

**Αιτιολογημένη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας «Ανώνυμος Εταιρεία Ξενοδοχειακών και Τουριστικών Επιχειρήσεων ΓΕΚΕ» σχετικά με την υποχρεωτική δημόσια πρόταση της κυρίας Δωροθέας Κεφάλα**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «Ανώνυμος Εταιρεία Ξενοδοχειακών και Τουριστικών Επιχειρήσεων ΓΕΚΕ» (εφεξής η «**Εταιρεία**»), με έδρα στην Λεωφόρο Κηφισίας αρ. 43, κατά τη συνεδρίασή του της 29/07/2021 συζήτησε το περιεχόμενο: (α) του πληροφοριακού δελτίου της υποβληθείσας από την κυρία Δωροθέα Κεφάλα Υποχρεωτικής Δημόσιας Πρότασης εξαγοράς (εφεξής: η «**Δημόσια Πρόταση**») καθώς και (β) της λεπτομερούς έκθεσης του ανεξάρτητου χρηματοοικονομικού συμβούλου «EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗΣ Α.Ε.Π.Ε.Υ» (εφεξής: ο «**Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος**» ή η «**Euroxx**»), προκειμένου να διατυπώσει την αιτιολογημένη γνώμη του σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση, όπως ορίζει το άρθρο 15 του Ν. 3461/2006.

Σημειωτέον ότι τόσο η ίδια η προτείνουσα Δωροθέα Κεφάλα, όσο και ο σύζυγός της, Δημήτριος Μίχαλος, αποχώρησαν και δε συμμετείχαν στη συζήτηση και ψηφοφορία του σχετικού θέματος επειδή αυτό σχετίζεται με την υποβληθείσα από την ίδια Δημόσια Πρόταση.

Το Διοικητικό Συμβούλιο ενημερώθηκε εγγράφως και δι μέσω ηλεκτρονικής αλληλογραφίας στις 10/06/2021 από την κα Δωροθέα Κεφάλα (εφεξής: η «**Προτείνουσα**»), σχετικά με την υποβολή της Δημόσιας Πρότασης για το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας που δεν κατέχονταν από αυτή ή τους Κωνσταντίνο Κεφάλα, Γεώργιο Κεφάλα και Αγγελική Κεφάλα (εφεξής: τα «**Συντονισμένα Πρόσωπα**»).

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. ενημέρωσε τα μέλη ότι σύμφωνα με την νομοθετική πρόβλεψη του άρθρου 15 παρ. 1 του Ν. 3461/2006 και δεδομένου ότι την 21/07/2021 ανακοινώθηκε η έγκριση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς του πληροφοριακού δελτίου της Δημόσιας Πρότασης (εφεξής: το «**Πληροφοριακό Δελτίο**»), ώστε να ακολουθήσει την επομένη η δημοσίευσή του, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας οφείλει να διατυπώσει αιτιολογημένη γνώμη σχετικά με την υποβληθείσα Δημόσια Πρόταση, η οποία θα συνοδεύεται από λεπτομερή έκθεση χρηματοοικονομικού συμβούλου, ο οποίος πληροί τις προϋποθέσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 12 το ίδιου ως άνω Νόμου.

Ήδη, με την από 29/06/2021 σύμβαση μεταξύ της Εταιρείας και της «EUROXX ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗΣ Α.Ε.Π.Ε.Υ», η οποία αποτελεί χρηματοοικονομικό σύμβουλο που πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 12 παρ. 1 του Ν. 3461/2006, συμφωνήθηκε η κατάρτιση λεπτομερούς έκθεσης (εφεξής η «**Έκθεση**»), που ολοκληρώθηκε και παραδόθηκε στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας την 28/07/2021 και έχει ήδη διανεμηθεί προς αξιολόγηση σε όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Σύμφωνα με το ως άνω εγκεκριμένο και δημοσιευμένο Πληροφοριακό Δελτίο, η Δημόσια Πρόταση αφορά την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας, την κυριότητα των οποίων δεν κατείχαν άμεσα ή έμμεσα τα Συντονισμένα Πρόσωπα την 10.06.2021 (ημερομηνία υποβολής της Δημόσιας Πρότασης), ήτοι 577.816

μετοχές κατ' ανώτατο αριθμό, που αντιπροσωπεύουν ποσοστό περίπου 6,86% του συνολικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας. Το προσφερόμενο αντάλλαγμα, σε μετρητά, για κάθε νομίμως και εγκύρως προσφερθείσα μετοχή της Δημόσιας Πρότασης, ανέρχεται σε €5,75 ανά μετοχή.

Στο σημείο αυτό, σημειώνεται ότι οι εργαζόμενοι της Εταιρείας, μέχρι και σήμερα, δεν υπέβαλαν προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας χωριστή γνώμη σχετικά με τις επιπτώσεις της Δημόσιας Πρότασης στην απασχόληση των εργαζομένων, σύμφωνα με το αρ. 15 παρ. 4 του Ν. 3461/2006.

Για την παρούσα αιτιολογημένη άποψη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα μέλη εξέτασαν και έλαβαν υπόψη τους όλα τα εκτιθέμενα στην από 28/07/2021 Έκθεση.

#### **A. Αριθμός Μετοχών της Εταιρείας που κατέχουν ή ελέγχουν άμεσα ή έμμεσα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα Διευθυντικά Στελέχη της Εταιρείας**

Μέχρι και την ημέρα της παρούσας συνεδρίασης, 29/07/2021, εκτός από την προτείνουσα, κα Δωροθέα Κεφάλαια, δεν υπάρχει άλλο μέλος του Δ.Σ. που να κατέχει ή ελέγχει άμεσα ή έμμεσα μετοχές της Εταιρείας.

#### **B. Ενέργειες στις οποίες έχει προβεί ή προτίθεται να προβεί το Δ.Σ. της Εταιρείας, σχετικά με την Δημόσια Πρόταση**

Με την ανωτέρω αναφερόμενη, από 10/06/2021 γραπτή επικοινωνία της κυρίας Δωροθέας Κεφάλαια, το Δ.Σ. ενημερώθηκε για την υποβολή της Δημόσιας Πρότασης, ενώ με την από 18/06/2021 απόφασή του, το Δ.Σ. δρομολόγησε τη σύναψη σύμβασης με τον Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο, προκειμένου αυτός να συντάξει λεπτομερή έκθεση αναφορικά με την υποβληθείσα Υποχρεωτική Δημόσια Πρόταση Εξαγοράς. Περαιτέρω, το Δ.Σ. έθεσε στη διάθεση των εργαζομένων εγκαίρως και προσηκόντως τα έγγραφα και τις πληροφορίες που προβλέπονται από τον Ν. 3461/2006. Τέλος, το Δ.Σ. θα γνωστοποιήσει, σύμφωνα με το άρθρο 15 του ίδιου Νόμου, την παρούσα αιτιολογημένη γνώμη στις αρμόδιες Αρχές, στους εργαζόμενους της Εταιρείας και περαιτέρω θα τη δημοσιοποιήσει προσηκόντως και σύμφωνα με το Νόμο αυτό.

#### **Γ. Συμφωνίες μεταξύ του Διοικητικού Συμβουλίου ή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και του Προτείνοντα**

Δεν υπάρχουν συμφωνίες μεταξύ του Δ.Σ. ή των μελών του Δ.Σ. της Εταιρείας και του Προτείνοντος.

#### **Δ. Επιπτώσεις στην απασχόληση**

Σύμφωνα με το ανωτέρω αναφερόμενο Πληροφοριακό Δελτίο, ο Προτείνων δεν θα προβεί σε μεταβολές στην πολιτική διαχείρισης του ανθρωπίνου δυναμικού και στους όρους απασχόλησης του προσωπικού της Εταιρείας και θα διατηρήσει τις υφιστάμενες θέσεις εργασίας του προσωπικού και των στελεχών της, στο βαθμό που δεν θα επέλθουν σημαντικές μεταβολές στις υφιστάμενες συνθήκες της αγοράς.

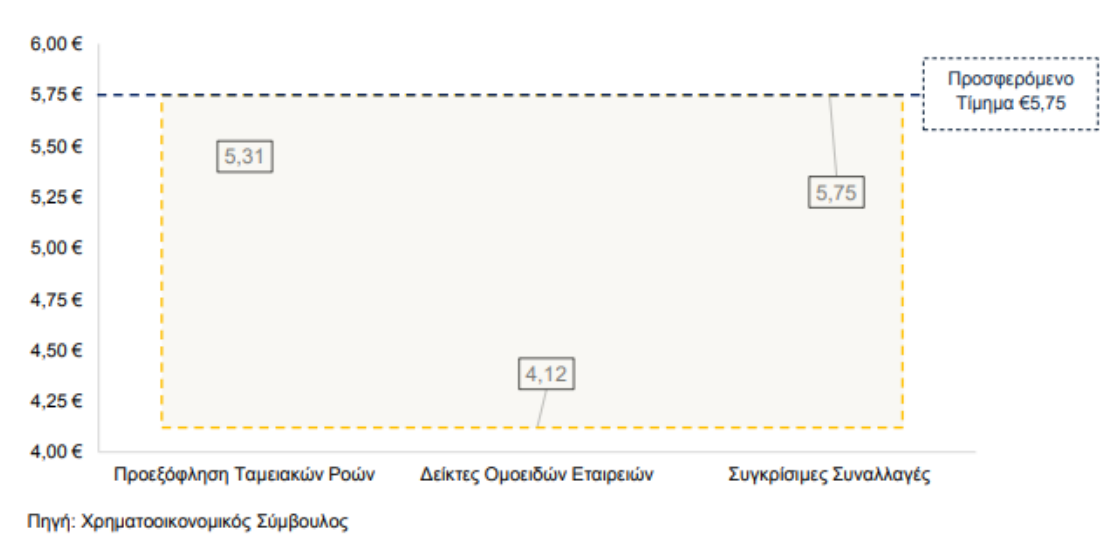
#### **Ε. Μέθοδοι αποτίμησης**

Ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος στην Έκθεσή του, για τη διαμόρφωση του τελικού συμπεράσματος χρησιμοποίησε κοινώς αποδεκτές μεθοδολογίες αποτίμησης, ήτοι:

1. Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow).
2. Αποτίμηση της Εταιρείας με Πολλαπλασιαστές/Αριθμοδείκτες (Multiples) Ομοειδών Εταιρειών.
3. Αποτίμηση της Εταιρείας βάσει Συγκρίσιμων Συναλλαγών Ομοειδών Εταιρειών.

Όπως σημειώνεται στην Έκθεση, αυτή διενεργήθηκε σύμφωνα με τις γενικά παραδεκτές αρχές και μεθόδους που ακολουθούνται διεθνώς και το τελικό αποτέλεσμα εξήχθη αφότου ελήφθη υπόψη ο βαθμός καταλληλότητας της κάθε μεθόδου.

Παρακάτω εμφανίζονται τα αποτελέσματα του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου ανά μέθοδο αποτίμησης:



Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται τα συμπεράσματα της Έκθεσης, για κάθε μέθοδο αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε:

Μέθοδος	Άποψη Χρηματοοικονομικού Συμβούλου
Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow)	Το προσφερόμενο τίμημα των €5,75 ανά κοινή ονομαστική μετοχή είναι υψηλότερο από την αξία ανά μετοχή (€5,31)
Αποτίμηση της Εταιρείας με Πολλαπλασιαστές/Αριθμοδείκτες (Multiples) Ομοειδών Εταιρειών	Το προσφερόμενο τίμημα των €5,75 ανά κοινή ονομαστική μετοχή, είναι υψηλότερο από την αξία ανά μετοχή (€4,12)
Αποτίμηση της Εταιρείας βάσει Συγκρίσιμων Συναλλαγών Ομοειδών Εταιρειών	Το προσφερόμενο τίμημα των €5,75 ανά κοινή ονομαστική μετοχή, ισούται με την αξία ανά μετοχή (€5,75)

## **ΣΤ. Το προσφερόμενο αντάλλαγμα**

Το προσφερόμενο αντάλλαγμα της Δημόσιας Πρότασης – που είναι €5,75 ανά μετοχή – πληροί τα κριτήρια του «δίκαιου και εύλογου» ανταλλάγματος κατ' άρθρο 9, παρ. 4 και 6 του Ν. 3461/2006.

Ειδικότερα, σχετικά με το προσφερόμενο αντάλλαγμα ο Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος, κατόπιν αξιολόγησής του, όπως αυτή καταγράφεται λεπτομερώς στην Έκθεση, κατέληξε στο συμπέρασμα πως το τίμημα €5,75 ανά μετοχή «βρίσκεται μέσα στο εύλογο εύρος τιμών, όπως αυτό προέκυψε από τις επιλεγμένες μεθόδους αποτίμησης και προσδιορίστηκε σε €4,12 - €5,75 ανά μετοχή». Συνάγεται, έτσι, πως το προσφερόμενο με την Δημόσια Πρόταση τίμημα ταυτίζεται με το άνω όριο αυτού του εύρους τιμών, ώστε να κρίνεται ως «εύλογο» από τον Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο.

## **Ζ. Η επιχειρηματική στρατηγική του Προτείνοντα**

Σύμφωνα με την παράγραφο 1.4 του Πληροφοριακού Δελτίου:

*Η απόκτηση των Μετοχών της Εταιρείας από τον Προτείνοντα δεν θα επιφέρει αλλαγές στην επιχειρηματική στρατηγική και στους επιχειρηματικούς σκοπούς της Εταιρείας. Πρωταρχικός στόχος της συμμετοχής του Προτείνοντος στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι η διασφάλιση της συνέχισης της λειτουργίας της Εταιρείας υπό τις ίδιες επιχειρηματικές αρχές βάσει των οποίων λειτουργεί επιτυχώς έως σήμερα, δηλαδή i) την συνεχή βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών ως φυσική εξέλιξη ενός 4αστερου ξενοδοχείου που παρακολουθεί τις τάσεις της τουριστικής υποδομής παγκοσμίως και ii) τον εκσυγχρονισμό της Εταιρείας προκειμένου να ανταποκρίνεται στο υψηλό του προφίλ και στο κοινό του.*

*Ο Προτείνων σκοπεύει να αποκτήσει το σύνολο των Μετοχών της Εταιρείας τις οποίες δεν κατείχε ο ίδιος και τα Συντονισμένα Πρόσωπα κατά την Ημερομηνία Δημιουργίας Υποχρέωσης Υποβολής Δημόσιας Πρότασης και να ζητήσει τη διαγραφή των Μετοχών της Εταιρείας από το Χ.Α., σύμφωνα με το άρθρο 17, παράγραφος 5 του Ν.3371/2005.*

*Μέσω της διαγραφής των Μετοχών της Εταιρείας από το Χ.Α., ο Προτείνων επιδιώκει να αποκτήσει μεγαλύτερη ευελιξία στη λήψη αποφάσεων και την επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας, καθώς και να εξοικονομήσει πόρους από τα κόστη που συνδέονται με τη διατήρηση της διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α.*

*Ο Προτείνων προτίθεται να συνεχίσει τις δραστηριότητες της Εταιρείας και δεν σχεδιάζει αλλαγές στον τόπο διεξαγωγής των δραστηριοτήτων της Εταιρείας ή τη μεταφορά της έδρας ή των δραστηριοτήτων της Εταιρείας εκτός Ελλάδος.*

*Σημειώνεται ότι, ο Προτείνων δεν θα προβεί σε μεταβολές στην πολιτική διαχείρισης του ανθρώπινου δυναμικού και στους όρους απασχόλησης του προσωπικού της Εταιρείας, και θα διατηρήσει τις υφιστάμενες θέσεις εργασίας του προσωπικού και των στελεχών της, στο βαθμό βεβαίως που δεν θα επέλθουν σημαντικές μεταβολές στις υφιστάμενες συνθήκες της αγοράς.*

*Παράλληλα, ο Προτείνων ενδέχεται να προβεί σε ορισμένες διοικητικές μεταρρυθμίσεις, λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι η Εταιρεία δεν θα χρειάζεται να συμμορφώνεται πλέον με τις απαιτήσεις που τίθενται για τις εισηγμένες εταιρείες. Για παράδειγμα, η Εταιρεία δεν υποχρεούται να τηρεί τους κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης που ισχύουν στην Ελλάδα για τις εισηγμένες εταιρείες ή να έχει επιτροπή ελέγχου, ενώ στο προσωπικό που είναι επιφορτισμένο με την τήρηση των σχέσεων με*

τους επενδυτές ή υποχρεώσεων που σχετίζονται με τη συμμόρφωση με χρηματιστηριακούς νόμους αναμένεται να ανατεθούν νέα διοικητικά καθήκοντα. Τέλος, ορισμένα από τα κόστη της Εταιρείας που συνδέονται με τη διατήρηση της διαπραγματεύσεως των Μετοχών στο Χ.Α. θα εξοικονομηθούν.

Τέλος, ο Προτείνων ενδέχεται να αλλάξει τη σύνθεση του ΔΣ για όσο διάστημα η Εταιρεία παραμένει εισηγμένη ώστε να συμμορφωθεί με τις διατάξεις του 4706/2020, ενώ όταν επιτευχθεί η διαγραφή της Εταιρείας από το ΧΑ, ο Προτείνων θα επανεξετάσει τη σύνθεση του ΔΣ προς το σκοπό της μεγιστοποίησης της ευελιξίας αυτού που μπορεί να συνεπάγεται και τη μείωση του συνολικού αριθμού των μελών του.

Ο Προτείνων και τα Συντονισμένα Πρόσωπα δεν έχουν κάποιο σχέδιο πώλησης των Μετοχών της Εταιρείας ή/και του ξενοδοχείου President, δεν υφίσταται κάποια δρομολογημένη σχετική διαδικασία και δεν έχει δοθεί η οποιαδήποτε σχετική εντολή προς οποιοδήποτε πρόσωπο να διερευνήσει και να διαπραγματευτεί μία τέτοια συναλλαγή.

Μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων θα ασκήσει το Δικαίωμα Εξαγοράς και κατόπιν θα συγκαλέσει Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας με θέμα τη λήψη απόφασης για τη διαγραφή των Μετοχών της Εταιρείας από το Χ.Α., σύμφωνα με το άρθρο 17, παρ. 5 του Ν. 3371/2005, στην οποία ο ίδιος και τα Συντονισμένα Πρόσωπα θα ψηφίσουν υπέρ αυτής της απόφασης. Κατόπιν λήψης της εν λόγω απόφασης από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, η Εταιρεία θα υποβάλει προς την Ε.Κ. αίτημα διαγραφής των Μετοχών της Εταιρείας από το Χ.Α.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, όπως αυτά αναλυτικώς εκτίθενται στην Έκθεση, διατυπώνει την άποψή του ως ακολούθως:

**A.** Η απόκτηση των Μετοχών της Εταιρείας από τον Προτείνοντα δεν θα επιφέρει αλλαγές στην επιχειρηματική στρατηγική και στους επιχειρηματικούς σκοπούς της Εταιρείας.

**B.** Ο Προτείνων προτίθεται να συνεχίσει τις δραστηριότητες της Εταιρείας.

**Γ.** Ο Προτείνων ενδέχεται να προβεί σε ορισμένες διοικητικές μεταρρυθμίσεις, λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι η Εταιρεία δεν θα χρειάζεται να συμμορφώνεται πλέον με τις απαιτήσεις που τίθενται για τις εισηγμένες εταιρείες.

**Δ.** Το προσφερόμενο αντάλλαγμα €5,75 ανά μετοχή:

(i) Είναι, σύμφωνα με την Έκθεση του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου, εντός του εύλογου εύρους τιμών, ώστε να

(ii) Πληροί τα κριτήρια του «δίκαιου και εύλογου» του Ν. 3461/2006.

**Ε.** Η Δημόσια Πρόταση παρέχει στους μετόχους της Εταιρείας τη δυνατότητα αποεπένδυσης με αντάλλαγμα που ανταποκρίνεται πλήρως στις νομοθετικές προϋποθέσεις.

Επισημαίνεται πως οι σχεδιασμοί και οι εκτιμήσεις του Προτείνοντα βασίζονται σε ορισμένες παραδοχές αναφορικά με την παρούσα κατάσταση και συνεπώς δύνανται να επηρεαστούν από τυχόν μεταβολή, λαμβάνοντας υπόψη και την τρέχουσα πανδημική κρίση.

Η παρούσα αιτιολογημένη γνώμη δεν συνιστά, ούτε πρέπει να ερμηνευτεί ως σύσταση ή συμβουλή προς τους μετόχους της Εταιρείας για την αποδοχή ή την απόρριψη της Δημόσιας Πρότασης, ούτε βέβαια και για την πραγματοποίηση πάσης φύσεως συναλλαγών επί των μετοχών της Εταιρείας.

Η παρούσα αιτιολογημένη γνώμη του Δ.Σ. της Εταιρείας συντάσσεται σύμφωνα με το αρ. 15 παρ. 1 και 2 του Ν. 3461/2006, υποβάλλεται μαζί με την από 28/07/2021 Έκθεση του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και στον Προτείνοντα σύμφωνα με το αρ. 15 παρ. 4 του Ν. 3461/2006 και δημοσιεύεται, μαζί με την Έκθεση, σύμφωνα με το αρ. 16 παρ. 1 του Ν. 3461/2006.

Αθήνα, 30.07.2021

Το Διοικητικό Συμβούλιο