

## Pressmeddelande

Stockholm, 2016-11-18

### Pandox AB (publ) förvärvar hotellportfölj i Europa för cirka 4 100 MSEK

**Pandox har ingått avtal med Invesco Real Estate om förvärv av sju hotellfastigheter i Europa - fyra i Tyskland, två i Österrike och en i Nederländerna - med totalt 1 744 rum. Köpeskillingen uppgår till 415 MEUR, motsvarande cirka 4 100 MSEK, på skuldfri basis. Hotellen är av mycket hög kvalitet, tillhör det övre fullservicesegmentet och drivs av välkända hotelloperatörer under långa omsättningsbaserade hyresavtal med goda garantihyresnivåer. Förvärvet är fullt finansierat genom ett nytt banklån samt befintliga lånefaciliteter. Den förvärvade hotellportföljen förväntas bidra med motsvarande cirka 140 MSEK i cash earnings 2017.**

”Förvärvet uppfyller samtliga Pandox strategiska kriterier när det gäller storlek, läge, marknadsposition och lönsamhet samt bidrar till att ytterligare diversifiera vår intäktsbas. Hotellfastigheterna är av mycket hög kvalitet, drivs av välkända operatörer under långa omsättningsbaserade hyresavtal och ger ett betydande intäktsstillskott till Pandox redan starka hyresportfölj. Genom förvärvet tar Pandox steget in på två nya hotellmarknader och fyra nya intressanta hotellstäder. Vi förstärker närvaron i Tyskland, som är Europas största hotellmarknad, samt lägger två nya starka operatörer till vår samarbetsportfölj. Med detta förvärv visar vi också att det finns stor potential för Pandox att med god lönsamhet växa sin kärnaffär på de stora hotellmarknaderna i Europa”, säger Anders Nissen, VD för Pandox.

#### Drivkrafter för förvärvet

1. Hotellfastighetsportföljen är av mycket hög kvalitet och består av fullservicehotell i det övre segmentet med en genomsnittlig storlek om cirka 250 rum.
2. Förvärvspriset per rum uppgår till attraktiva cirka 2,35 MSEK.
3. Förstärker Pandox marknadsposition i Tyskland med ytterligare tre hotell i Frankfurt, Hamburg, Köln, samt ett hotell i München som är en ny stad för Pandox.
4. Etablerar Pandox i Österrike och Nederländerna med tre hotell i Wien, Salzburg och Amsterdam, vilka samtliga är nya länder och städer för Pandox.
5. Hotellen ligger i stora städer med strategiska lägen och en god balans mellan affärs- och fritidssegmentet samt internationell och inhemsk efterfrågan.
6. Hotellen drivs av väletablerade hotelloperatörer (NH Hotels, Rezidor och Grand City Hotels) under välkända varumärken (NH, Radisson Blu och Park Hotel Amsterdam) med långa omsättningsbaserade hyresavtal med garantinivåer och delade investeringar, vilket är kärnan i Pandox affärsmodell.
7. Hotellen bidrar omedelbart positivt till Pandox resultat och kassaflöde.

## **Köpeskilling och finansiering**

Köpeskillingen uppgår till 415 MEUR, motsvarande cirka 4 100 MSEK till aktuell valutakurs, på skuldfri basis inklusive minoritetsandel hänförlig till de fyra tyska hotellfastigheterna samt efter avdrag för uppskjuten skatt. Förvärvet finansieras genom ett nytt femårigt banklån med Aareal Bank om cirka 270 MEUR samt övriga existerande lånefaciliteter.

## **Transaktionsstruktur**

Säljare är Invesco Real Estate via European Hotel Real Estate Fund II. Pandox AB gör förvärvet av de fyra hotellfastigheterna i Tyskland tillsammans med Eiendomsspar AS som minoritetsaktieägare med 5,1 procent. Strukturen bedöms vara den mest effektiva lösningen för samtliga aktieägare i Pandox.

## **Finansiella effekter för Pandox med full konsolidering samt aktuell valutakurs**

1. Förvärvet förväntas öka Pandox hyresintäkter med motsvarande cirka 250 MSEK och cash earnings med motsvarande cirka 140 MSEK under 2017, förutsatt att förvärvet slutförs innan 2016 års utgång.
2. Förvärvad portfölj har ett direktavkastningskrav om cirka 5,7 procent.
3. Samtliga hyresavtal är omsättningsbaserade med garantihyresnivåer. Den förvärvade portföljens genomsnittliga återstående löptid (WAULT) uppgår till 19 år.
4. Pandox ansvar för framtida investeringar är begränsat till större tekniska installationer och fastighetsstruktur, vilket innebär lägre fastighetskostnader jämfört med Pandox nordiska hotellfastighetsportfölj.
5. Pandox ser potential att i nära samarbete med hotelloperatörerna göra framtida kassaflödesdrivande investeringar i den förvärvade hotellportföljen.
6. Baserat på marknadsvärdet på hotellfastighetsportföljen per 30 september 2016, samt Hilton Grand Place Brussels:
  - a. Ökar portföljvärdet från cirka 33,1 miljarder kronor till cirka 37,7 miljarder kronor.
  - b. Ökar Förvaltningsfastigheterna sin andel av det totala portföljvärdet från cirka 78 procent till cirka 79 procent.
  - c. Ökar Pandox belåningsgrad (netto) från cirka 45,5 procent till cirka 52,2 procent, vilket skall jämföras med bolagets finansiella mål om en belåningsgrad i intervallet 45-60 procent (brutto) med normaliserad kassa.

## Villkor och slutförande

Förvärvet förväntas vara slutfört innan årsslut 2016 förutsatt att sedvanliga godkännanden från myndigheter har erhållits, samt att villkoren i aktieöverlåtelseavtalet har uppfyllts.

## Finansiell rapportering

Pandox kommer att konsolidera de förvärvade hotellen till 100 procent och redovisa dessa under affärssegmentet Fastighetsförvaltning, med angivande av minoritetsandel på konsoliderad nivå, från och med tidpunkten för förvärvets slutförande.

## Portföljöversikt

Den förvärvade hotellfastighetsportföljen omfattar sju hotell med 1 744 rum. Hotellen marknadsförs under varumärkena NH, Radisson Blu och Park Hotel Amsterdam. Hotellen tillhör det stabila och lönsamma övre fullservicesegmentet och ligger i internationella städer (Wien, München, Amsterdam, Frankfurt och Hamburg) med en hög andel internationella gäster, samt regionstäder (Köln och Salzburg) med en hög andel regional efterfrågan, vilket totalt sett skapar en god efterfrågebalans. Hotellen har starka lägen för både affärs- och fritidssegmentet. De gynnas av en dynamisk eventmarknad samt det faktum att städerna också är attraktiva fritidsdestinationer.

Hotell	Land	Stad	Antal rum	Läge
NH Vienna Airport	Österrike	Wien	499	Flygplats
Radisson Blu Cologne	Tyskland	Köln	393	City/kongress
NH Munich Airport	Tyskland	München	236	Flygplats
Park Hotel Amsterdam	Nederländerna	Amsterdam	189	City
NH Frankfurt Airport	Tyskland	Frankfurt	158	Flygplats
NH Salzburg City	Österrike	Salzburg	140	City
NH Collection Hamburg City	Tyskland	Hamburg	129	City
<b>Totalt</b>			<b>1 744</b>	

## **Inbjudan till telefonkonferens den 18 november 2016, klockan 10:00 CET**

Med anledning av förvärvet bjuder Pandox in investerare, analytiker och media till en webbsänd telefonkonferens den 18 november 2016, kl 10:00 CET.

För att följa presentationen online gå till <http://media.fronto.com/cloud/pandox/161118>. För att delta i telefonkonferensen och ställa frågor, vänligen ring in på något av nedanstående telefonnummer cirka tio minuter före presentationsstart. Presentationsmaterialet görs tillgängligt på [www.pandox.se](http://www.pandox.se).

SE: +46 (0)8 503 36 434

UK LocalCall: 08444933800

US LocalCall: 16315107498

Conference ID: 22157551

En inspelad version av presentationen kommer att finnas tillgänglig på [www.pandox.se](http://www.pandox.se).

**FÖR MER INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:**

Anders Nissen, VD, +46 (0) 708 46 02 02

Liia Nõu, CFO, +46 (0) 702 37 44 04

Anders Berg, Head of Communications and IR, +46 (0) 760 95 19 40

Denna information är sådan information som Pandox AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 18 november 2016 kl. 07:00 CET.

### **Om Pandox**

*Pandox är en ledande hotellfastighetsägare i norra Europa med fokus på större hotell på viktiga fritids- och affärsdestinationer. Pandox hotellfastighetsportfölj omfattar för närvarande 113 hotell med drygt 24 000 rum i åtta länder. Pandox verksamhet är organiserad i Fastighetsförvaltning, som omfattar hotellfastigheter med långa hyresavtal med marknadsledande regionala hotelloperatörer och ledande internationella hotelloperatörer, samt Operatörsverksamhet, som omfattar hotelloperatörsverksamhet som Pandox bedriver i sina helägda rörelsefastigheter. Pandox grundades 1995 och bolagets B-aktier är sedan den 18 juni 2015 noterade på Nasdaq Stockholm. [www.pandox.se](http://www.pandox.se).*

### **Om Invesco Real Estate (IRE)**

*IRE är ett globalt fastighetsbolag som har tillhandahållit fastighetsinvesterings- och fastighetsförvaltningstjänster sedan 1983, först i USA sedan genom expansion till Europa och Asien. IRE har 71,3 miljarder US dollar under förvaltning globalt och mer än 441 anställda på 21 kontor runt om i världen. I Europa har vi åtta kontor i London, München, Milano, Madrid, Paris, Prag, Luxemburg och Warszawa samt cirka 140 anställda. Vi förvaltar 130 tillgångar i 13 europeiska länder och har 7,9 miljarder US dollar under förvaltning.*