

**ΕΚΘΕΣΗ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ
ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 15 ΤΟΥ
ΝΟΜΟΥ 3461/2006**

ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ
ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΗΣ «HOME HOLDINGS ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ
ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΚΟΙΝΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ
ΜΕΤΑ ΨΗΦΟΥ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ «ΙΟΝΙΚΗ
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.»

ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗ ΣΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ ΤΗΣ
ΟΔΗΓΙΑΣ 2004/25/ΕΚ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ
ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΗΣ «ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.»



ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2017

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. Πληροφορίες για τη Σύσταση της Έκθεσης Χρηματοοικονομικού Συμβούλου, Σύμφωνα με το άρθρο 15 του Νόμου 3461/2006.....	1
2. Περιγραφή της Δημόσιας Πρότασης Αγοράς Κινητών Αξιών.....	3
2.1 Ο Προτείνων και τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα ή για Λογαριασμό του	3
2.2 Σύμβουλος του Προτείνοντος	5
2.3 Ανώτατος Αριθμός Μετοχών που Δεσμεύεται να Αποκτήσει ο Προτείνων ...	5
2.4 Ελάχιστος Αριθμός Μετοχών που Πρέπει να Γίνει Αποδεκτός.....	6
2.5 Προσφερόμενο Αντάλλαγμα.....	6
2.6 Αριθμός Μετοχών που Κατέχονται από τον Προτείνοντα και τα Συντονισμένα Πρόσωπα.....	7
2.7 Αιρέσεις Δημόσιας Πρότασης.....	7
2.8 Σημειώσεις	7
2.9 Επιχειρηματική Στρατηγική του Προτείνοντος Αναφορικά με την Εταιρεία και τον Ίδιο.....	9
3. Μεθοδολογία Αξιολόγησης	10
3.1 Μέθοδος Α' - Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow)	10
3.2 Μέθοδος Β' - Αποτίμηση της Εταιρείας με Πολλαπλασιαστές / Αριθμοδείκτες (Multiples) Ομοειδών Εταιρειών.....	10
3.3 Μέθοδος Γ' - Συγκρίσιμες Συναλλαγές Ομοειδών Ευρωπαϊκών Εταιρειών	10
4. Συνοπτική Παρουσίαση της Εταιρείας.....	11
4.1 Γενικές Πληροφορίες	11
4.2 Ιστορικό.....	12
4.3 Αντικείμενο Εργασιών	15
4.4 Μετοχικό Κεφάλαιο.....	16
4.5 Διοικητικό Συμβούλιο.....	16
5. Συνοπτικά Οικονομικά Μεγέθη	17
5.1 Συνοπτικά Οικονομικά Μεγέθη Περιόδου 01.01 - 30.06.2016.....	17

5.2	Συνοπτικά Οικονομικά Μεγέθη Χρήσεων 2015 και 2014	18
6.	Ανάλυση Χρηματοπιστηριακής Συμπεριφοράς.....	19
6.1	Γενικά.....	19
6.2	Εφαρμογή της Ανάλυσης στην Εταιρεία	20
7.	Αξιολόγηση του Προτεινόμενου Τιμήματος της Δημόσιας Πρότασης	22
7.1	Μέθοδος Α' – Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow) ...	22
7.1.1	Παραδοχές.....	23
7.1.2	Σχόλιο	23
7.2	Μέθοδος Β' – Αποτίμηση της Εταιρείας με Πολλαπλασιαστές/Αριθμοδείκτες (Multiples) Ομοειδών Εταιρειών.....	24
7.3	Μέθοδος Γ' - Συγκρίσιμες Συναλλαγές Ομοειδών Ευρωπαϊκών Εταιρειών	25
8.	Σύνοψη Απόψεων Έκθεσης.....	26
9.	Ρήτρα Μη Ευθύνης.....	27

1. Πληροφορίες για τη Σύσταση της Έκθεσης Χρηματοοικονομικού Συμβούλου, Σύμφωνα με το άρθρο 15 του Νόμου 3461/2006

Σύμφωνα με τους όρους της από 07.04 του 2017 σύμβασης που έχει υπογραφεί μεταξύ της «ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.» (ΑΡ. ΜΑΕ 459/06/Β/86/07), η οποία εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων (εφεξής η «Εταιρεία») και της ανώνυμης εταιρείας «EUROXX ΑΧΕΠΕΥ» (εφεξής ο «Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος»), εκπονήθηκε λεπτομερής Έκθεση Χρηματοοικονομικού Συμβούλου (εφεξής η «Έκθεση») σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 2 του Ν.3461/2006, σε σχέση με την υποβληθείσα υποχρεωτική Δημόσια Πρόταση Αγοράς Κινητών Αξιών (εφεξής η «Δημόσια Πρόταση») από την Εταιρεία «HOME HOLDINGS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» (εφεξής ο «Προτείνων») για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας που δεν κατείχε κατά την 22.12.2016, ήτοι 365.377 μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν το 2,73% του συνολικού καταβεβλημένου κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Υπεύθυνος για πληροφορίες επί της Έκθεσης, είναι ο κάτωθι:

Αριστοτέλης Νινιός, CIIA τηλ. +30 210 6879500

EUROXX ΑΧΕΠΕΥ, Παλαιολόγου 7, Χαλάνδρι 152 32

Σχετικά με την εκπόνηση της Έκθεσης, ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος επισημαίνει τα ακόλουθα:

- I. Προκειμένου να καταλήξουμε στις απόψεις μας, οι οποίες περιλαμβάνονται στην παρούσα Έκθεση, μελετήσαμε τις δημόσια διαθέσιμες επιχειρηματικές και οικονομικές πληροφορίες που σχετίζονται με την Εταιρεία. Επιπλέον, μελετήσαμε πρόσθετες πληροφορίες σχετικά με το πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρείας και το επενδυτικό σχέδιο και πραγματοποιήσαμε συναντήσεις με τα ανώτατα στελέχη της για να συζητήσουμε την παρούσα κατάσταση και τις προοπτικές της.
- II. Συγκρίναμε την Εταιρεία με ελληνικές και διεθνείς εισηγμένες εταιρείες με παρόμοιες δραστηριότητες και λάβαμε υπόψη μας τους οικονομικούς όρους ορισμένων παρόμοιων συναλλαγών. Λάβαμε επίσης υπόψη μας χρηματοοικονομικές μελέτες, οικονομικά κριτήρια και κριτήρια αγοράς καθώς και άλλες πληροφορίες που κρίναμε σχετικές. Για την αξιολόγηση του προσφερόμενου τιμήματος χρησιμοποιήσαμε διάφορες επιστημονικές μεθόδους,

ενδέχεται όμως από τη χρήση άλλων μεθόδων από αυτών που χρησιμοποιήσαμε το αποτέλεσμα να διαφέρει.

- III. Θεωρήσαμε για τους σκοπούς της Έκθεσης μας, ότι όλες οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν είναι πλήρεις και ακριβείς ως προς τα ουσιώδη στοιχεία τους και δεν έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση των πληροφοριών αυτών. Σε σχέση με ιστορικές, επιχειρηματικές, και οικονομικές πληροφορίες που μας χορηγήθηκαν από την Εταιρεία, θεωρήσαμε ότι οι πληροφορίες αυτές έχουν συγκεντρωθεί κατά εύλογο τρόπο σύμφωνα με αδιαλείπτως εφαρμοζόμενα πρότυπα και απεικονίζουν με ακρίβεια την πραγματική επιχειρηματική και οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία στην οποία αναφέρονται. Σχετικά με πληροφορίες που αναφέρονται στο μέλλον, θεωρήσαμε ότι αυτές έχουν συγκεντρωθεί κατά εύλογο τρόπο επί τη βάση των καλύτερων διαθέσιμων εκτιμήσεων και κρίσεων της παρούσας Διοίκησης της Εταιρείας κατά τη σημερινή ημερομηνία ως προς τη μελλοντική απόδοση της Εταιρείας.
- IV. Δεν έχουμε προβεί σε αποτίμηση ή σε ανεξάρτητη εκτίμηση των διακριτικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, ούτε μας έχουν παρασχεθεί τέτοιες αποτιμήσεις ή εκτιμήσεις από τη Διοίκηση. Η παρούσα Έκθεση δεν περιλαμβάνει αποτίμηση ή εκτίμηση οποιαδήποτε περιουσιακού στοιχείου της Εταιρείας και δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί κατά τέτοιο τρόπο. Δεν προχωρήσαμε σε επιτόπια επιθεώρηση περιουσιακών στοιχείων ή εγκαταστάσεων της Εταιρείας στο πλαίσιο της προετοιμασίας της παρούσας. Δεν είχαμε οποιαδήποτε επαφή με συνεργάτες ή συνεργαζόμενες με την Εταιρεία εταιρείες. Δεν έχουμε διενεργήσει οποιαδήποτε οικονομικό ή νομικό έλεγχο της Εταιρείας ή των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων της και δεν έχουμε εκτιμήσει τις επιπτώσεις τυχόν εκκρεμοδικιών στην περιουσιακή της κατάσταση. Δεν έχουμε ερευνήσει ούτε αναλαμβάνουμε οποιαδήποτε ευθύνη σε σχέση με την κυριότητα επί ή με οποιασδήποτε απαίτηση κατά των περιουσιακών της Εταιρείας. Αν και έχουμε, κατά περίπτωση, χρησιμοποιήσει διάφορες υποθέσεις, κρίσεις, και εκτιμήσεις, τις οποίες θεωρούμε εύλογες και δέουσες ενόψει των καταστάσεων, δεν είναι δυνατό να βεβαιωθεί η ακρίβεια ή η δυνατότητα επίτευξης των υποθέσεων, κρίσεων και εκτιμήσεων αυτών. Οι υποθέσεις, εκτιμήσεις και κρίσεις αυτές έχουν συζητηθεί με τη Διοίκηση της Εταιρείας πριν τη σύνταξη της παρούσας Έκθεσης.
- V. Η Έκθεση μας βασίζεται στις χρηματοοικονομικές, οικονομικές και πολιτικές συνθήκες και στις συνθήκες αγοράς, όπως υφίστανται και μπορούν να

εκτιμηθούν κατά την ημερομηνία της παρούσας και δεν εκφράζουμε γνώμη για το αν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια τυχόν επίδραση θα είχε η αλλαγή των συνθηκών αυτών στις απόψεις που εκφράζονται στην παρούσα. Οι απόψεις που εκφράζονται στην παρούσα τελούν επίσης, υπό την επιφύλαξη αβεβαιοτήτων που σχετίζονται με σημαντικούς παράγοντες, όπως μελλοντικές εξελίξεις των δημοσιονομικών της χώρας και εξελίξεις στο εποπτικό και νομοθετικό πλαίσιο.

- VI. Οι απόψεις του Συμβούλου που περιλαμβάνονται στην παρούσα Έκθεση παρέχονται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την υποστήριξη του ως προς τη χρηματοοικονομική αξιολόγηση της Δημόσιας Πρότασης και οποιαδήποτε χρήση από άλλο πρόσωπο πέρα του Διοικητικού Συμβουλίου πρέπει να γίνεται αποκλειστικά σε συνδυασμό και από κοινού με την αιτιολογημένη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη έναντι οποιουδήποτε, πέρα από αυτές που προκύπτουν από την ιδιότητα του ως Χρηματοοικονομικού Συμβούλου κατά το άρθρο 15 παρ. 2 του Ν. 3461/2006. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας οφείλει να διατυπώσει εγγράφως αιτιολογημένη γνώμη σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση, για το περιεχόμενο της οποίας δεν ευθύνεται ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος.
- VII. Ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος ενδεχομένως να έχει παράσχει στο παρελθόν ή να παρέχει επί του παρόντος στην Εταιρεία ή στις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες, επενδυτικές υπηρεσίες ή/και άλλες υπηρεσίες και ενδεχομένως να έχει λάβει ή να λάβει στο μέλλον αμοιβή για τις υπηρεσίες αυτές.

2. Περιγραφή της Δημόσιας Πρότασης Αγοράς Κινητών Αξιών

2.1 Ο Προτείνων και τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα ή για Λογαριασμό του

Προτείνων είναι η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία “HOME HOLDINGS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ” και τον διακριτικό τίτλο «Home Holdings A.E.», η οποία συστάθηκε στις 4 Οκτωβρίου 2016 με ιδρυτικούς μετόχους τις εταιρείες «Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε.» και “D-Marine Investments Holding B.V.” και έδρα τον Δήμο Παλαιού Φαλήρου Αττικής (Ζεφύρου 60, 175 64, τηλ. 210 9490000). Ο Προτείνων είναι εταιρεία εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) του Υπουργείου Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού με αριθμό

140161201000, έχει διάρκεια 50 έτη, ήτοι μέχρι τις 4 Οκτωβρίου 2066, και ενεργεί σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία που διέπει τις ανώνυμες εταιρείες. Εκπροσωπείται νόμιμα για τους σκοπούς της Δημόσιας Πρότασης από τους κκ. Δημήτρη Φρυδά και Ιωάννη Τσιρίκο.

Συντονισμένα πρόσωπα, σύμφωνα με το άρθρο 2 (ε) του Νόμου, είναι οι μέτοχοι του Προτείνοντος και συγκεκριμένα, η D-Marine και η TEMES, καθώς και:

Α. Πρόσωπα που σύμφωνα με το νόμο 3556/2007, ελέγχονται άμεσα και έμμεσα, από έκαστο των μετόχων του Προτείνοντος ως κάτωθι:

Πρόσωπα ελεγχόμενα από τη D-Marine			
Επωνυμία	Δραστηριότητα	Έδρα	Ποσοστό Συμμετοχής (%)
G Medmarinas Management S.A.	Εταιρεία Συμμετοχών	Ελλάδα	99
Zea Marina S.A.	Εταιρεία διαχείρισης τουριστικών λιμένων	Ελλάδα	74,3
Lefkas Marina S.A.	Εταιρεία διαχείρισης τουριστικών λιμένων	Ελλάδα	99
Gouvia Marina S.A.	Εταιρεία διαχείρισης τουριστικών λιμένων	Ελλάδα	99
Acropolis S.p.A. (Capri Hotel)	Ξενοδοχειακές υπηρεσίες	Ιταλία	100
Dogus Hellas S.A. (Κεντρικά Γραφεία – Ελλάδα)	Εταιρεία Συμμετοχών	Ελλάδα	100
Panther Marina Limited	Εταιρεία αξιοποίησης τουριστικών λιμένων	Βρετανικές Παρθένες Νήσοι	100
West Mediterranean Holding Limited	Εταιρεία Συμμετοχών	Δημοκρατία της Μάλτας	100
The King of the Rib, S.L.	Εταιρεία Συμμετοχών	Ισπανία	100
Marina Barcelona 92	Εταιρεία συντήρησης / επισκευής πλοίων	Ισπανία	70
Dogus Leisure and Entertainment Investment Ltd	Εταιρεία συμμετοχών	Ηνωμένο Βασίλειο	100
Dogus TRG Inc.	Εταιρεία συμμετοχών	Η.Π.Α.	100
Elmira Miami LLC	Ξενοδοχειακές υπηρεσίες	Η.Π.Α.	100
Elmira Miami Mezz LLC	Ξενοδοχειακές υπηρεσίες	Η.Π.Α.	100
Elmira Miami Partners LLC	Εταιρεία συμμετοχών	Η.Π.Α.	100
Raleigh Club Management, LLC	Εταιρεία Διαχείρισης Λεσχών (Club management)	Η.Π.Α.	50
RH Miami Employees LLC	Ξενοδοχειακές υπηρεσίες	Η.Π.Α.	100
TH Hospitality Management, LLC	Αδρανής Εταιρεία	Η.Π.Α.	50
THRH, LLC	Εταιρεία συμμετοχών	Η.Π.Α.	50
Mercati SpA (Aldrovandi Hotel)	Ξενοδοχειακές υπηρεσίες	Ιταλία	100
Villa Magna Hotel	Ξενοδοχειακές υπηρεσίες	Ισπανία	100
Dogus Montenegro Investments d.o.o	Εταιρεία συμμετοχών	Μαυροβούνιο	100
Πρόσωπα ελεγχόμενα από τη TEMES			
Βυζάντιο Αγροτική Τουριστική Εμπορική Ανώνυμη Εταιρεία	Ανάπτυξη, Διαχείριση Εκμετάλλευση Τουριστικών Επιχειρήσεων	Ελλάδα	92

Greka Icons Εμπόρια Αγροτικών και Πολιτιστικών Προϊόντων Ανώνυμη Εταιρεία	Εμπόριο Αγροτικών και Πολιτιστικών Προϊόντων	Ελλάδα	75
Nefertia Invenstments Ltd	Εταιρεία Επενδύσεων	Κύπρος	100
Costa Navarino North Properties Ανάπτυξη Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακίνητων Ανώνυμη Εταιρεία	Ανάπτυξη, Διαχείριση και Εκμετάλλευση Ακίνητων	Ελλάδα	100

Πηγή: Πληροφοριακό Δελτίο Υποχρεωτικής Δημόσιας Πρότασης

Β. Πρόσωπα που ελέγχουν έκαστο των μετόχων του Προτείνοντος και πρόσωπα μέσω των οποίων αυτά ασκούν τον έλεγχο επί έκαστο των μετόχων του Προτείνοντος, ως ακολούθως:

Πρόσωπα που ελέγχουν τη D-Marine

Η D-Marine ελέγχεται από την Doğus International Cooperatief U.A. με έδρα την Ολλανδία (με ποσοστό συμμετοχής 100%), η οποία ελέγχεται από την Doğus Holding A.S. με έδρα την Τουρκία (με ποσοστό συμμετοχής 99,9%). Η Doğus Holding A.S. ελέγχεται από την οικογένεια Şahenk και εν τοις πράγμασι από τον κ. Ferit Sahenk.

Πρόσωπα που ελέγχουν την TEMES

Η εταιρεία ελέγχεται από κοινού από τα τρία (3) αδέλφια Κωνσταντακόπουλου που συμμετέχουν στο μετοχικό της κεφάλαιο.

Σημειώνεται ότι πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν άλλα πρόσωπα (φυσικά ή νομικά) που ενεργούν για λογαριασμό ή συντονισμένα, σύμφωνα με το άρθρο 2 (ε) του Νόμου με τον Προτείνοντα σε σχέση με τη Δημόσια Πρόταση.

2.2 Σύμβουλος του Προτείνοντος

Το πιστωτικό ίδρυμα “Eurobank Ergasias A.E.”, με έδρα την Αθήνα (Όθωνος 8, 10557) και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ 000223001000, ενεργεί, σύμφωνα με το άρθρο 12 του νόμου 3461/2006, ως σύμβουλος του Προτείνοντος σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση.

2.3 Ανώτατος Αριθμός Μετοχών που Δεσμεύεται να Αποκτήσει ο Προτείνων

Ο Προτείνων δεσμεύεται να αποκτήσει το σύνολο των κοινών ονομαστικών μετοχών εκδόσεως της “ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.”, οι οποίες θα του προσφερθούν εγκύρως και νομίμως στα πλαίσια, υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις της Δημόσιας Πρότασης, όπως αυτά περιγράφονται στο σχετικό Πληροφοριακό Δελτίο που εγκρίθηκε στις 4 Απριλίου 2017 με την απόφαση του

Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Δηλαδή ο Προτείνων δεσμεύεται και αναλαμβάνει να αποκτήσει κατ' ανώτατο αριθμό 365.377 μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν σε ποσοστό το 2,73% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Η Δημόσια Πρόταση θα ισχύσει, ανεξάρτητα από τον αριθμό των μετοχών οι οποίες θα προσφερθούν εγκύτως μέχρι τη λήξη της περιόδου αποδοχής.

Σημειώνεται ότι ο Προτείνων δεν προτίθεται, κατά το διάστημα από τη δημοσιοποίηση της Δημόσιας Πρότασης μέχρι και τη λήξη της περιόδου αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης, να αποκτήσει μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών ή με οποιοδήποτε άλλο τρόπο κοινές ονομαστικές μετοχές εκδόσεως της «ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.».

2.4 Ελάχιστος Αριθμός Μετοχών που Πρέπει να Γίνει Αποδεκτός

Σύμφωνα με το ν. 3461/2006 και δεδομένου ότι η Δημόσια Πρόταση είναι υποχρεωτική, δεν υφίσταται ελάχιστος αριθμός μετοχών της Δημόσιας Πρότασης που ο Προτείνων θα πρέπει να αποκτήσει για να ισχύσει η Δημόσια Πρόταση.

2.5 Προσφερόμενο Αντάλλαγμα

Ο Προτείνων θα καταβάλει για κάθε μετοχή, ως προς την οποία η Δημόσια Πρόταση θα γίνει νομίμως και εγκύτως αποδεκτή, το ποσό των €10,02 τοις μετρητοίς, το οποίο σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία του Χ.Α., αντιστοιχεί στη μέση σταθμισμένη χρηματιστηριακή τιμή της μετοχής κατά τους έξι (6) μήνες που προηγούνται της ημερομηνίας της οποίας ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος να υποβάλει τη Δημόσια Πρόταση. Το προσφερόμενο αντάλλαγμα πληροί τις προϋποθέσεις του δικαίου και ευλόγου τιμήματος, όπως αυτά περιγράφονται στο άρθρο 9, παράγραφος 4 του Νόμου.

Επίσης, κατά το χρονικό διάστημα των δώδεκα (12) μηνών που προηγήθηκαν της ημερομηνίας που ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος να υποβάλει δημόσια πρόταση, ούτε ο Προτείνων ούτε πρόσωπο που ενεργεί συντονισμένα με τον Προτείνοντα ή για λογαριασμό του απέκτησε μετοχές, εξαιρουμένης της συναλλαγής που περιγράφεται στην ενότητα 2.6 του παρόντος.

Από το καταβλητέο στους αποδεχόμενους μετόχους προσφερόμενο τίμημα θα αφαιρεθούν:

α) τα δικαιώματα υπέρ της Ελληνικά Χρηματιστήρια Ανώνυμη Εταιρεία (ΕΧΑΕ) ύψους 0,08% επί της αξίας μεταβίβασης (η οποία υπολογίζεται ως το γινόμενο των μεταβιβαζόμενων μετοχών επί τη μεγαλύτερη από τις εξής τιμές (i) προσφερόμενο τίμημα, και (ii) την τιμή κλεισίματος της μετοχής της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών την προηγούμενη ημέρα της κατάθεσης των εγγράφων του άρθρου 46 του κανονισμού λειτουργίας του Συστήματος Άυλων Τίτλων (ΣΑΤ), με ελάχιστη χρέωση ποσού ίσο με το μικρότερο μεταξύ των €20 και του 20% επί της αξίας των μεταβιβαζόμενων μετοχών ανά αποδεχόμενο μέτοχο) για την καταχώρηση της εξωχρηματιστηριακής μεταβίβασης των μεταβιβαζόμενων μετοχών, σύμφωνα με το άρθρο 7 της κωδικοποιημένης απόφασης 153/18.12.2006 του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΧΑΕ, όπως ισχύει,

β) ο σχετικός φόρος συναλλαγών, ο οποίος ανέρχεται σήμερα σε ποσοστό 0,20% και υπολογίζεται πάνω στην αξία της εξωχρηματιστηριακής συναλλαγής των μεταβιβαζόμενων μετοχών στον Προτείνοντα.

2.6 Αριθμός Μετοχών που Κατέχονται από τον Προτείνοντα και τα Συντονισμένα Πρόσωπα

Ο Προτείνων κατείχε κατά την ημερομηνία της Δημόσιας Πρότασης, 13.039.063 μετοχές και δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας, που αντιστοιχούν σε ποσοστό ίσο με το 97,27% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Ο Προτείνων απέκτησε τις 13.039.063 Μετοχές από την ALPHA BANK μέσω του Χ.Α. στις 16.12.2016 στην τιμή των €5,83 ανά μετοχή

2.7 Αιρέσεις Δημόσιας Πρότασης

Η Δημόσια Πρόταση είναι υποχρεωτική, όπως ορίζεται στο άρθρο 7 του Νόμου και συνεπώς δεν υπόκειται σε καμία αίρεση.

2.8 Σημειώσεις

Η περίοδος αποδοχής κατά την έννοια του άρθρου 18, παράγραφος 2 του Νόμου, κατά τη διάρκεια της οποίας οι μέτοχοι δύναται να δηλώσουν την αποδοχή της Δημόσιας Πρότασης, αρχίζει στις 7 Απριλίου 2017 και ώρα 08:00 π.μ. και λήγει στις 5 Μαΐου 2017 με το τέλος του ωραρίου λειτουργίας των τραπεζών που λειτουργούν στην Ελλάδα, δηλαδή διαρκεί συνολικά τέσσερις (4) εβδομάδες. Ο Προτείνων έχει ορίσει την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. ως διαχειριστή για την παραλαβή των

δηλώσεων αποδοχής και τη διαχείριση της Δημόσιας Πρότασης, όπως προβλέπεται στο άρθρο 18 του Νόμου.

Ο Προτείνων, κατά την ημερομηνία έναρξης της Δημόσιας Πρότασης, κατέχει μετοχές που αντιπροσωπεύουν ποσοστό μεγαλύτερο του 90% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Ως εκ τούτου, εφόσον μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης δεν κατέχει το 100% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας ο Προτείνων:

α) θα ασκήσει το Δικαίωμα Εξαγοράς (squeeze out) του άρθρου 27 του Νόμου και θα εξαγοράσει, σε τιμή ίση με το Προσφερόμενο Αντάλλαγμα, τις μετοχές των υπολοίπων μετόχων των οποίων δεν θα έχει την κυριότητα κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της Δημόσιας Πρότασης, εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας των τριών (3) μηνών από το τέλος της περιόδου αποδοχής.

β) θα αναλάβει την υποχρέωση, ενεργώντας κατ' άρθρο 28 του Νόμου, να αποκτήσει χρηματιστηριακά όλες τις μετοχές που θα του προσφερθούν εντός περιόδου τριών (3) μηνών από τη δημοσίευση των αποτελεσμάτων της Δημόσιας Πρότασης έναντι καταβολής σε μετρητά του προσφερόμενου τιμήματος ανά μετοχή σύμφωνα με το άρθρο 28 του Νόμου και σε συνδυασμό με την απόφαση 1/409/29.12.2006 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Ταυτόχρονα, με τη δημοσίευση των αποτελεσμάτων της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων θα δημοσιοποιήσει, σύμφωνα με το άρθρο 16 παρ. 1 του Νόμου, το δικαίωμα εξόδου (sell-out) των μετόχων της Εταιρείας.

Μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης και της χρήσης του δικαιώματος εξαγοράς, ο Προτείνων προτίθεται να ζητήσει τη διαγραφή των Μετοχών από το Χ.Α.

Η Δημόσια Πρόταση¹, απευθύνεται μόνο σε πρόσωπα, τα οποία νομίμως δύνανται να την αποδεχθούν. Συγκεκριμένα η Δημόσια Πρόταση δεν απευθύνεται καθ' οιονδήποτε τρόπο ή τύπο (εγγράφως ή άλλως πως), αμέσως ή εμμέσως, εντός ή προς οποιαδήποτε χώρα, στην οποία σύμφωνα με τους νόμους αυτής, η διενέργεια της Δημόσιας Πρότασης ή η αποστολή/διανομή της παρούσας ανακοίνωσης είναι

¹ Περισσότερες και αναλυτικότερες πληροφορίες αναφορικά με την Υποχρεωτική Δημόσια Πρόταση παρατίθενται στο «Πληροφοριακό Δελτίο Δημόσιας Πρότασης» που είναι διαθέσιμο στο δίκτυο καταστημάτων της «Τράπεζα Eurobank Ergasias S.A.».

παράνομη ή αποτελεί παραβίαση οποιασδήποτε εφαρμοστέας νομοθεσίας, κανόνα ή κανονισμού.

2.9 Επιχειρηματική Στρατηγική του Προτείνοντος Αναφορικά με την Εταιρεία και τον Ίδιο

Στόχος του Προτείνοντα είναι η περαιτέρω ανάπτυξη και επανατοποθέτηση στην αγορά του ακινήτου ως ένα εμπορικά αναγνωρίσιμο προορισμό που θα περιλαμβάνει κορυφαίας ποιότητας ξενοδοχειακές υπηρεσίες, πολυτελείς κατοικίες εξυπηρετούμενες από το ξενοδοχείο, εμβληματικούς γαστρονομικούς προορισμούς και αναβαθμισμένους εμπορικούς χώρους ως ακολούθως:

Το Hilton Αθηνών θεωρείται αρχιτεκτονικά ένα κτήριο ορόσημο του κέντρου των Αθηνών και ένα από τα πιο ενδιαφέροντα, μεγάλου μεγέθους και ποιοτικά κατασκευασμένα ξενοδοχεία της πόλης.

Ειδικότερα, ο Προτείνων προσβλέπει στην ανάπλαση του ακινήτου με την ποιοτική αναβάθμιση του ξενοδοχείου και τη μερική αλλαγή της χρήσης σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, και ειδικότερα (α) τη μετατροπή μέρους από την υπάρχουσα δομημένη επιφάνεια σε ιδιωτικές κατοικίες (condominia), στο πλαίσιο του νόμου 4276/2014, όπως ισχύει, για τα ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας, (β) τη μετατροπή μέρους των χώρων συμπληρωματικών χρήσεων, όπως κυρίως δημόσιους και συνεδριακούς χώρους, σε εμπορικούς χώρους (λιανικής) και εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής και (γ) τη μερική ή ολική εκμετάλλευση του υπολοίπου συντελεστή δόμησης για παρόμοιες χρήσεις εφόσον υπάρχει σχετική δυνατότητα. Στον ανώτερο σχεδιασμό, μετά τη λήξη της ανωτέρω σύμβασης διαχείρισης, περιλαμβάνεται και η επιλογή διαχειριστή του αναβαθμισμένου ξενοδοχείου και των διαμερισμάτων, μεταξύ εταιρειών οι οποίες διαθέτουν σήματα διεθνούς εμβέλειας, συμπεριλαμβανομένης της Hilton International.

Ο Προτείνων δεν προτίθεται να μεταβάλει σημαντικά τις υφιστάμενες εργασιακές σχέσεις με τους εργαζομένους και τα στελέχη της Εταιρείας ως προς τους όρους απασχόλησης ή τον αριθμό των θέσεων εργασίας ως απόρροια της Δημόσιας Πρότασης και μέχρι τη λήξη της σύμβασης διαχείρισης με τη Χίλτον (Ελλάς) Μονοπρόσωπη Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης, η οποία λήγει την 31η Μαρτίου 2018, πλην αλλαγών εντός του πλαισίου της συνήθους δραστηριότητάς του και στο βαθμό που δεν θα επέλθουν σημαντικές μεταβολές στις υφιστάμενες συνθήκες της αγοράς.

3. Μεθοδολογία Αξιολόγησης

Με σκοπό την καλύτερη δυνατή εκτίμηση του Προσφερόμενου Τιμήματος από τον Προτείνοντα, στην παρούσα έκθεση χρησιμοποιήθηκαν ευρέως αποδεκτές μέθοδοι αποτίμησης, ενώ το εύρος τιμών όπως αυτό προέκυψε εκτιμάται ότι αποτυπώνει την καλύτερη δυνατή προσέγγιση της αξίας της Εταιρείας βάσει των εύλογων υποθέσεων αλλά και των τρεχουσών συνθηκών των αγορών.

3.1 Μέθοδος Α' - Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow)

Λαμβάνουμε μια σειρά από παραδοχές για τις μελλοντικές ταμειακές ροές της Εταιρείας σε ορίζοντα 5ετίας και χρησιμοποιώντας τα κατάλληλα μεγέθη ώστε να προεξοφληθούν αυτές στο παρόν, καταλήγουμε στην αξία της επιχείρησης.

Για την καλύτερη δυνατή προσέγγιση της αξίας της Εταιρείας εξετάζουμε το βασικό σενάριο εξέλιξης των μεγεθών της Εταιρείας, πραγματοποιώντας ταυτόχρονα ανάλυση ευαισθησίας ως προς το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου και το ρυθμό ανάπτυξης της Εταιρείας στο διηνεκές.

3.2 Μέθοδος Β' - Αποτίμηση της Εταιρείας με Πολλαπλασιαστές / Αριθμοδείκτες (Multiples) Ομοειδών Εταιρειών

Συγκεντρώνουμε στοιχεία αριθμοδεικτών ομοειδών εταιρειών από το εξωτερικό, που απαρτίζουν τον ευρωπαϊκό ξενοδοχειακό δείκτη Bloomberg, αξιολογώντας τρεις βασικούς δείκτες και συγκεκριμένα τον πολλαπλασιαστή κερδών (P/E), τη σχέση κεφαλαιοποίησης προς ίδια κεφάλαια (P/BV), και τη σχέση αξίας επιχείρησης προς λειτουργικά κέρδη προ αποσβέσεων (EV/EBITDA). Επιπλέον σταθμίζουμε το δείγμα μας και υπολογίζουμε το σταθμισμένο μέσο όρο των εν λόγω δεικτών ώστε να καταλήξουμε σε ένα εύρος τιμών αναφορικά με την αποτίμηση της Εταιρείας.

3.3 Μέθοδος Γ' - Συγκρίσιμες Συναλλαγές Ομοειδών Ευρωπαϊκών Εταιρειών

Στη συγκεκριμένη μέθοδο των συγκρίσιμων συναλλαγών χρησιμοποιείται ο δείκτης καταβληθέν τίμημα ανά δωμάτιο (price per room), σε πωλήσεις ξενοδοχειακών μανάδων που έλαβαν χώρα στην Ευρώπη κατά το έτος 2015, σε δείγμα που αποτελείται από δύο κατηγορίες. Η πρώτη αφορά σε πωλήσεις που έγιναν σε μεμονωμένες ξενοδοχειακές μονάδες (single asset) ενώ η δεύτερη αφορά σε πωλήσεις που έγιναν σε παραπάνω από μία ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις (portfolio).

Το δείγμα που χρησιμοποιείται αφορά σε ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, οι συναλλαγές επί των οποίων συμπεριλαμβάνονται στην κλαδική έκθεση της εταιρείας HVS υπό τον τίτλο «2015 European Hotel Transactions».

4. Συνοπτική Παρουσίαση της Εταιρείας

4.1 Γενικές Πληροφορίες

Η Εταιρεία "ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε." ιδρύθηκε το 1957 (ΦΕΚ 497/21.10.57) και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 000241601000 (πρώην ΑΡ.Μ.Α.Ε. 459/06/Β/86/07) με αρχική ονομασία "Ξενοδοχειακά Επιχειρήσεις ΠΕΖΑ Α.Ε.".

Έδρα της Εταιρείας έχει ορισθεί ο Δήμος Αθηναίων, επί της οδού Λεωφ. Αθηνών 77, 104 47 Αθήνα τηλ: 210 7281770 & 210 3487230.

Η διάρκεια της Εταιρείας έχει ορισθεί στα εβδομήντα (70) έτη μέχρι το 2027, δύναται δε να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Ο σκοπός της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 2 του καταστατικού της είναι η ανέγερση και λειτουργία τουριστικών ξενοδοχείων πολυτελείας και κάθε άλλης ξενοδοχειακής επιχειρήσεως είτε από την ίδια είτε σε συνεργασία με άλλους ξενοδοχειακούς οργανισμούς ημεδαπούς ή αλλοδαπούς και η ενδεχόμενη παραχώρηση της εκμεταλλεύσεως ξενοδοχείων προς οποιοδήποτε τρίτο, η ενέργεια κάθε πιστωτικής εργασίας με κερδοσκοπικό σκοπό στο ξενοδοχειακό κλάδο, η ίδρυση τουριστικών και διαφημιστικών γραφείων, γραφείων ταξιδίων και γραφείων προσέλκυσης και εξυπηρέτησης τουριστών και γενικά κάθε άλλη κερδοσκοπική επιχείρηση ξενοδοχείου, τουριστικών περιπτέρων που συνδέεται άμεσα ή έμμεσα με την ξενοδοχειακή κερδοφόρα εργασία.

Επίσης, κάθε παράπλευρη και/ή παραπληρωματική δραστηριότητα αναγκαία ή χρήσιμη για την επωφελέστερη εκμετάλλευση των ξενοδοχειακών μονάδων της Εταιρείας και προς εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας αυτών, επίσης δε προς εξυπηρέτηση των πελατών, όπως, κατά ενδεικτική αναφορά, εκμίσθωση ή παραχώρηση εκμεταλλεύσεως χώρων των ξενοδοχειακών μονάδων σε τρίτους με αντάλλαγμα, λειτουργία εντός των ξενοδοχειακών μονάδων σταθμών αυτοκινήτων, εστιατορίων, ζαχαροπλαστείων, κέντρων αναψυχής και ψυχαγωγίας, κέντρων άθλησης και υγιεινής, φυσιοθεραπείας, πλυντηρίων αυτοκινήτων, πλυντηρίων και καθαριστηρίων ενδυμάτων και κλινοστρωμνών, η παραγωγή και εκμετάλλευση

ηλεκτρικής ενέργειας, η εκμετάλλευση κολυμβητικών δεξαμενών και οργανωμένων ακτών, η παροχή υπηρεσιών ανταλλακτηρίου συναλλάγματος, υπηρεσιών τροφοδοσίας (catering) εντός ή εκτός των ξενοδοχειακών μονάδων, η παροχή υπηρεσιών τηλεπικοινωνίας, τηρουμένων των ανά δραστηριότητα απαιτούμενων διατυπώσεων, οι οποίες ενδεχομένως προβλέπονται από τις ειδικές κατά περίπτωση εκάστοτε υφιστάμενες διατάξεις.

Ο σκοπός της Εταιρείας μεταβλήθηκε από την ίδρυσή της κατά το έτος 2003 (Φ.Ε.Κ. 8103/28.07.2003).

Η δραστηριότητα της Εταιρείας υπάγεται στον κλάδο 55 «Ξενοδοχεία και Εστιατόρια» και ειδικότερα στον υποκλάδο 551.1 «Ξενοδοχεία και Μοτέλ με Εστιατόριο», 702.0 «Εκμίσθωση Ιδιοκτητών Ακινήτων», 632.1 «Άλλες βοηθητικές χερσαίες μεταφορικές δραστηριότητες», 502.0 «Συντήρηση και επισκευή αυτοκινήτων οχημάτων» της Στατιστικής Ταξινόμησης των Κλάδων Οικονομικής Δραστηριότητας (ΣΤΑΚΟΔ 2003) της Ε.Σ.Υ.Ε.

Ως προς τη λειτουργία της υπάγεται στην Ελληνική νομοθεσία και ειδικότερα στις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, και στις ειδικότερες διατάξεις περί ανωνύμων εταιριών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Οι μετοχές της Εταιρείας εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών το 1988.

4.2 Ιστορικό

Οι ημερομηνίες σταθμοί στην εξέλιξη της Εταιρείας, είναι οι εξής:

- 1957: Σύσταση της Εταιρείας με διάρκεια ζωής 70 έτη και αρχικό κεφάλαιο Δολάρια ΗΠΑ 750.000 από τον Όμιλο Αποστόλου Πεζά. Η αρχική επωνυμία της Εταιρείας ήταν «Ξενοδοχειακά Επιχειρήσεις ΠΕΖΑ Α.Ε.» με σκοπό την ανέγερση και λειτουργία τουριστικών ξενοδοχείων υπερπολυτελείας και κάθε άλλης ξενοδοχειακής επιχείρησης.
- 1959: Ξεκίνησε η ανέγερση του σημερινού ξενοδοχείου HILTON ΑΘΗΝΩΝ επί οικοπέδου εκτάσεως 17.011,50 τ.μ. Ένα εγχείρημα πρωτόγνωρο σε έκταση και τόλμη για την εποχή του, εισάγοντας παράλληλα στην Ελληνική ξενοδοχειακή αγορά μια νέα μορφή συνεργασίας, αυτή του ιδιοκτήτη και του διαχειριστή. Κατά την διάρκεια των εργασιών η οικογένεια Πεζά εκδήλωσε αδυναμία να συνεχίσει και να αποπερατώσει το έργο.

- 1960: Η κυριότητα των μετοχών της «Ξενοδοχειακά Επιχειρήσεις ΠΕΖΑ Α.Ε.» περιήλθε στην ΙΟΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ, η οποία χρηματοδότησε την κατασκευή του ξενοδοχείου. Τότε η Εταιρεία μετονομάστηκε σε «Ξενοδοχειακά Επιχειρήσεις Η ΙΟΝΙΚΗ Α.Ε.».
- 1963: Ολοκλήρωση ανεγέρσεως του HILTON ΑΘΗΝΩΝ. Τα επίσημα εγκαίνια έγιναν στις 20 Απριλίου του ιδίου έτους με τριήμερες εορταστικές εκδηλώσεις. Την αρχιτεκτονική ομάδα του έργου αποτελούσαν οι κ.κ. Π. Βασιλειάδης, Ε. Βουρέκας και Στ. Στάικος. Σύμβουλοι αρχιτέκτονες ήταν οι κ.κ. Warners, Burus, Ioan και Lunde από την Νέα Υόρκη σε συνεργασία με το Αρχιτεκτονικό Τμήμα της Hilton International. Υπεύθυνος αρχιτέκτων του έργου ήταν ο κ. Α. Γεωργιάδης. Το κόστος κατασκευής, συμπεριλαμβανομένης και της αξίας του οικοπέδου (με τα οικονομικά δεδομένα της εποχής εκείνης) ανήλθε σε Δολάρια ΗΠΑ 15.000.000.
- 1987: Επέκταση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας στο νησί της Ρόδου. Στις αρχές του έτους ξεκίνησε η ανέγερση ενός υπερπολυτελούς ξενοδοχείου, στην θέση Ιξιά του Δήμου Ιαλυσού, επί οικοπέδου 85.000 τ.μ. Την αρχιτεκτονική ομάδα ελλήνων αρχιτεκτόνων συμπλήρωνε το αρχιτεκτονικό τμήμα της Hilton International, δεδομένου ότι υπήρχε αρχική συμφωνία με την Hilton για την διαχείριση του ξενοδοχείου.
- 1988: Οι μετοχές της Εταιρείας εισήχθησαν για διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών.
- 1993: Ολοκλήρωση των εργασιών του ξενοδοχείου της Ρόδου στις αρχές του έτους. Τη διαχείριση του ξενοδοχείου ανέλαβε η Ελληνική Εταιρεία GRECOTEL Α.Ε. Τα επίσημα εγκαίνια έγιναν τον Ιούνιο του 1993, η δε πρώτη επωνυμία του ήταν «RHODES IMPERIAL GRECOTEL».
- 1999: Η κυριότητα των μετοχών της Εταιρείας περιήλθε στην ALPHA BANK, μετά την εξαγορά της ΙΟΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ.
- 2000: Υπογράφηκαν οι νέες συμβάσεις λειτουργίας και διαχείρισεως για τις ιδιόκτητες ξενοδοχειακές μονάδες Αθηνών και Ρόδου μεταξύ της Εταιρείας και της Hilton (Ελλάς) Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε., με εγγυητή την Hilton International Co.

- Στις 31 Δεκεμβρίου 2000 έληξε η σύμβαση διαχείρισεως με την GRECOTEL A.E.
- 2001: Τέθηκε σε εφαρμογή η νέα σύμβαση λειτουργίας και διαχείρισεως για το ξενοδοχείο της Ρόδου με τη Hilton (Ελλάς) Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε. Η νέα επωνυμία του ξενοδοχείου της Ρόδου θα είναι «HILTON RHODES RESORT».
- Υπογράφηκε η σύμβαση μεταβιβάσεως δραστηριοτήτων της Hilton of Panama S.A. στα πλαίσια της λύσεως της συμβάσεως εκμισθώσεως και εφαρμογής της νέας συμβάσεως λειτουργίας και διαχείρισεως με την Hilton (Ελλάς) Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε. για το ξενοδοχείο Αθηνών.
- 2003: Μετά την ολοκλήρωση των εργασιών ανακαινίσεως, άρχισε την 11.02.2003 η τμηματική επαναλειτουργία του Hilton Αθηνών.
- 2004: Κατά τη διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων το ξενοδοχείο Hilton Αθηνών λειτούργησε ως το επίσημο ξενοδοχείο της Διεθνούς Ολυμπιακής Επιτροπής.
- 2007: Απόσχιση του τμήματος του ξενοδοχειακού κλάδου της Ρόδου και εισφορά αυτού στην 100% θυγατρική «Τουριστικά Θέρετρα Α.Ε.»
- 2008: Πώληση του 100% των μετοχών της θυγατρικής «Τουριστικά Θέρετρα Α.Ε.», ιδιοκτήτριας του ξενοδοχείου «Hilton Rhodes Resort», κατά 50% στην «Εταιρεία Ελληνικών Ξενοδοχείων Λάμψα Α.Ε.» και κατά 50% στην «Πλάκα Α.Ε.». Η ALPHA BANK Α.Ε., μέτοχος της Εταιρείας ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε. με την υπ' αριθμόν 2/12-19.12.2008 επιστολή της, ενημέρωσε την Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3556/2007, ότι υπήρξε μεταβολή την 19.12.2008, συνεπεία διαθέσεως στη συνδεδεμένη με αυτήν Εταιρεία ALPHA GROUP INVESTMENTS LTD, ποσοστού μεγαλύτερου των 2/3 των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε. Μετά την ανωτέρω συναλλαγή το ποσοστό της ALPHA BANK Α.Ε. επί του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε. διαμορφώθηκε άμεσα σε 0% και έμμεσα σε 96,62%. Η ALPHA GROUP INVESTMENTS LTD, μέτοχος της Εταιρείας ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε., ενημέρωσε την Εταιρεία, με την από 19.12.2008 επιστολή της, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3556/2007, ότι υπήρξε μεταβολή, συνεπεία αγοράς ποσοστού μεγαλύτερου των 2/3 των

δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε. Μετά την ανωτέρω συναλλαγή το ποσοστό της ALPHA GROUP INVESTMENTS LTD διαμορφώθηκε σε 96,62%.

- 2016:
 - ο Τον Φεβρουάριο του 2016, η Alpha Bank ανακοίνωσε την έναρξη διαδικασίας διεθνούς διαγωνισμού για την πώληση του ποσοστού συμμετοχής της, ήτοι του 97,27% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.
 - ο Στις 5 Αυγούστου 2016, η Ιονική Ξενοδοχειακή ανακοίνωσε ότι, σύμφωνα με ενημέρωση που έλαβε από την Alpha, στο πλαίσιο της αξιολόγησης των δεσμευτικών προσφορών που υποβλήθηκαν στο διεθνή διαγωνισμό, επιλέχθηκε ως προτιμητέος επενδυτής η κοινοπραξία των εταιρειών «Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε.» και «D-Marine Investments Holding B.V.» και εισήλθε σε αποκλειστικές συζητήσεις με αυτήν με σκοπό την ολοκλήρωση της Συναλλαγής.
 - ο Στις 27 Οκτωβρίου 2016, ανακοινώθηκε πως υπεγράφη η οριστική συμφωνία με τη Home Holdings S.A., εταιρεία των «Τουριστικές Επιχειρήσεις Μεσσηνίας Α.Ε.» και «D-Marine Investments Holding B.V.», για την πώληση του 97,27% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

4.3 Αντικείμενο Εργασιών

Η Εταιρεία αντλεί τα έσοδά της από την εκμετάλλευση της ιδιόκτητης ξενοδοχειακής της μονάδος στην Αθήνα.

Το ATHENS HILTON χτίστηκε το 1963 και ανακαινίστηκε πλήρως το 2003. Πρόκειται για ένα ξενοδοχείο πολυτελείας με τη συνολική δυναμικότητά του να ανέρχεται σε 506 πολυτελή δωμάτια και σουίτες. Το ξενοδοχείο διαθέτει 22 άρτια εξοπλισμένες αίθουσες εκδηλώσεων. Επίσης, διαθέτει τέσσερα εστιατόρια και δύο bar, μεταξύ των οποίων το Galaxy Bar, ένας πολυχώρος με θέα στην Ακρόπολη. Τέλος, διαθέτει Spa, εξωτερική πισίνα, γυμναστήριο και κέντρο αισθητικής..

Το ATHENS HILTON, είναι η πρώτη ξενοδοχειακή μονάδα που λειτούργησε στην Ελλάδα με διεθνή πρότυπα. Υιοθετώντας τη φιλοσοφία της διεθνούς αλυσίδας HILTON συνέβαλε τα μέγιστα στην ανάπτυξη του Ελληνικού τουρισμού, όχι μόνο στον τομέα των υπηρεσιών, αλλά παράλληλα στη δημιουργία αξιόλογων επαγγελματιών, οι οποίοι στελέχωσαν τις μετέπειτα ξενοδοχειακές μονάδες.

Από την 1η Οκτωβρίου 2001 τέθηκε σε εφαρμογή σύμβαση λειτουργίας και διαχειρίσεως με την Hilton ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ε.Π.Ε., η οποία είναι ο διαχειριστής της εκμεταλλεύσεως και της διευθύνσεως του ξενοδοχείου εξ' ονόματος και για λογαριασμό της «ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.».

Από τον Νοέμβριο του ιδίου έτους και μέχρι το 2003 διέκοψε τη λειτουργία του λόγω ανακαινίσεως.

Το ATHENS HILTON απετέλεσε την έδρα της Δ.Ο.Ε. την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων ΑΘΗΝΑ 2004.

4.4 Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €115.680.317,20 και είναι διαιρούμενο σε 13.404.440 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €8,63 η καθεμία. Οι μετοχές είναι εισηγμένες και διαπραγματεύονται στην Κύρια Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Η Εταιρεία είναι θυγατρική της ALPHA GROUP INVESTMENTS LTD, με έδρα την Κύπρο, η οποία είναι με τη σειρά της 100% θυγατρική της ALPHA BANK A.E. Η Alpha GROUP INVESTMENTS LTD κατείχε ποσοστό συμμετοχής 89,7740% την 30^η Σεπτεμβρίου 2014.

4.5 Διοικητικό Συμβούλιο

Η θητεία του σημερινού Διοικητικού Συμβουλίου, έχει εξαετή διάρκεια και λήγει στις 23.06.2021. Η σύνθεση του είναι η ακόλουθη:

Ονοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.	Ιδιότητα
Αχιλλέας Β. Κωνσταντακόπουλος	Πρόεδρος	Εκτελεστικό Μέλος
Hüsnü Akhan	Αντιπρόεδρος	Εκτελεστικό Μέλος
Ethem Naci Başerdem	Μέλος	Εκτελεστικό Μέλος
Εμμανουήλ Γεωργακόπουλος	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Νικόλαος Γ. Κουτσός	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Π. Αρβανίτης	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος

Πηγή: Στοιχεία Εταιρείας

5. Συνοπτικά Οικονομικά Μεγέθη

5.1 Συνοπτικά Οικονομικά Μεγέθη Περιόδου 01.01 - 30.06.2016

Στους πίνακες που ακολουθούν, παρατίθενται επιλεγμένες οικονομικές πληροφορίες για την Εταιρεία κατά την περίοδο 01.01 - 30.06.2016, όπως προκύπτουν από τις δημοσιευμένες συνοπτικές ενδιάμεσες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01 - 30.06.2016.

Επιλεγμένα Στοιχεία Ενδιάμεσης Κατάστασης Αποτελεσμάτων		
Ποσά σε € '000	30.06.2016	30.06.2015
Κύκλος εργασιών	14.494	15.046
Μικτά κέρδη	1.709	2.059
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	707	1.345
Καθαρά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	(699)	(730)
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος	8	615
Φόρος εισοδήματος	43	(181)
Κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	51	434
Κέρδη μετά από φόρους, ανά μετοχή, βασικά και προσαρμοσμένα (σε €)	0,0038	0,0323

Σημ: Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις περιόδου 01.01 – 30.06.2016, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει των Δ.Π.Χ.Α. και έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή. Τα στοιχεία της περιόδου 01.01 – 30.06.2015 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της περιόδου 01.01 – 30.06.2016.

Επιλεγμένα Στοιχεία Ενδιάμεσου Ισολογισμού		
Ποσά σε € '000	30.06.2016	31.12.2015
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	181.621	182.877
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	9.041	7.155
Σύνολο Ενεργητικού	190.662	190.032
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ		
Μετοχικό κεφάλαιο	115.680	115.680
Σύνολο Καθαρής Θέσεως	114.330	114.279
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	69.530	69.486
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	6.802	6.267
Σύνολο υποχρεώσεων	76.332	75.753
Σύνολο Καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	190.662	190.032

Σημ: Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.
Πηγή: Ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις περιόδου 01.01 – 30.06.2016, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει των Δ.Π.Χ.Α. και έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Επιλεγμένα Στοιχεία Ενδιάμεσης Κατάστασης Ταμειακών Ροών		
Ποσά σε € '000	30.06.2016	30.06.2015
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	1.846	2.358
Καθαρές Ταμειακές ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(747)	(774)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)	1.099	1.584
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδυνάμων ενάρξεως περιόδου	4.429	3.851
Σύνολο ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων λήξεως περιόδου	5.528	5.435
Σημ: Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις. Πηγή: Ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις περιόδου 01.01 – 30.06.2016, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει των Δ.Π.Χ.Α. και έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή. Τα στοιχεία της περιόδου 01.01 – 30.06.2015 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της περιόδου 01.01 – 30.06.2016.		

5.2 Συνοπτικά Οικονομικά Μεγέθη Χρήσεων 2015 και 2014

Στους πίνακες που ακολουθούν παρατίθενται επιλεγμένες οικονομικές πληροφορίες για την Εταιρεία για τις χρήσεις 2014 και 2015, όπως προκύπτουν από τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2015. Τα μεγέθη του 2014 είναι αυτά που περιλαμβάνονται ως συγκριτικά στοιχεία στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2015.

Επιλεγμένα Στοιχεία Κατάστασης Αποτελεσμάτων		
Ποσά σε € '000	31.12.2015	31.12.2014
Κύκλος εργασιών	29.784	28.915
Μικτά κέρδη	4.192	3.816
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	2.500	2.227
Καθαρά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	(1.448)	(1.635)
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος	1.052	592
Φόρος εισοδήματος	1.116	(272)
Κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος	2.168	320
Κέρδη μετά από φόρους, ανά μετοχή, βασικά και προσαρμοσμένα (σε Ευρώ)	0,16	0,02
Σημ: Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις. Πηγή: Οικονομικές καταστάσεις χρήσεως 2015, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει των Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή. Οι οικονομικές καταστάσεις του 2014 είναι αυτές που περιλαμβάνονται ως συγκριτικά στοιχεία στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2015.		

Επιλεγμένα Στοιχεία Ισολογισμού		
Ποσά σε € '000	31.12.2015	31.12.2014
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	182.877	184.057
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	7.155	6.724
Σύνολο Ενεργητικού	190.032	190.781
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ		
Μετοχικό κεφάλαιο	115.680	115.680
Σύνολο Καθαρής Θέσεως	114.279	112.141

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	69.486	72.398
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	6.267	6.242
Σύνολο υποχρεώσεων	75.753	78.640
Σύνολο Καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	190.032	190.781

Σημ: Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις. Πηγή: Οικονομικές καταστάσεις χρήσεως 2015, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει των Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή. Οι οικονομικές καταστάσεις του 2014 είναι αυτές που περιλαμβάνονται ως συγκριτικά στοιχεία στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2015.

Επιλεγμένα Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών		
Ποσά σε € '000	31.12.2015	31.12.2014
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	5.486	4.642
Καθαρές Ταμειακές ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(1.908)	(1.551)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(3.000)	(1.500)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)	578	1.591
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδυνάμων ενάρξεως περιόδου	3.851	2.260
Σύνολο ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων λήξεως περιόδου	4.429	3.851

Σημ: Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις. Πηγή: Οικονομικές καταστάσεις χρήσεως 2015, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει των Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή. Οι οικονομικές καταστάσεις του 2014 είναι αυτές που περιλαμβάνονται ως συγκριτικά στοιχεία στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2015.

6. Ανάλυση Χρηματιστηριακής Συμπεριφοράς

6.1 Γενικά

Στην ανάλυση αυτή παρουσιάζονται τα ιστορικά όρια εντός των οποίων πραγματοποιήθηκε η διακύμανση της χρηματιστηριακής τιμής των εισηγμένων προς διαπραγμάτευση μετοχών της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η ανάλυση αυτή βασίζεται στην παραδοχή ότι κάτω από συνθήκες επαρκούς πληροφόρησης της αγοράς (efficient markets), η χρηματιστηριακή τιμή των εισηγμένων προς διαπραγμάτευση μετοχών αντανakλά σε μεγάλο βαθμό την αξία της εταιρείας. Η συγκεκριμένη ανάλυση βασίζεται στα στοιχεία που προκύπτουν από τις καθημερινές συναλλαγές της Εταιρείας και για το λόγο αυτό δεν υπολογίζονται τυχόν control premia που θα προέκυπταν σε περίπτωση απόκτησης ελέγχου.

Για την εξαγωγή χρήσιμων συμπερασμάτων από την τρέχουσα ανάλυση είναι απαραίτητο να πληρούνται τα παρακάτω κριτήρια:

- Επαρκής διασπορά των εισηγμένων προς διαπραγμάτευση μετοχών (free float).
- Επαρκής εμπορευσιμότητα (liquidity).

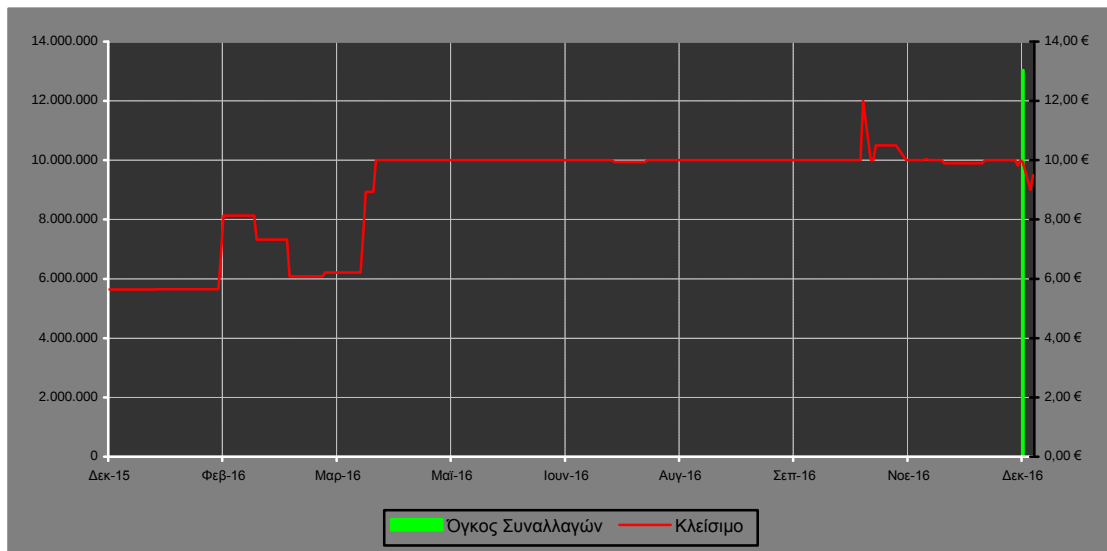
- Ικανοποιητικός βαθμός εξέλιξης των μεγεθών της Εταιρείας, χωρίς έκτακτα ή ακραία γεγονότα.
- Αποτελεσματική αγορά η οποία ενσωματώνει άμεσα και επαρκώς τη διαθέσιμη πληροφόρηση (efficient market).

6.2 Εφαρμογή της Ανάλυσης στην Εταιρεία

Η πρωτόγνωρη μακροοικονομική και κατ' επέκταση χρηματιστηριακή κρίση που διέρχεται η χώρα μας κατά την τελευταία δετία, η οποία χαρακτηρίζεται από αυξημένη αβεβαιότητα, υψηλή μεταβλητότητα, κατακόρυφη μείωση του όγκου συναλλαγών στο Χρηματιστήριο Αθηνών και συντριπτική μείωση των κεφαλαιοποιήσεων και των ημερήσιων συναλλαγών των εισηγμένων σε αυτό εταιρειών, περιορίζει την αποτελεσματικότητα της συγκεκριμένης μεθόδου.

Στο ακόλουθο διάγραμμα απεικονίζεται η ημερήσια μεταβολή της τιμής της μετοχής της Εταιρείας (Σύμβολο ΟΑΣΗΣ: IONA) σε συνδυασμό με τον ημερήσιο όγκο συναλλαγών για το χρονικό διάστημα ενός έτους πριν από την υποβολή της Δημόσιας Πρότασης. Το εξεταζόμενο διάστημα ορίζεται από 22/12/2015 έως 21/12/2016.

Διάγραμμα 1. Ημερήσια μεταβολή τιμής μετοχής και όγκου συναλλαγών



Πηγή Στοιχείων: Bloomberg

Η μεσοσταθμισμένη, σύμφωνα με τον ημερήσιο όγκο συναλλαγών², τιμή της μετοχής της Εταιρείας (VWAP) υπολογίζεται ως εξής:

- €9,71 για την περίοδο ενός (1) έτους πριν την ημερομηνία υποβολής της Δημόσιας Πρότασης (22/12/2015 - 21/12/2016)
- €10,02 για την περίοδο έξι (6) μηνών πριν την ημερομηνία υποβολής της Δημόσιας Πρότασης (22/06 – 21/12/16), και
- €9,84 για την περίοδο ενός (1) μήνα πριν την ημερομηνία υποβολής της Δημόσιας Πρότασης (21/11 – 21/12/16)

Σε σχέση με τη χρηματιστηριακή αξία της Εταιρείας, το προσφερόμενο τίμημα των €10,02 είναι υψηλότερο κατά:

5,47% της τιμής κλεισίματος την 21^η Δεκεμβρίου 2016

1,82% της μεσοσταθμισμένης τιμής της μετοχής κατά το μήνα που προηγείται της υποβολής της Δημόσιας Πρότασης, και

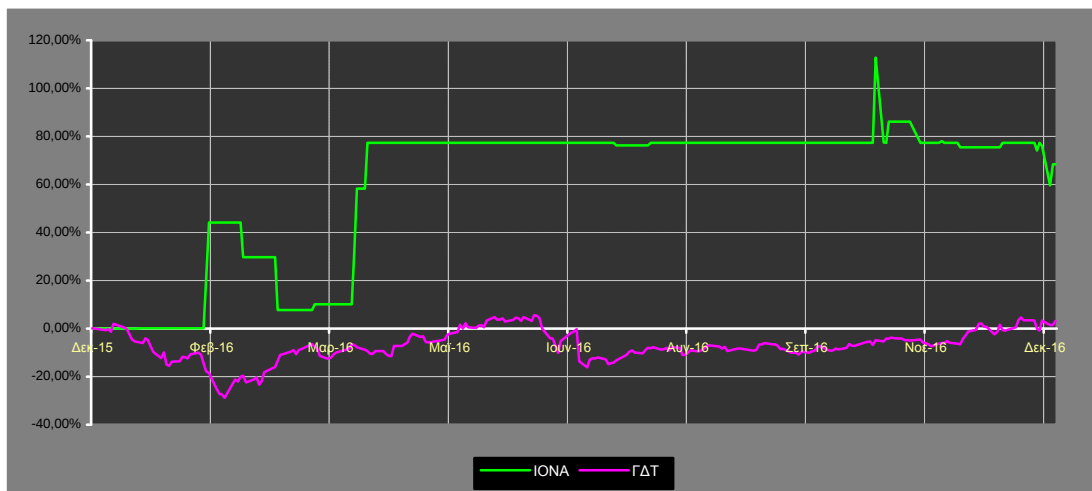
3,19% της μεσοσταθμισμένης τιμής της μετοχής κατά τους 12 μήνες που προηγούνται της υποβολής της Δημόσιας Πρότασης.

Επιπλέον, στο διάγραμμα που ακολουθεί παρουσιάζεται η ποσοστιαία μεταβολή της μετοχής της Εταιρείας για το διάστημα 22/12/2015 – 21/12/2016, σε σύγκριση με την αντίστοιχη μεταβολή του Γενικού Δείκτη του Χρηματιστηρίου Αθηνών κατά το ίδιο διάστημα. Εξαιτίας της εξαιρετικά στρεβλής ημερήσιας συναλλακτικής δραστηριότητας της μετοχής της Εταιρείας κατά το εξεταζόμενο διάστημα (σε σύνολο 249 συνεδριάσεων του Χ.Α., πραγματοποιήθηκαν ελάχιστες συναλλαγές επί των μετοχών της Εταιρείας και μόνο σε 40 από αυτές), η διαγραμματική απεικόνιση των δύο προαναφερθέντων μεγεθών δεν αποδίδει συνδυαστικά οποιοδήποτε βαθμό συσχέτισης και συνεπώς δεν εξάγει κάποιο συμπέρασμα.

Σε ποσοστιαία μεταβολή, η τιμή της μετοχή της Εταιρείας στις 21/12/2016 (€9,5), παρουσίασε αύξηση κατά 68,44% σε σχέση με την τιμή που είχε κατά την αρχική ημερομηνία του εξεταζόμενου διαστήματος (€5,64: 22/12/2015), ενώ η αντίστοιχη μεταβολή του Γενικού Δείκτη για το ίδιο διάστημα ήταν της τάξης του 3,22%.

² Κατά τον υπολογισμό, δεν έχει συμπεριληφθεί η συναλλαγή των 13.039.063 Μετοχών στην τιμή των €5,83/μετοχή, που απέκτησε ο Προτείνων από την ALPHA BANK στις 16/12/2016

Διάγραμμα 2. Απόδοση μετοχής & ΓΔ



Πηγή Στοιχείων: Bloomberg

7. Αξιολόγηση του Προτεινόμενου Τιμήματος της Δημόσιας Πρότασης

Με σκοπό την καλύτερη δυνατή εκτίμηση του Προσφερόμενου Τιμήματος από τον Προτείνοντα, στην παρούσα έκθεση χρησιμοποιήθηκαν ευρέως αποδέκτες μέθοδοι αποτίμησης ενώ το εύρος τιμών όπως αυτό προέκυψε εκτιμάται ότι αποτυπώνει την καλύτερη δυνατή προσέγγιση της αξίας της Εταιρείας βάσει των εύλογων υποθέσεων αλλά και των τρεχουσών συνθηκών των αγορών.

7.1 Μέθοδος Α' – Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow)

Λαμβάνοντας μια σειρά από παραδοχές για τις μελλοντικές ταμειακές ροές της Εταιρείας σε ορίζοντα 5ετίας και χρησιμοποιώντας τα κατάλληλα μεγέθη ώστε να προεξοφληθούν αυτές στο παρόν, καταλήγουμε στην αξία της επιχείρησης.

Πρέπει να σημειωθεί πως στην ανάλυση του μοντέλου, έχουν ληφθεί παραδοχές για την παραγωγική ικανότητα του ξενοδοχείου HILTON με βάση τις υφιστάμενες υποδομές και την τρέχουσα δυναμικότητα του σε δωμάτια. Οποιαδήποτε πιθανά μελλοντικά σχέδια της διοίκησης της επιχείρησης για αλλαγή του επιχειρησιακού μοντέλου λειτουργίας του ξενοδοχείου δεν είναι δυνατόν να συμπεριληφθούν στην παρούσα ανάλυση.

Στη συγκεκριμένη μεθοδολογία, επιλέχθηκε ως ημερομηνία βάσης αποτίμησης η 30η Ιουνίου 2016

Για την καλύτερη δυνατή προσέγγιση της αξίας της Εταιρείας εξετάζουμε το βασικό σενάριο εξέλιξης των μεγεθών της Εταιρείας, πραγματοποιώντας ταυτόχρονα ανάλυση ευαισθησίας ως προς το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου και το ρυθμό

ανάπτυξης της Εταιρείας στο διηνεκές, για τη δημιουργία δύο επιπλέον σεναρίων, ενός αισιόδοξου και ενός απαισιόδοξου.

Στη συνέχεια παρατίθενται τα αποτελέσματα της μεθόδου με βάσει την παραπάνω περιγραφή:

Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
	Προκύπτουσα Αποτίμηση (€/μετοχή)	Παραδοχές
Βασικό Σενάριο	5,61	Προεξόφληση Ελεύθερων Ταμειακών Ροών/ 3,0% αύξηση πωλήσεων στο διηνεκές, WACC: 7,6%
Αισιόδοξο Σενάριο	9,81	Προεξόφληση Ελεύθερων Ταμειακών Ροών/ 4,0% αύξηση πωλήσεων στο διηνεκές, WACC: 7,1%
Απαισιόδοξο Σενάριο	3,48	Προεξόφληση Ελεύθερων Ταμειακών Ροών/ 2,0% αύξηση πωλήσεων στο διηνεκές, WACC: 8,1%

7.1.1 Παραδοχές

- Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας είναι αυτές που αναφέρονται στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου στις 30.06.2016.
- Στο αισιόδοξο σενάριο, αυξήσαμε το ρυθμό αύξησης πωλήσεων στο διηνεκές στο 4,00% έναντι 3,00% που χρησιμοποιήσαμε στο Βασικό Σενάριο και μειώσαμε το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου στο 7,1% από 7,6% αντίστοιχα.
- Στο απαισιόδοξο σενάριο, μειώσαμε το ρυθμό αύξησης πωλήσεων στο διηνεκές στο 2,00% έναντι 3,00% που χρησιμοποιήσαμε στο Βασικό Σενάριο και αυξήσαμε το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου στο 8,1% από 7,6% αντίστοιχα.

7.1.2 Σχόλιο

Σε ένα ιδιαίτερα ρευστό οικονομικό περιβάλλον όπως αυτό το οποίο διανύουμε, είναι τουλάχιστον δύσκολο να πραγματοποιηθούν ασφαλείς χρηματοοικονομικές προβλέψεις, ωστόσο ο Σύμβουλος κατέβαλε την δέουσα επιμέλεια ώστε να καταλήξει

σε ένα εύρος τιμών αποτίμησης για την Εταιρεία, που κυμαίνεται μεταξύ του €9,81 και €3,48 ανά μετοχή. Σε κάθε περίπτωση και με δεδομένη την αστάθεια που παρατηρείται, ο Σύμβουλος διατηρεί κάθε επιφύλαξη για οποιαδήποτε μελλοντική αρνητική συγκυρία.

7.2 Μέθοδος Β' – Αποτίμηση της Εταιρείας με Πολλαπλασιαστές / Αριθμοδείκτες (Multiples) Ομοειδών Εταιρειών

Συγκεντρώσαμε στοιχεία αριθμοδεικτών ομοειδών εταιρειών από το εξωτερικό, που απαρτίζουν τον ευρωπαϊκό ξενοδοχειακό δείκτη Bloomberg, αξιολογώντας τρεις βασικούς δείκτες και συγκεκριμένα τον πολλαπλασιαστή κερδών (P/E), τη σχέση κεφαλαιοποίησης προς ίδια κεφάλαια (P/BV), και τη σχέση αξίας επιχείρησης προς λειτουργικά κέρδη προ αποσβέσεων (EV/EBITDA). Επιπλέον σταθμίσαμε το δείγμα μας και υπολογίσαμε το σταθμισμένο μέσο όρο των εν λόγω δεικτών ώστε να καταλήξουμε σε ένα εύρος τιμών αναφορικά με την αποτίμηση της Εταιρείας, ως εξής:

Όνομα Εταιρείας	Χρηματιστήριο Διαπραγμάτευσης	P/E 2016e (x)	P/BV 2016e (x)	EV/EBITDA 2016e (x)
INTERCONTINENTAL HOTELS GROUP	Λονδίνο	23,5	-	13,9
ACCOR SA	Παρίσι	23,9	2,2	11,7
WHITBREAD PLC	Λονδίνο	16,6	2,9	10,5
MELIA HOTELS INTERNATIONAL	Μαδρίτη	29,0	1,7	11,7
MILLENNIUM & COPTHORNE HOTEL	Λονδίνο	19,4	0,6	12,0
TSOGO SUN HOLDINGS LTD	Γιοχάνεσμπουργκ	12,8	2,9	9,6
Σταθμισμένος μ.ο. δείγματος		21,5	2,3	11,9
Προκύπτουσα Αποτίμηση/Μετοχή (€)		2,16	20,14	1,47
Συντελεστής Στάθμισης Αριθμοδείκτη		33,33%	33,33%	33,33%
Σταθμισμένη Αποτίμηση με Πολλαπλασιαστές			7.92	

Πηγή Στοιχείων: Bloomberg

Όπως προκύπτει με βάση τα παραπάνω στοιχεία μας, οι σταθμισμένοι μέσοι όροι του δείγματος μας δίνουν τιμές α) P/E 21,5x, β) P/BV 2,3x, και γ) EV/EBITDA 11,9x. Μετατρέποντας τη σχέση των αριθμοδεικτών σε αποτίμηση ανά μετοχή, το εύρος διαμορφώνεται ως εξής:

Α) Ελάχιστο (EV/EBITDA): €1,47 ανά μετοχή

Β) Σταθμισμένη αποτίμηση: €7,92 ανά μετοχή

Γ) Μέγιστο (P/BV): €20,14 ανά μετοχή

7.3 Μέθοδος Γ' - Συγκρίσιμες Συναλλαγές Ομοειδών Ευρωπαϊκών Εταιρειών

Στη συγκεκριμένη μέθοδο των συγκρίσιμων συναλλαγών χρησιμοποιήθηκε ο δείκτης Καταβληθέν Τίμημα Ανά Δωμάτιο (price per room), σε πωλήσεις ξενοδοχειακών μανάδων που έλαβαν χώρα στην Ευρώπη κατά το έτος 2015. Το εξεταζόμενο δείγμα αποτελείται από δύο κατηγορίες: η πρώτη αφορά σε πωλήσεις που έγιναν σε μεμονωμένες ξενοδοχειακές μονάδες (single asset) ενώ η δεύτερη αφορά σε πωλήσεις που έγιναν σε παραπάνω από μία ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις (portfolio).

Το δείγμα που χρησιμοποιήθηκε αφορά σε ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, οι συναλλαγές επί των οποίων συμπεριλαμβάνονται στην κλαδική έκθεση της εταιρείας HVS υπό τον τίτλο «2015 European Hotel Transactions»³ και για τις οποίες υπάρχουν δημοσιευμένα στοιχεία. Η αποτίμηση με βάση τις συγκρίσιμες συναλλαγές αποτυπώνεται στον πίνακα που ακολουθεί:

Συγκρίσιμες Συναλλαγές (2015)		
	Single Asset	Portfolio
Καταβληθέν Τίμημα Ανά Δωμάτιο (€)	241.667	189.095
Αριθμός Δωματίων Hilton Αθηνών	506	
Προκύπτουσα Αποτίμηση/Μετοχή (€)	9,12	7,14
Συντελεστής Στάθμισης Δείκτη (ανά κατηγορία)	43,09%	56,91%
Σταθμισμένη Αποτίμηση με Συγκρίσιμες Συναλλαγές (€/μετοχή)	7,99	

Σημ: Η στάθμιση έχει υπολογιστεί βάσει της συνολικής αξίας συναλλαγών ανά κατηγορία
Πηγή: HVS Report

Όπως προκύπτει από τον παραπάνω πίνακα, η αποτίμηση ανά μετοχή της Εταιρείας, βάσει των συναλλαγών που αφορούν σε ευρωπαϊκές ξενοδοχειακές επιχειρήσεις κατά το 2015 και σύμφωνα με την τρέχουσα δυναμικότητα του ξενοδοχείου της Εταιρείας σε δωμάτια (506 δωμάτια), προσδιορίζεται σε ένα εύρος από €7,14 έως €9,12 ανά μετοχή. Η σταθμισμένη αποτίμηση ανά μετοχή, χρησιμοποιώντας ως συντελεστή στάθμισης την αξία των συναλλαγών ανά κατηγορία (single asset ή

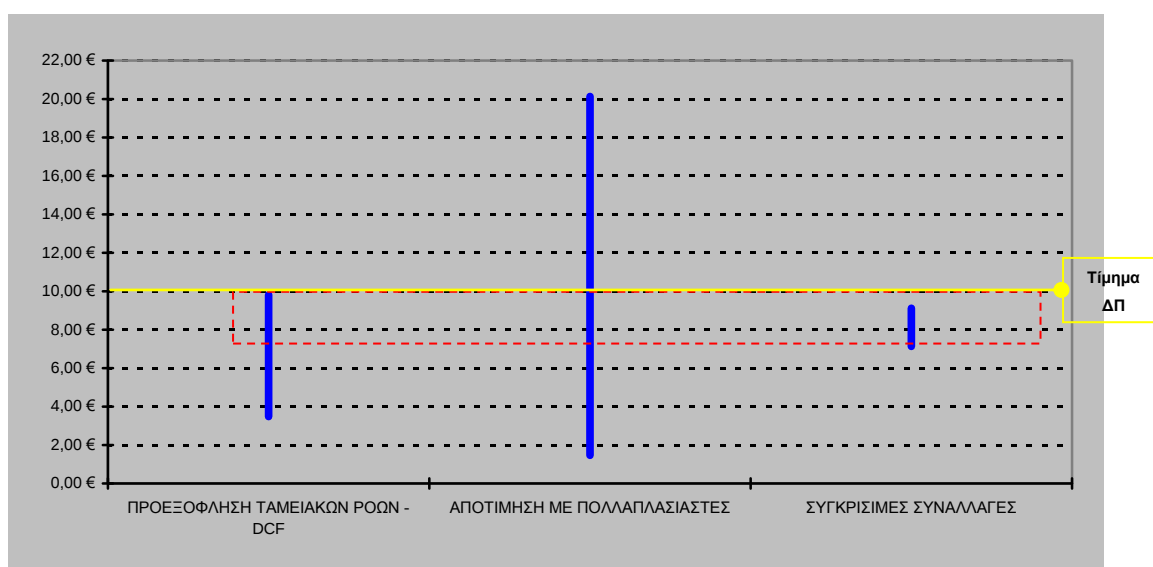
³ <https://www.hvs.com/article/7618/2015-european-hotel-transactions/>

portfolio) προς τη συνολική αξία των αγοραπωλησιών του δείγματος, υπολογίστηκε σε €7,99 ανά μετοχή.

8. Σύνοψη Απόψεων Έκθεσης

Με βάση τα αποτελέσματα των μεθόδων υπολογισμού του Συμβούλου για την αξιολόγηση του προσφερόμενου τιμήματος της Δημόσιας Πρότασης για την αγορά του συνόλου των κοινών ονομαστικών μετοχών της «ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.» από την «HOME HOLDINGS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», ο Σύμβουλος συμπεραίνει ότι, στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης το προσφερόμενο τίμημα €10,02 για κάθε μετοχή της Εταιρείας, βρίσκεται πάνω από το εύλογο εύρος τιμών, όπως αυτό προέκυψε από τις επιλεγμένες μεθόδους αποτίμησης και προσδιορίστηκε σε €5,61 - €7,99

Διάγραμμα 4. Εύρος Τιμών ανά Μέθοδο Αποτίμησης



Αναλυτικά:

Μέθοδος	Άποψη Συμβούλου
Μέθοδος Α' - Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow)	<i>Το προσφερόμενο τίμημα των €10,02 ανά κοινή ονομαστική μετοχή, βρίσκεται πάνω από το εύρος τιμών που προέκυψε από την ανάλυση ευαισθησίας που πραγματοποιήθηκε επί του βασικού σεναρίου.</i>
Μέθοδος Β' – Αποτίμηση της Εταιρείας με Πολλαπλασιαστές/Αριθμοδείκτες (Multiples) Ομοειδών Εταιρειών	<i>Το προσφερόμενο τίμημα των €10,02 ανά κοινή ονομαστική μετοχή, βρίσκεται μέσα στο εύρος τιμών που προέκυψε από τη χρήση πολλαπλασιαστών σε επιλεγμένο δείγμα ομοειδών εταιρειών.</i>
Μέθοδος Γ' - Συγκρίσιμες Συναλλαγές Ομοειδών Ευρωπαϊκών Εταιρειών	<i>Το προσφερόμενο τίμημα των €10,02 ανά κοινή ονομαστική μετοχή, βρίσκεται πάνω από το εύρος τιμών που προέκυψε από την εξέταση συγκρίσιμων συναλλαγών ομοειδών εταιρειών βάσει του δείκτη Καταβληθέν Τίμημα Ανά Δωμάτιο (price per room), σε πωλήσεις ξενοδοχειακών μανάδων που έλαβαν χώρα στην Ευρώπη κατά το έτος 2015.</i>

9. Ρήτρα Μη Ευθύνης

Η παρούσα έκθεση (η «Έκθεση») εκπονήθηκε από την EUROXX ΑΧΕΠΕΥ (Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος ή EUROXX) αποκλειστικά προς όφελος και εσωτερική χρήση του Διοικητικού Συμβουλίου της «ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Α.Ε.» (η «Εταιρεία»). Ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν εκφέρει γνώμη για το εύλογο και δίκαιο του προσφερόμενου τιμήματος της Δημόσιας Πρότασης, ούτε ως προς την Αιτιολογημένη Γνώμη που θα εκφέρει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την αποδοχή ή την απόρριψη της Δημόσιας Πρότασης, και η Έκθεση δεν θίγει καθοιονδήποτε τρόπο το θέμα αυτό. Η Έκθεση δε συνιστά πρόταση ή σύσταση για τη διενέργεια οποιασδήποτε συναλλαγής επί

χρηματοπιστωτικών μέσων στα οποία αναφέρεται και έχει συνταχθεί για χρήση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Οποιαδήποτε χρήση από άλλο πρόσωπο πέραν του Διοικητικού Συμβουλίου πρέπει να γίνεται αποκλειστικά σε συνδυασμό και από κοινού με την Απιολογημένη Γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Για τους σκοπούς της Έκθεσης, ελήφθη υπόψη η υπόθεση ότι όλες οι πληροφορίες που παρασχέθηκαν στο Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο είναι πλήρεις και ακριβείς ως προς τα ουσιώδη στοιχεία τους και ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν έχει προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση των πληροφοριών αυτών. Σε σχέση με ιστορικές, επιχειρηματικές και οικονομικές πληροφορίες, έγινε η υπόθεση ότι οι πληροφορίες αυτές έχουν συγκεντρωθεί κατά εύλογο τρόπο σύμφωνα με αδιαλείπτως εφαρμοζόμενα πρότυπα και απεικονίζουν με ακρίβεια την πραγματική επιχειρηματική και οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία στην οποία αναφέρονται. Σχετικά με πληροφορίες που αναφέρονται στο μέλλον, έγινε η υπόθεση ότι αυτές έχουν συγκεντρωθεί κατά εύλογο τρόπο επί τη βάση των καλύτερων διαθέσιμων εκτιμήσεων και κρίσεων της παρούσας Διοίκησης της Εταιρείας κατά τη σημερινή ημερομηνία, ως προς τη μελλοντική οικονομική απόδοση της Εταιρείας.

Η Έκθεση βασίζεται στις χρηματοοικονομικές, οικονομικές και πολιτικές συνθήκες και στις συνθήκες αγοράς, όπως υφίστανται και μπορούν να εκτιμηθούν κατά την ημερομηνία της παρούσας και ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος δεν εκφράζει γνώμη για το αν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια τυχόν επίδραση θα είχε η αλλαγή των συνθηκών αυτών στις απόψεις που εκφράζονται στην παρούσα. Οι απόψεις που εκφράζονται στην παρούσα τελούν, επίσης, υπό την επιφύλαξη αβεβαιοτήτων που σχετίζονται με σημαντικούς παράγοντες, όπως μελλοντικές εξελίξεις των δημοσιονομικών της χώρας, εξελίξεις στο εποπτικό και νομοθετικό πλαίσιο και στην ένταση του ανταγωνισμού στους κλάδους που δραστηριοποιείται η Εταιρεία και εξέλιξη της εμπορικής σχέσης της Εταιρείας με τον Προτείνοντα που είναι ο κύριος μέτοχος της Εταιρείας.

Η Έκθεση δεν αποτελεί πρόταση για την οργάνωση, αναδοχή, χρηματοδότηση, επένδυση ή οποιασδήποτε άλλης φύσεως δέσμευση για την παροχή κεφαλαίων στην Εταιρεία ή κάποια συνδεδεμένη της, η οποία δύναται να παρασχεθεί μόνο μετά από επιτυχή ολοκλήρωση εσωτερικών διαδικασιών και εγκρίσεων της EUROXX. Πέραν των ανωτέρω, εφιστάται η προσοχή σας στο περιεχόμενο των πληροφοριών για τη σύνταξη της Έκθεσης που αναφέρονται στην ενότητα 1 της παρούσης υπό

«Πληροφορίες για τη σύνταξη της Έκθεσης Χρηματοοικονομικού Συμβούλου, σύμφωνα με το άρθρο 15 του Νόμου 3461/2006».