LOUIS HOTELS

LOUIS HOTELS PUBLIC COMPANY LIMITED

ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΜΕΤΟΧΟΥΣ

Αναδιάρθρωση και Αναχρηματοδότηση Δανεισμού της Εταιρείας και του Ομίλου

1. Εισαγωγή

Το παρόν σημείωμα αποσκοπεί στην ενημέρωση των μετόχων της Louis Hotels Public Company Limited (η «Εταιρεία») αναφορικά με την αναδιάρθρωση και αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού της Εταιρείας και του Ομίλου στον οποίο ανήκει (ο «Όμιλος»), στο πλαίσιο της σύναψης νέας Συμφωνίας Πλαισίου (Framework Agreement) με την Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ (η «Τράπεζα Κύπρου»).

Η αναδιάρθρωση αποσκοπεί στον εξορθολογισμό της υφιστάμενης χρηματοδοτικής δομής του Ομίλου, στη βελτίωση των όρων χρηματοδότησης, στην αποτελεσματικότερη διαχείριση των δανειακών υποχρεώσεων και στη διασφάλιση της μακροπρόθεσμης χρηματοοικονομικής σταθερότητας της Εταιρείας και του Ομίλου.

Η προτεινόμενη συναλλαγή αποτελεί συνέχεια των υφιστάμενων χρηματοδοτικών διευθετήσεων του Ομίλου, οι οποίες είχαν αποτελέσει αντικείμενο προηγούμενων αναδιαρθρώσεων, περιλαμβανομένης της σημαντικότερης αναδιάρθρωσης που έγινε το 2017.

2. Ιστορικό

Ο Όμιλος χρηματοδοτούνταν από το 2010 μέσω ενός πολυσύνθετου δανειακού χαρτοφυλακίου που περιλάμβανε δάνεια από πολλές τράπεζες. Στο πλαίσιο της αναδιάρθρωσης του 2017, αυτές οι δανειακές υποχρεώσεις ενσωματώθηκαν σε ενιαία διευθέτηση με όλες τις χρηματοδότριες Τράπεζες μέσω της Συμφωνίας Αναδιάρθρωσης (Restructuring Agreement) (RA).

Κατά τα έτη που ακολούθησαν την αναδιάρθρωση του 2017, ο Όμιλος προέβη στην προοδευτική εξόφληση διάφορων δανειακών υποχρεώσεων και στην πλήρη εξόφληση των περισσότερων τραπεζών που συμμετείχαν στην αρχική συμφωνία. Ως αποτέλεσμα, παρέμειναν ως κύριοι δανειστές η Τράπεζα Κύπρου, η Κυπριακή Τράπεζα Αναπτύξεως (Cyprus Development Bank – CDB), και η Τράπεζα Πειραιώς στην Ελλάδα. Η τελευταία χρηματοδοτούσε την ελληνική θυγατρική εταιρεία του Ομίλου στο πλαίσιο ξεχωριστών χρηματοδοτικών διευθετήσεων.

Στο πλαίσιο του RA, η Clin Company Limited, ως ιθύνουσα εταιρεία του Ομίλου ορίστηκε ως τεχνικός δανειολήπτης για το σύνολο του δανεισμού. Η Louis Hotels είχε αναλάβει την υποχρέωση αποπληρωμής μέσω δομημένου μηχανισμού αποπληρωμής αριθμού δανείων ενώ η Clin Company Limited άλλα. Παράλληλα, η Εταιρεία παρείχε σημαντικές εξασφαλίσεις (υποθήκες, ενέχυρα μετοχών, επιβαρύνσεις περιουσιακών στοιχείων) προς τους δανειστές.

Η νέα αναδιάρθρωση αποσκοπεί στην εξόφληση και αποχώρηση τόσο της CDB όσο και της Τράπεζας Πειραιώς, συγκεντρώνοντας όλο το δανεισμό του Ομίλου σε ένα μόνο δανειστή: την Τράπεζα Κύπρου με καλύτερους και πιο ευνοϊκούς όρους τόσο από πλευράς επιτοκίου, περιόδου αποπληρωμής αλλά και εξασφαλίσεων. Αυτό απλοποιεί ουσιαστικά τη χρηματοδοτική δομή και επιτρέπει την πιο αποδοτική διαχείριση.

3. Φύση και Δομή της Νέας Αναδιάρθρωσης

Η νέα αναδιάρθρωση πραγματοποιείται στο πλαίσιο Συμφωνίας Πλαισίου μεταξύ της Τράπεζας Κύπρου, της Εταιρείας και άλλων εταιρειών και συμβαλλόμενων μερών του Ομίλου.

Η Συμφωνία Πλαίσιο καθορίζει το γενικό πλαίσιο της αναδιάρθρωσης και αναχρηματοδότησης, περιλαμβανομένων των χρηματοδοτικών διευκολύνσεων, των υποχρεώσεων των συμβαλλόμενων μερών και των σχετικών εγγυήσεων και εξασφαλίσεων.

Η υλοποίηση της αναδιάρθρωσης περιλαμβάνει τη σύναψη και εκτέλεση δανειακών συμβάσεων, συμβάσεων ομολογιακών δανείων, εγγράφων εγγυήσεων και εξασφαλίσεων, καθώς και λοιπών συναφών εγγράφων και διευθετήσεων.

Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία αναλαμβάνει πλέον απευθείας συγκεκριμένες δανειακές υποχρεώσεις, περιλαμβανομένων υποχρεώσεων οι οποίες προηγουμένως αποτελούσαν δανεισμό άλλων εταιρειών του Ομίλου και εξυπηρετούνταν ή εξασφαλίζονταν από την ίδια.

Χαρακτηριστική περίπτωση αποτελεί η αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού της Clin Company Limited από τη CDB, μέσω νέου ομολογιακού δανείου ύψους €6.500.000, το οποίο αναλαμβάνεται απευθείας από την Εταιρεία. Σημειώνεται βεβαίως ότι από το 2017 η Εταιρεία εξασφάλιζε και εξυπηρετούσε τον εν λόγω δανεισμό στην βάση εγγυήσεων που είχαν δοθεί παλαιότερα βάση σχετικών συμφωνιών.

Με τη νέα διευθέτηση, η Εταιρεία καθίσταται άμεσα υπόχρεη για την αποπληρωμή του συγκεκριμένου δανεισμού, σε αντίθεση με την προηγούμενη δομή, στο πλαίσιο της

οποίας συμμετείχε στην εξυπηρέτηση και εξασφάλισή του χωρίς να αποτελεί την αρχική δανειολήπτρια.

Η μεταβολή αυτή εντάσσεται στη συνολική αναδιάρθρωση του υφιστάμενου δανεισμού και αποσκοπεί στην αποτελεσματικότερη κατανομή και διαχείριση των χρηματοδοτικών υποχρεώσεων του Ομίλου και μείωση του κόστους δανεισμού.

4. Κύρια Οικονομικά και Εμπορικά Οφέλη

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει αξιολογήσει τη συνολική αναδιάρθρωση και θεωρεί ότι αυτή εξυπηρετεί τα συμφέροντα της Εταιρείας, λαμβανομένων υπόψη των ακόλουθων παραμέτρων:

- Εξορθολογισμός της χρηματοδοτικής δομής: Η αναδιάρθρωση επιτρέπει τη συγκέντρωση και αποτελεσματικότερη διαχείριση των χρηματοδοτικών υποχρεώσεων του Ομίλου στο πλαίσιο ενιαίων χρηματοδοτικών διευθετήσεων.
- Βελτίωση των όρων χρηματοδότησης: Οι νέες συμφωνίες προβλέπουν αναθεωρημένους όρους χρηματοδότησης και αποπληρωμής, οι οποίοι έχουν αξιολογηθεί ως ευνοϊκότεροι για την Εταιρεία και τον Όμιλο.
- Μακροπρόθεσμη χρηματοοικονομική σταθερότητα: Η νέα δομή παρέχει μεγαλύτερη προβλεψιμότητα ως προς την εξυπηρέτηση του δανεισμού και τη διαχείριση των χρηματοδοτικών αναγκών.
- Αποτελεσματικότερη κατανομή υποχρεώσεων: Η ανάληψη συγκεκριμένων δανειακών υποχρεώσεων απευθείας από την Εταιρεία αποσκοπεί στην καλύτερη ευθυγράμμιση της συμβατικής δομής του δανεισμού με την υφιστάμενη οικονομική και λειτουργική πραγματικότητα του Ομίλου.
- Επιχειρηματική ευελιξία: Η αναδιάρθρωση αναμένεται να διευκολύνει τον επιχειρηματικό προγραμματισμό, τη διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων και την υλοποίηση μελλοντικών αναπτυξιακών σχεδίων του Ομίλου.

5. Εγγυήσεις και Εξασφαλίσεις

Στο πλαίσιο της αναδιάρθρωσης, προβλέπεται η διατήρηση, τροποποίηση, αντικατάσταση ή παραχώρηση εγγυήσεων και εξασφαλίσεων προς όφελος της Τράπεζας Κύπρου, σύμφωνα με τους όρους των σχετικών χρηματοδοτικών συμφωνιών.

Οι εξασφαλίσεις αυτές περιλαμβάνουν, κατά περίπτωση, υποθήκες και προσημειώσεις υποθηκών επί ακινήτων, επιβαρύνσεις επί περιουσιακών στοιχείων, ενέχυρα μετοχών, εκχωρήσεις απαιτήσεων και δικαιωμάτων, καθώς και άλλες συναφείς εξασφαλίσεις, πλείστες των οποίων ήταν επι της ουσίας υφιστάμενες.

Ορισμένες από τις εγγυήσεις και εξασφαλίσεις που παραχωρεί η Εταιρεία αφορούν δικές της χρηματοδοτικές υποχρεώσεις, ενώ άλλες παρέχονται προς εξασφάλιση υποχρεώσεων άλλων εταιρειών του Ομίλου.

Η παροχή των εν λόγω εγγυήσεων και εξασφαλίσεων αποτελεί μέρος της συνολικής χρηματοδοτικής διευθέτησης του Ομίλου και έχει αξιολογηθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο υπό το πρίσμα του εμπορικού οφέλους και των συμφερόντων της Εταιρείας.

Κατά την αξιολόγηση αυτή λήφθηκαν υπόψη η υφιστάμενη συμμετοχή της Εταιρείας στις χρηματοδοτικές υποχρεώσεις του Ομίλου, η ανάγκη διατήρησης και αναχρηματοδότησης του υφιστάμενου δανεισμού, καθώς και τα συνολικά οικονομικά και επιχειρηματικά οφέλη που αναμένεται να προκύψουν από τη νέα αναδιάρθρωση.

Η αναδιάρθρωση περιλαμβάνει επίσης την αποδέσμευση ή αντικατάσταση υφιστάμενων εγγυήσεων και εξασφαλίσεων, σύμφωνα με τους όρους των σχετικών συμφωνιών.

Ειδικότερα, προβλέπεται η αποδέσμευση υφιστάμενων εγγυήσεων και εξασφαλίσεων που είχαν παραχωρηθεί από την Εταιρεία προς κάλυψη υποχρεώσεων συνδεδεμένων προσώπων, χωρίς την ανάληψη νέων αντίστοιχων υποχρεώσεων από την Εταιρεία.

6. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Η αναδιάρθρωση αφορά διάφορες εταιρείες του Ομίλου, οι οποίες συνδέονται μεταξύ τους μέσω της υφιστάμενης μετοχικής και εταιρικής δομής.

Στο πλαίσιο αυτό, προβλέπεται η ανάληψη δανειακών υποχρεώσεων από συγκεκριμένες εταιρείες του Ομίλου, καθώς και η παροχή εγγυήσεων και εξασφαλίσεων από άλλες εταιρείες προς υποστήριξη των σχετικών χρηματοδοτήσεων.

Οι διευθετήσεις αυτές εντάσσονται στη συνολική αναδιάρθρωση του υφιστάμενου δανεισμού και δεν αποτελούν αυτοτελείς χρηματοδοτήσεις άσχετες με τις δραστηριότητες και τις ανάγκες του Ομίλου.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει εξετάσει τη συμμετοχή της Εταιρείας στις σχετικές συναλλαγές, λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των υποχρεώσεων που αναλαμβάνει, τις υφιστάμενες χρηματοδοτικές διευθετήσεις, τα αναμενόμενα οικονομικά και εμπορικά οφέλη και τα συμφέροντα της Εταιρείας.

7. Εταιρικές Εγκρίσεις και Νομικό Πλαίσιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει εξετάσει και εγκρίνει τη συμμετοχή της Εταιρείας στην αναδιάρθρωση και αναχρηματοδότηση, περιλαμβανομένης της σύναψης των σχετικών συμφωνιών, της ανάληψης δανειακών υποχρεώσεων και της παροχής των προβλεπόμενων εγγυήσεων και εξασφαλίσεων.

Κατά την αξιολόγηση της συναλλαγής, το Διοικητικό Συμβούλιο έλαβε υπόψη τις εξουσίες της Εταιρείας και του Διοικητικού Συμβουλίου δυνάμει του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113, και του Ιδρυτικού Εγγράφου και Καταστατικού της Εταιρείας.

Η αναδιάρθρωση συνδέεται με τις υφιστάμενες χρηματοδοτικές υποχρεώσεις του Ομίλου και αποτελεί συνέχεια των προηγούμενων χρηματοδοτικών διευθετήσεων, περιλαμβανομένων εκείνων που είχαν εγκριθεί και υλοποιηθεί στο πλαίσιο της αναδιάρθρωσης του 2017.

Παράλληλα, η νέα αναδιάρθρωση συνεπάγεται την ανάληψη από την Εταιρεία συγκεκριμένων άμεσων δανειακών υποχρεώσεων, καθώς και την παροχή ή αναδιάρθρωση εγγυήσεων και εξασφαλίσεων προς κάλυψη ιδίων υποχρεώσεων και υποχρεώσεων άλλων εταιρειών του Ομίλου.

Για τον λόγο αυτό, και με σκοπό την πλήρη ενημέρωση των μετόχων και την παροχή πρόσθετης εταιρικής έγκρισης στο συνολικό πλαίσιο της αναδιάρθρωσης, η συναλλαγή υποβάλλεται στην παρούσα Έκτακτη Γενική Συνέλευση προς έγκριση και επικύρωση.

8. Προτεινόμενα Ψηφίσματα

Οι μέτοχοι καλούνται να εξετάσουν και να εγκρίνουν τα προτεινόμενα συνήθη ψηφίσματα, όπως αυτά περιλαμβάνονται στην ειδοποίηση σύγκλησης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης.

Τα ψηφίσματα αποσκοπούν, μεταξύ άλλων:

α) Στην έγκριση και επικύρωση της σύναψης της Συμφωνίας Πλαίσιο και των λοιπών σχετικών χρηματοδοτικών συμφωνιών και εγγράφων.

β) Στην έγκριση και επικύρωση της ανάληψης από την Εταιρεία δανειακών και λοιπών συμβατικών υποχρεώσεων στο πλαίσιο της αναδιάρθρωσης.

γ) Στην έγκριση και επικύρωση της παροχής εγγυήσεων και εξασφαλίσεων προς κάλυψη ιδίων υποχρεώσεων ή υποχρεώσεων άλλων εταιρειών του Ομίλου, καθώς και της αποδέσμευσης ή αντικατάστασης υφιστάμενων εγγυήσεων και εξασφαλίσεων.

δ) Στην έγκριση και επικύρωση των σχετικών αποφάσεων και ενεργειών του Διοικητικού Συμβουλίου και στην εξουσιοδότησή του να προβεί σε όλες τις περαιτέρω ενέργειες που απαιτούνται για την ολοκλήρωση και υλοποίηση της αναδιάρθρωσης.

9. Συμπέρασμα

Το Διοικητικό Συμβούλιο θεωρεί ότι η αναδιάρθρωση και αναχρηματοδότηση του δανεισμού αποτελεί σημαντικό βήμα για την ενίσχυση της χρηματοοικονομικής σταθερότητας της Εταιρείας και του Ομίλου.

Η συναλλαγή αποσκοπεί στη βελτίωση της υφιστάμενης χρηματοδοτικής δομής, στην αποτελεσματικότερη διαχείριση των υποχρεώσεων και στη δημιουργία ευνοϊκότερων συνθηκών για τη συνέχιση και ανάπτυξη των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του Ομίλου.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, έχοντας αξιολογήσει τους όρους και τις συνέπειες της αναδιάρθρωσης, θεωρεί ότι αυτή εξυπηρετεί τα συμφέροντα της Εταιρείας και εισηγείται την έγκριση των προτεινόμενων ψηφισμάτων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο

LOUIS HOTELS PUBLIC COMPANY LIMITED

Λευκωσία, 19 Οκτωβρίου 2026