συνέταξαν κατ' άρθρο 10 Ν. 4601/2019 οι ορκωτοί ελεγκτές της Κωνσταντίνος Περπερής (ΑΜ ΣΟΕΛ 21881 ΑΜ ΕΛΤΕ 1687) και Χριστίνα Παπαδοπούλου (ΑΜ ΣΟΕΛ 40791 ΑΜ ΕΛΤΕ 2556).

Σύμφωνα με τη Λογιστική Κατάσταση της 31^{ης} Μαΐου 2026, της απορροφώμενης εταιρείας, το σύνολο της λογιστικής καθαρής θέσης της εταιρείας αυτής κατά την εν λόγω ημερομηνία είναι αρνητικό κατά ποσό ευρώ 49.188,39. Ωστόσο, η αναπροσαρμοσμένη αξία της κατά 50% συμμετοχής της απορροφώμενης εταιρείας στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας μας, όπως αποτυπώνεται και στις αναπροσαρμοσμένες χρηματοοικονομικές της καταστάσεις για την ενδιάμεση περίοδο 1.1.2016-31.5.2026, ανέρχεται σε 2.923.925,80 ευρώ. Συνεπώς, μετά την αναπροσαρμογή στους συμμετοχικούς τίτλους της απορροφώμενης εταιρείας στην εταιρεία μας, το σύνολο της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης της απορροφώμενης εταιρείας προκύπτει να είναι θετικό και να ανέρχεται σε ευρώ 2.874.737,41 (= 2.923.925,80 – 49.188,39), προκύπτει δε ουσιαστικά από την υπεραξία της δικής μας εταιρείας μας λόγω της προκύψασας από την αποτίμηση υπεραξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων της.

Κατά συνέπεια, δεδομένου ότι η ως άνω προκύπτουσα υπεραξία της απορροφώμενης εταιρείας, ποσού 2.923.925,80 ευρώ, αντιστοιχεί κατ' ουσίαν σε υπεραξία της δικής μας εταιρείας λόγω της συμμετοχής της πρώτης στην δεύτερη, δεν δύναται η εν λόγω υπεραξία να απεικονισθεί στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας μας (απορροφώσας), το οποίο ως εκ τούτου δεν θα αυξηθεί λόγω της συγχώνευσης κατά το ποσό της εισφερόμενης καθαρής θέσης της απορροφώμενης εταιρείας, καθόσον η τελευταία είναι αρνητική (-49.188,39 ευρώ). Έτσι, το ποσό της υπεραξίας αυτής λήφθηκε υπόψη αποκλειστικά και μόνον για το προσδιορισμό της σχέσης ανταλλαγής των μετοχών των 2 εταιρειών, προκειμένου να είναι αυτή δίκαιη και λογική.

Δεδομένης της κατά 50% συμμετοχής της απορροφώμενης εταιρείας στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας μας (απορροφώσας), με 37.863 κοινές ονομαστικές μετοχές εκ του συνόλου των 75.726 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας 30 ευρώ η καθεμία, στις οποίες διαιρείται σήμερα το ύψους 2.271.780 ευρώ μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας μας, οι 37.863 αυτές κοινές ονομαστικές μετοχές, που θα περιέλθουν στην εταιρεία μας με την ολοκλήρωση της συγχώνευσης, και οι αντίστοιχες μετοχικές σχέσεις, θα αποσβεσθούν. Έτσι, μετά την απόσβεση των ως άνω μετοχών, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας μας θα ανέλθει πλέον στο ποσό του 1.135.890 ευρώ και θα διαιρείται σε 37.863 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 30 ευρώ η καθεμία

Όπως ήδη αναφέρθηκε, για τον προσδιορισμό, στο Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης, της σχέσης ανταλλαγής των νέων μετοχών της απορροφώσας εταιρείας προς τη μετοχική συμμετοχή ενός

εκάστου των μετόχων της απορροφώμενης (πλην της ίδιας της απορροφώμενης) με τις παλαιές μετοχές της απορροφώσας, λήφθηκε υπόψη η Μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης κάθε μίας εταιρείας. Το νέο μετοχικό κεφάλαιο θα κατανεμηθεί επομένως με βάση την αναλογία της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης κάθε μίας από τις συγχωνευόμενες εταιρείες, προς το άθροισμα των καθαρών τους θέσεων. Η αξία των αναπροσαρμοσμένων καθαρών θέσεων των δύο εταιρειών κατά το χρόνο του από 30.7.2026 Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης είναι η ακόλουθη:

	ΒΑΣΙΛΙΣΣΑ ΟΛΓΑ ΑΕ	OLGA QUEEN ΑΕ	ΣΥΝΟΛΟ
Μετοχικό κεφάλαιο	2.271.780,00	25.000,00	2.296.780,00
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	786.243,94	0,00	786.243,94
Αποθεματικό εύλογης αξίας ακινήτων	6.689.691,37	0,00	6.689.691,37
Ειδικό αποθεματικό αναπροσαρμογής	0,00	2.923.925,80	2.923.925,80
Αποτελέσματα Εις Νέο	700.187,88	-74.188,39	625.999,49
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	10.447.903,19	2.874.737,41	13.322.640,60
Αναπροσαρμογές για σκοπούς στρογγυλοποίησης και μόνο των νεοεκδοθέντων μετοχών	20,00	0,00	20,00
ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	10.447.923,19	2.874.737,41	13.322.660,60

Η προκύπτουσα σχέση ανταλλαγής των μετοχών των παλαιών μετόχων της απορροφώμενης εταιρείας προς τις νέες μετοχές που θα εκδοθούν από την απορροφώσα λόγω της συγχώνευσης, θα έχει ως εξής:

ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΒΑΣΙΛΙΣΣΑ ΟΛΓΑ Α.Ε.	10.447.923,19	0,784222
ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ OLGA QUEEN Α.Ε.	2.874.737,41	0,21578
ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΩΝ ΚΑΘΑΡΩΝ ΘΕΣΕΩΝ ΤΩΝ ΔΥΟ ΕΤΑΙΡΙΩΝ	13.322.660,60	1,00000

Ο δε αριθμός των μετοχών της απορροφώσας εταιρείας θα διαμορφωθεί μετά τη συγχώνευση ως εξής:

ΒΑΣΙΛΙΣΣΑ ΟΛΓΑ ΑΕ	ΣΥΝΟΛΟ μετά την απορρόφηση	Παλαιοί Μέτοχοι της απορροφώσας εταιρείας	Μέτοχοι της απορροφώμενης εταιρείας
ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	37.863	29.693,00	8.170,00
ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΕΤΟΧΗΣ	30,00		
ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	1.135.890,00	890.789,90	245.100,10

Ειδικότερα, μετά τη συγχώνευση θα ακυρωθούν όλοι οι υφιστάμενοι σήμερα μετοχικοί τίτλοι της εταιρείας μας και θα εκδοθούν νέες 37.863 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 30 ευρώ η καθεμία, οι οποίες θα κατανεμηθούν στους μετόχους, νέους και παλαιούς, βάσει της ως

άνω σχέσης ανταλλαγής, ως εξής: οι νέοι μέτοχοι της εταιρείας μας (πρώην μέτοχοι της απορροφώμενης) θα λάβουν συνολικά 8.170 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 30 ευρώ η καθεμία, οι δε παλαιοί μέτοχοι της εταιρείας μας θα λάβουν συνολικά 29.693 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 30 ευρώ η καθεμία.

4. Ειδικά δικαιώματα

Δεν υπάρχουν εταίροι της απορροφώμενης εταιρείας ή μέτοχοι της εταιρείας μας (απορροφώσας) που να έχουν ειδικά δικαιώματα και προνόμια, ούτε τα πρόσωπα αυτά είναι κάτοχοι άλλων τίτλων πλην μετοχών. Δεν υπάρχουν ιδιαίτερα προνόμια υπέρ των μελών Δ.Σ. ή των ορκωτών ελεγκτών, ούτε προβλέπονται τέτοια από τα καταστατικά των συγχωνευόμενων εταιρειών, αλλά ούτε και παρέχονται από τη συγχώνευση.

5. Λοιπά ζητήματα

Από την συγχώνευση δεν επηρεάζονται δυσμενώς οι εργαζόμενοι ή οι πιστωτές.

6. Συμπέρασμα

Το Διοικητικό Συμβούλιο εισηγείται:

- Ότι η προπαρασκευαζόμενη με το προς έγκριση από 30.7.2026 Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης συγχώνευση με απορρόφηση δικαιολογείται πλήρως από νομικής και οικονομικής απόψεως και προάγει τα συμφέροντα των συγχωνευόμενων εταιρειών, των μετόχων, των εργαζομένων και των πιστωτών τους.
- Ότι η προτεινόμενη με το ως άνω από 30.7.2026 Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης σχέση ανταλλαγής των μετοχών στην απορροφώμενη εταιρεία προς τις μετοχές στην εταιρεία μας (0,21578/0,784222), είναι δίκαιη και λογική.
- Κατά την αποτίμηση της περιουσίας των 2 εταιρειών δεν προέκυψαν ειδικές δυσχέρειες.
- Δεν υπήρξε καμία σημαντική μεταβολή των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της εταιρείας μας από την ημερομηνία κατάρτισης του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης μέχρι και σήμερα.

Θεσσαλονίκη, 25/09/2026

Το Διοικητικό Συμβούλιο

ΕΝΟΔΟΥΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΒΑΣΙΛΙΣΣΑ ΟΛΓΑ Α.Ε.
ΒΑΣΙΛΙΣΣΗΣ ΟΛΓΑΣ 44 - 54641 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
Τ. +30 2310 824 621 - F +30 2310 868 581
ΑΦΜ: 094042482 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
www.queenolga.gr - info@queenolga.gr