



## **PRESSMEDDELANDE**

Stockholm 2003-11-05

### **PANDOX FÖRVÄRVAR CROWNE PLAZA HOTEL, BRYSSEL**

Pandex förvärvar fastigheten Crowne Plaza Hotel, Bryssel och i hotellfastigheten bedrivna operatörsrörelse. Förvärvet beslutades av Pandox styrelse den 23 oktober 2003 och köpeavtal har tecknats idag den 5 november. Tillträde till fastigheten beräknas ske den 29 december 2003. Säljare är det börsnoterade spanska hotellbolaget NH Hoteles.

Fastighetens förvärvspris inklusive förvärvskostnader uppgår till 31 MEUR (279 MSEK). Pandox resultat före skatt ökar omgående med 1,2 MSEK, motsvarande en vinst per aktie på 5 öre. Kassaflödet per aktie förbättras med 29 öre.

Förvärvet genomförs på en för Pandox relativt låg direktavkastning men bolagets bedömning är att hotellet i nuvarande marknad presterar under sin kapacitet och att potentialen till förbättring är stor. En plan för uppgradering av hotellprodukten och effektivisering av verksamheten har upprättats och kommer att sättas igång omedelbart efter tillträdet. Genomförandet av projektet bedöms ta två till tre år. Pandox kommer därefter att utvärdera affärsläget och besluta om den långsiktiga strategin för driftsformen av operatörsbolaget. Den sammanlagda investeringen uppskattas till 8,3 MEUR (75 MSEK).

Förvärvet av Crowne Plaza Hotel, Bryssel uppfyller samtliga Pandox förvärvskriterier. Hotellet är beläget vid Place Rogier i centrala Bryssel, granne med det Pandoxägda Hilton Brussels City. Läget är utmärkt, på promenadavstånd från turist- och shoppingstråken kring Grand Place. Området gränsar också till ett större affärsdistrikt som för närvarande är under stark utveckling.

Hotellet är en fullserviceprodukt med 356 rum samt en stor konferens- och bankettavdelning med 18 konferensrum med en maximal kapacitet om 1 540 gäster. Hotellet inrymmer även restaurang, frukostmatsal, bar samt ett fitness center. Hotellfastighetens totala yta är 28 095 kvm på totalt elva våningar. Byggnaden är uppförd i klassisk hotellstil avseende fasad, stor lobby och breda korridorer. Hotellets utformning skapar goda möjligheter att utveckla en stabil lönsamhet.

Hotellet marknadsförs via ett franchiseavtal med Crowne Plaza, som ingår i ett av världens största distributionssystem, InterContinental Hotels Group som det fyrstjärniga fullservicealternativet. Sammanlagt finns det 191 Crowne Plaza i världen. I Europa finns Crowne Plaza i bland annat London, Berlin, Frankfurt, Prag och Rom. I Bryssel finns för närvarande tre Crowne Plaza, varav två i city. InterContinental Hotels Group har över 3 300 hotell i cirka 100 länder och har 15 miljoner medlemmar i lojalitetsprogrammet Priority Club Rewards.

Hotellmarknaden i Bryssel består av drygt 15 000 rum, varav cirka 11 000 är klassificerade (motsvarar 65 hotell). I marknadsgruppen för Crowne Plaza Hotel finns 10 kvalitetshotell med totalt cirka 2 600 rum. Efterfrågan i Bryssel har sedan toppåret år 2000 minskat med cirka 20 procent som en följd av en lägre ekonomisk aktivitet, krigshot, sarsvirus och oro på de finansiella marknaderna. Under 2003 har efterfrågan hittills minskat med sex procent, varav en del av nedgången är hänförligt till mars och april, som var hårt drabbade av Irak- kriget. Trenden i marknaden är en avtagande nedgångstakt och det finns goda förutsättningar för utplaning under 2004.

Huvuddelen av Crowne Plaza Hotels nuvarande gäster kommer från EU-länderna. Störst andel kommer från Storbritannien som står för 30 procent, medan 12 procent kommer från Tyskland. Cirka 80 procent tillhör affärssegmentet.

Pandox bedömer att det finns en hög potential i förvärvet. Läget i hotellkonjunkturcykeln är intressant då förutsättningarna för en utplaning under 2004 anses som goda. Därefter prognostiseras marknaden att öka snabbare än BNP.

Uppgraderingen av hotellet samt utvecklingen av samarbetsformerna med franchisegivaren Crowne Plaza innebär att hotellet kommer att stärka sin marknadsposition och möjligheterna att öka sina marknadsandelar anses som goda. Operatörsbolaget bedöms även kunna öka sin operationella effektivitet, vilket kommer att leda till ett högre driftsresultat och förbättrad vinst i operatörsbolaget.

Sammantaget bedöms resultat och kassaflödet kunna utvecklas som en följd av en förbättrad omvärld, stärkt marknadsposition, utvecklade samarbetsformer och en effektivare drift.

❖ ❖ ❖

För ytterligare information:

Anders Nissen, VD Pandox AB, 08-506 205 50, 0708-46 02 02

*Pandox AB är en av de ledande renodlade aktörerna på hotellfastighetsmarknaden i norra Europa. Bolaget äger för närvarande 44 hotell med sammanlagt cirka 8 400 rum belägna i Sverige, Danmark, Tyskland, Belgien och Storbritannien. Pandox hotell drivs i olika driftsformer under välkända varunamn som Hilton, Radisson SAS, Scandic och Choice Hotels. Bolaget är sedan juni 1997 noterat på Stockholmsbörsens Attract 40-lista.*