

## Pressmeddelande

Stockholm, 2017-12-13

### Pandox AB (publ) förvärvar hotellportfölj i Storbritannien och Irland med Fattal Hotels Group som operatörspartner

**Pandox AB ("Pandox") har ingått avtal med Lone Star om förvärv av en portfölj med 37 hotellverksamheter. Transaktionen sker med Fattal Hotels Group ("Leonardo") som operatörspartner, där Pandox, efter omorganisering av portföljen, behåller 20 förvaltningsfastigheter och en operatörsfastighet i Storbritannien och Irland, och Leonardo förvärvar den operativa plattformen med 36 hotelloperatörsrörelser under varumärket "Jurys Inn". Total köpeskilling uppgår till 800 MGBP på skuldfri basis, motsvarande cirka 9 030 MSEK (\*). Förvaltningsfastigheterna kommer att drivas av Leonardo under långa omsättningsbaserade hyresavtal. Förvärvet är fullt finansierat av ett nytt banklån, existerande kreditfaciliteter samt ett lån från Leonardo på 120 MGBP som kvittas efter genomförd omorganisering, varefter Pandox andel av total köpeskilling kommer uppgå till 680 MGBP, motsvarande cirka 7 680 MSEK. Hotellfastighetsportföljen förväntas bidra med motsvarande cirka 450 MSEK i driftnetto respektive 200 MSEK i cash earnings 2018, förutsatt att affären slutförs innan 2017 års utgång.**

"Förvärvet uppfyller samtliga Pandox strategiska kriterier avseende länder, orter och lägen samt storlek, segment och lönsamhet, och bidrar till att diversifiera vår intäktsbas ytterligare. Hotellfastigheterna är av hög kvalitet, tillhör det lönsamma övre mellanprissegmentet och kommer att ge ett omedelbart och betydande resultatbidrag. Pandox lägger genom förvärvet 20 nya hotellstäder till portföljen och uppnår en betydande marknadsnärvaro i Storbritannien och Irland som är stora och dynamiska hotellmarknader. Förvärvet tydliggör Pandox förmåga att kunna genomföra sin affärsstrategi i internationell konkurrens och växa med god lönsamhet även på nya marknader.", säger Anders Nissen, VD för Pandox.

"Vi är stolta över att fortsätta konsolidera och utveckla samarbetet med Pandox, vår starka expansionspartner. Det ömsesidiga förtroende vi byggt upp under de senaste åren är grunden till vår framgång. För oss representerar förvärvet av Jurys Inn-hotellen ett mycket stort steg framåt i vår tillväxt. Med detta har vi möjligheten att ytterligare expandera och stärka vår expertis och varumärkeskännedom i Europa. Vi ser fram emot denna nya utmaning.", säger David Fattal, CEO för Fattal Hotels Group.

#### Drivkrafter för förvärvet

1. Hotellfastigheterna passar väl in i Pandox förvärvsstrategi och bidrar omedelbart positivt till Pandox resultat och kassaflöde.
2. Hotellfastighetsportföljen är genomgående av hög kvalitet och består av 21 fullservicehotell i det övre mellanprissegmentet med totalt 4 694 rum och en genomsnittlig storlek om cirka 224 rum. Hotellen är nyligen renoverade med mycket goda gästbetyg.
3. Pandox etableras i 20 nya hotellmarknader och uppnår en betydande marknadsnärvaro i Storbritannien och Irland.

(\* ) Baserat på GBP/SEK 11.29 som används genomgående i detta pressmeddelande.

4. Hotellens lägen och marknadspositioner är genomgående starka med exponering till goda flöden och närhet till viktiga kommunikationsnav, affärsverksamheter och fritidsaktiviteter.
5. Hotellfastighetsportföljen, inklusive operatörsfastigheten, har ett direktavkastningskrav om cirka 5,8 procent och förvärvspriset per rum uppgår till motsvarande cirka 1,6 MSEK.
6. Efterfrågan kommer huvudsakligen från inhemska affärs- och fritidsresenärer (ex. Birmingham, Manchester, Leeds och Sheffield) och kompletteras på många marknader av betydande internationell efterfrågan (ex. London, Dublin, Manchester, Glasgow och Belfast). Hotellfastigheterna kompletterar Pandox nuvarande portfölj väl sett till efterfrågan och segmentering.
7. De 20 förvaltningsfastigheterna kommer att drivas av Leonardo under 25-åriga omsättningsbaserade hyresavtal med garanterad minimivå och delade investeringar, vilket är kärnan i Pandox's affärsmodell. Garantihyrans andel av total hyra uppgår till cirka 83 procent baserat på 2018 års prognos.
8. Operatörsfastigheten kommer att drivas av Pandox under varumärket Hilton Garden Inn. Hotellet har 364 rum och är beläget vid London Heathrow Airport.
9. Pandox bedömer att portföljen har en god potential genom nyligen genomförda renoveringar som ännu inte fått full effekt samt ett ökat fokus på revenue management.

### **Transaktionsstruktur, köpeskilling och finansiering**

Säljare är bolag ägt av Lone Star. Köpare är Pandox genom helägt dotterbolag. Transaktionen avser en portfölj om totalt 37 hotellverksamheter där Pandox, efter en omorganisering av portföljen, behåller 20 förvaltningsfastigheter i Storbritannien och Irland (se sammanställning under portföljövversikt nedan) samt en operatörsfastighet i England och där Leonardo förvärvar den operativa plattformen med 36 hotelloperatörsverksamheter under varumärket Jurys Inn.

Total köpeskilling uppgår till 800 MGBP på skuldfri basis, motsvarande cirka 9 030 MSEK. Förvärvet finansieras genom ett nytt 5-årigt banklån med Bank of America Merrill Lynch International, övriga existerande lånefaciliteter samt ett lån från Leonardo om 120 MGBP till det förvärvande bolaget. Efter tillträde kommer en omorganisering att genomföras i enlighet med ett ramavtal mellan Pandox och Leonardo varvid den operationella verksamheten kommer att överlåtas till Leonardo och lånet kvittas, varefter Pandox andel av den totala köpeskillingen kommer att uppgå till 680 MGBP, motsvarande cirka 7 680 MSEK.

Under omorganiseringen kommer Leonardo att driva samtliga Jurys Inn-hotell, varav Pandox 20 förvaltningsfastigheter genom managementavtal som motsvarar omsättningsbaserade hyresavtal, inklusive garanterad minimihyra och fastighetsåtaganden. Dessa avses ersättas av omsättningsbaserade hyresavtal senast vid omorganisationens slutförande. Omorganisationen förväntas slutföras under 2018.

Slutlig förvärvskostnad för Pandox uppskattas till cirka 705 MGBP, inklusive kostnader för omorganisering.

### **Finansiella effekter för Pandox med full konsolidering samt aktuell valutakurs, förutsatt att förvärvet slutförs innan 2017 års utgång**

1. För affärssegmentet Fastighetsförvaltning förväntas hyresintäkterna öka med motsvarande cirka 440 MSEK och driftnetto med motsvarande cirka 425 MSEK under 2018.
2. För affärssegmentet Operatörsverksamhet förväntas intäkterna öka med motsvarande cirka 130 MSEK och driftnetto med motsvarande cirka 25 MSEK under 2018.
3. För Pandox som helhet förväntas cash earnings öka med motsvarande cirka 200 MSEK under 2018.
4. Hotellfastighetsportföljen, inklusive operatörsfastigheten, har ett direktavkastningskrav om cirka 5,8 procent.
5. Pandox ansvar för framtida investeringar är begränsat till större tekniska installationer och fastighetsstruktur.
6. Pandox ser möjligheter, att i nära samarbete med Leonardo, göra framtida kassaflödesdrivande investeringar i den förvärvade portföljen.
7. Baserat på marknadsvärdet på hotellfastighetsportföljen per 30 september 2017:
  - a. Ökar portföljvärdet från cirka 41,0 miljarder kronor till cirka 48,9 miljarder kronor.
  - b. Ökar Förvaltningsfastigheterna sin andel av det totala portföljvärdet från cirka 83 procent till cirka 85 procent.
  - c. Ökar Pandox belåningsgrad från cirka 48 procent till cirka 56 procent, lånet från Leonardo exkluderat, vilket skall jämföras med bolagets finansiella mål om en belåningsgrad i intervallet 45-60 procent.
8. I det fjärde kvartalet 2017 förväntas marginella positiva bidrag till hyresintäkter Fastighetsförvaltning, intäkter Operatörsverksamhet, driftnetto Fastighetsförvaltning respektive Operatörsverksamhet.

### **Villkor och slutförande**

Förvärvet förväntas vara slutfört innan 2017 års utgång förutsatt att vissa sedvanliga villkor har uppfyllts, såsom att säljaren levererar de förvärvade aktierna till Pandox samt att Pandox erlägger betalning för dessa.

### **Finansiell rapportering**

Pandox kommer att konsolidera de 21 hotellfastigheterna till 100 procent och redovisa 20 under affärssegmentet Fastighetsförvaltning och ett under affärssegmentet Operatörsverksamhet, från och med tidpunkten för förvärvets slutförande. För sammanställning av hotellfastigheterna se portföljoversikt nedan.

De tillgångar och skulder som hänförs till verksamheten som kommer avyttras till Leonardo kommer att redovisas i balansräkningen som Tillgångar som innehas för försäljning respektive Skulder som är hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning tills dess att äganderätten för dessa övergår till Leonardo.

## Portföljöversikt

Hotellfastighetsportföljen omfattar totalt 21 hotell på 20 orter, varav tretton i England, tre i Irland, två i Skottland, ett i Wales samt ett i Nordirland med sammanlagt 4 694 rum. Samtliga förvaltningsfastigheter drivs under varumärket Jurys Inn och operatörsfastigheten under varumärket Hilton Garden Inn. Hotellen är fullservicehotell i den övre mellanprisklassen med i huvudsak lokal efterfrågan (Birmingham, Leeds och Sheffield) och internationella inslag (London, Dublin, Manchester, Cardiff och Belfast), vilka kompletterar Pandox befintliga portfölj väl. Hotellen har starka centrala lägen för affärs-, konferens- och fritidssegmenten. Portföljförvärvet ger Pandox en betydande marknadstäckning i den femte största hotellmarknaden i Europa, mätt i antal gästnätter, samt i ett geografiskt område med totalt cirka 70 miljoner invånare. Hotellen har övervägande starka citylägen i städer som är en del av större storstadsområden (\*).

Hotell	Land	Stad	Antal invånare i centralort (*)	Antal rum	Läge
Jurys Inn London Croydon	England	Croydon	9 896 000	240	City
Hilton Garden Inn London Heathrow (**)	England	London	Samma som ovan	364	Flygplats
Jurys Inn Birmingham	England	Birmingham	2 488 200	445	City
Jurys Inn Manchester	England	Manchester	2 434 100	265	City
Jurys Inn Dublin Christchurch	Irland	Dublin	1 350 000	182	City
Jurys Inn Glasgow	Skottland	Glasgow	980 800	321	City
Jurys Inn Sheffield	England	Sheffield	830 500	259	City
Jurys Inn Leeds	England	Leeds	774 100	248	City
Jurys Inn Cork	Irland	Cork	543 000	133	City
Jurys Inn Bradford	England	Bradford	531 200	198	City
Jurys Inn Belfast	Nordirland	Belfast	479 100	190	City
Jurys Inn Middlesbrough	England	Middlesbrough	469 600	132	City
Jurys Inn Cardiff	Wales	Cardiff	357 200	142	City
Jurys Inn Brighton Waterfront	England	Brighton	348 700	210	City
Jurys Inn Galway	Irland	Galway	258 000	130	City
Jurys Inn East Midlands Airport	England	Derby	254 300	164	Flygplats
Jurys Inn Swindon	England	Swindon	217 200	229	City
Jurys Inn Oxford	England	Oxford	159 600	240	City
Jurys Inn Cheltenham	England	Cheltenham	115 000	122	City
Jurys Inn Hinckley Island	England	Hinckley	50 000	362	City
Jurys Inn Inverness	Skottland	Inverness	50 000	118	City
<b>Totalt</b>	<b>5 länder</b>	<b>20 städer</b>	<b>22 586 600</b>	<b>4 694</b>	<b>NM</b>

(\*) Källa: Centre For Cities, NRS Scotland, Central Statistics Office Ireland, Eurostat

(\*\*) Kommer att ingå i affärssegmentet Operatörsverksamhet



## **Inbjudan till telefonkonferens**

Med anledning av förvärvet bjuder Pandox in investerare, analytiker och media till en webbsänd telefonkonferens den 13 december 2017, kl 15:00 CET.

För att följa presentationen online gå till <https://edge.media-server.com/m6/p/magryztx>. 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.pandex.se](http://www.pandex.se).

Sverige +46(0)850653942 (Avgiftsfritt 0200883464)  
Storbritannien: +44(0)3303369411 (Avgiftsfritt 08002797204)  
Irland: +353(0)12465621 (Avgiftsfritt 1800936686)  
USA: +17205430214 (Avgiftsfritt 8002817973)

Bekräftelsekod: 2238260

En inspelad version av telefonkonferensen kommer att finnas tillgänglig på [www.pandex.se](http://www.pandex.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 13 december 2017, kl. 14:40 CET.

#### **Om Pandox**

*Pandex är en ledande hotellfastighetsägare i norra Europa med fokus på större hotell på viktiga fritids- och affärsdestinationer. Pandox hotellfastighetsportfölj omfattar 122 hotell med cirka 27 000 rum i elva 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 noterade på Nasdaq Stockholm. [www.pandex.se](http://www.pandex.se)*

#### **Om Fattal Hotel Group**

*Fattal Hotel Group är en ledande hotelloperatör i Mellanöstern och Europa. Fattal grundades 1998 av David Fattal och företaget har blivit synonymt med innovation inom hospitality-sektorn. Fattal driver 126 hotell i fjorton länder. Under de senaste tio åren har Fattal expanderat sin verksamhet i Europa där företaget nu driver 88 hotell över hela kontinenten, varav 45 i Tyskland och 7 i Storbritannien under varumärket Leonardo.*

#### **About Jurys Inn**

*Jurys Inn är en hotellkoncern grundad i Irland som driver sin verksamhet under gästdevisen "Stay Happy". Totalt 36 hotell drivs under varumärket Jurys Inn och hotellen är kända för sin varma, vänliga service med starka lägen i omedelbar närhet till nyckelattraktioner, bekämlighetsinrättningar och transportnav.*

#### **Om Lone Star**

*Lone Star är ett globalt riskkapitalföretag som investerar globalt i fastigheter, aktier, krediter och andra finansiella tillgångar. Sedan företaget etablerade sin första fond 1995 har Lone Star organiserat 17 riskkapitalfonder med totala investeringsåtaganden överstigande 70 miljarder US dollar.*