

PRESSMEDDELANDE 24 augusti 2010

## Pandox förvärvar Norgani Hotels AS

- och bildar Europas ledande hotellfastighetsbolag.

**Pandox AB har med finansiellt stöd av sina ägarbolag träffat avtal om att förvärva hotellfastighetsbolaget Norgani Hotels AS. Förvärvspriset uppgår till 8,3 miljarder NOK motsvarande 9,9 miljarder SEK. Affären är villkorad av finansiering samt godkännande av konkurrensmyndigheterna. Norganis portfölj består av 73 hotellfastigheter samt en kongressanläggning belägna i Sverige, Finland, Norge och Danmark med sammanlagt 12 900 rum.**

Efter förvärvet blir Pandox Europas ledande renodlade hotellfastighetsbolag rörande geografisk spridning, antal hotell och varunamn.

### **Pandox portfölj**

Värdet av Pandox hotellfastighetsportfölj kommer efter förvärvet uppgå till ca 22 miljarder SEK. Hyresintäkterna beräknas överstiga 1,7 miljarder SEK proforma och kassaflödet uppgå till cirka 700 miljoner SEK.

Pandox hotellfastighetsportfölj kommer att omfatta 119 hotellfastigheter med 24 000 rum, nio operativa verksamheter samt ett kongresscenter (Helsingfors). Sammantaget kommer det att finnas 15 olika varunamn i portföljen.

Huvuddelen av hotellen är belägna i växande och dynamiska citylägen, vid flygplatser eller nära mäss- och kongresscentra. Hotellerbjudandena tillhör i huvudsak det lönsamma övre mellan- och högprissegmenten.

### **Geografisk spridning**

Pandox kommer driva verksamhet i tio länder; Sverige, Finland, Norge, Danmark, Tyskland, Belgien, Schweiz, England, Kanada och Bahamas. Bolaget kommer att vara verksamt på 60 orter.

Intäkterna kommer från Sverige med 49 procent, Finland 13 procent, Norge 11 procent samt Danmark med 6 procent. De internationella intäkterna kommer främst från Belgien med 7,5 procent, Tyskland drygt 6 procent samt Kanada på 3 procent och England 2 procent.

Sammantaget finns det en god balans i intäktsstrukturen. 53 procent kommer från orter som i huvudsak har en inhemsk, mer stabil efterfrågan såsom svenska regions- och universitetsstäder. Resterande 47 procent kommer från internationella orter som har en större dynamik och högre potential.

Stockholmsregionen blir den största enskilda orten med totalt 20 hotell. Bland andra kommer Hilton Stockholm Slussen, Scandic Malmen, Hasselbacken och Park samt

Radisson Blu Arlandia att ingå i portföljen. Andra stora orter är Helsingfors, Köpenhamn och Göteborg.

Av de orter som är belägna utanför Skandinavien kommer intäkterna främst från Bryssel Montreal, Berlin och London.

"Pandox fortsätter att spela en aktiv roll i omstrukturerandet i hotellfastighetsmarknaden. Vi känner oss både ödmjuka och inspirerade att få etablera oss som en av de stora aktörerna i Europa", säger Anders Nissen, VD på Pandox.

"Att sätta igång utvecklingsarbetet, hotell för hotell, är ett prioriterat område och vi ser fram emot att stärka kontaktytorna med nya och gamla partners."

Flera av hotellen som ingår i Norganis hotellportfölj är i behov av aktiva åtgärder, såsom investeringar, förändrade avtalsformer och produktutveckling. Pandox har beräknat att dessa investeringar kommer att uppgå till 1,2 miljarder SEK.

### **Avtalsstruktur**

Huvuddelen av intäkterna kommer från rörliga hyresavtal, 88 procent, som är relaterade till hotelloperatörernas omsättning medan resterande 12 procent kommer från verksamheter som drivs i egen regi.

Avtalsstrukturen är uppbyggd så att Pandox får del i marknadstillväxt och utvecklingsarbete på hotellen, samtidigt som riskerna begränsas genom garantinivåer.

### **Multibrandportfölj**

Pandox portfölj kommer att, under olika driftsformer, marknadsföras genom 15 välkända varunamn samt ett antal oberoende webbaserade distributionskanaler. Störst blir Scandic med 45 procent. Choice kommer med sina tre varunamn; Clarion, Quality och Comfort svara för drygt 13 procent av intäkterna medan Hiltons andel blir knappt 12 procent. Övriga varunamn som ingår är InterContinental, Radisson Blu, Crowne Plaza, Hyatt, Holiday Inn, Elite, First, Rica, Ibis samt Best Western.

Multibrandportföljen kommer att fortsätta utveckla Pandox unika nätverk och kompetens i hotellbranschen.

### **Hotellverksamheter drivna i egen regi**

Pandox affärsmodell har sin utgångspunkt i att skapa bästa lokala förutsättningar, hotell för hotell. Detta innebär att vissa verksamheter drivs i egen regi, vilket får anses vara ett naturligt affärsområde för ett specialiserat hotellfastighetsbolag. För närvarande driver Pandox nio hotell belägna i Belgien, Tyskland, Kanada och Bahamas. Verksamheten beräknas i år omsätta drygt 1,1 miljard och leverera mer än 200 miljoner SEK på EBITDA-nivå.

---

### **För ytterligare information:**

#### **Anders Nissen**

VD Pandox AB  
+46 (0)708 46 02 02  
anders.nissen@pandox.se

#### **Liia Nõu**

CFO Pandox AB  
+46 (0)70 237 44 04  
liia.nou@pandox.se

---

*Pandox är Europas ledande aktör på hotellfastighetsmarknaden rörande geografisk spridning, antal hotell och varunamn. I portföljen ingår 119 hotell, nio operativa verksamheter, med 24 000 rum belägna i Sverige, Finland, Norge, Danmark, Tyskland, Belgien, Storbritannien, Schweiz, Bahamas och Kanada. Pandox hotell drivs i olika driftsformer under välkända varunamn som Scandic, Hilton, InterContinental, Hyatt, Radisson Blu, Crowne Plaza, Holiday Inn, Clarion, Comfort, Quality, Elite, First, Rica, Ibis, Best Western eller genom oberoende distributionskanaler. Pandox ägs av Sundt AS och Eiendomsspar AS.*

## Pandox hotellportfölj – augusti 2010

Sorterad på land.

Land	Hotell	Partner	City	Antal rum
Bahamas	Pelican Bay at Lucaya	Private	Bahamas	184
Belgien	Crowne Plaza Antwerpen	InterContinental Hotels	Antwerp	264
Belgien	Crowne Plaza Brussels City	InterContinental Hotels	Brussels	354
Belgien	Hilton Brussels City	Hilton	Brussels	283
Belgien	Holiday Inn Brussels Airport	InterContinental Hotels	Brussels	310
Belgien	Hotel Bloom!	Pandox	Brussels	305
Belgien	Scandic Hotel Antwerpen	Scandic	Antwerp	204
Belgien	Scandic Hotel Grand Place	Scandic	Brussels	100
Kanada	Hyatt Regency Montreal	Hyatt	Montreal	605
Kanada	Intercontinental Montreal	InterContinental Hotels	Montreal	357
Danmark	Clarion Collection Hotel 27	Choice	Copenhagen	200
Danmark	Clarion Collection Hotel Mayfair	Choice	Copenhagen	105
Danmark	Comfort Hotel Europa	Choice	Copenhagen	230
Danmark	Comfort Hotel Excelsior	Choice	Copenhagen	99
Danmark	Scandic Hotel Copenhagen	Scandic	Copenhagen	484
Finland	Airport Hotel Bonus Inn	Private	Vantaa	211
Finland	Comfort Hotel Pilotti	Private	Vantaa	112
Finland	Hilton Helsinki Kalastajatorppa	Scandic/Hilton	Helsinki	238
Finland	Hilton Helsinki Strand	Scandic/Hilton	Helsinki	192
Finland	Hotel Korpilampi	Private	Espoo	150
Finland	Rantasipi Imatran Valtionhotelli	Restel	Imatra	135
Finland	Scandic Continental	Scandic	Helsinki	512
Finland	Scandic Espoo	Scandic	Espoo	96
Finland	Scandic Grand Marina	Scandic	Helsinki	462
Finland	Scandic Jyväskylä	Scandic	Jyväskylä	150
Finland	Scandic Kajanus	Scandic	Kajaani	191
Finland	Scandic Kuopio	Scandic	Kuopio	137
Finland	Scandic Luosto	Scandic	Luosto	59
Finland	Scandic Rosendahl	Scandic	Tampere	213
Finland	Scandic Tampere City	Scandic	Tampere	263
Tyskland	Hilton Bremen	Hilton	Bremen	235
Tyskland	Hilton Dortmund	Hilton	Dortmund	190
Tyskland	Hotel Berlin, Berlin	Pandox	Berlin	701
Tyskland	Scandic Lübeck	Scandic	Lübeck	158
Norge	Clarion Collection Arcticus	Choice	Harstad	75
Norge	Clarion Collection Hotel Bastion	Choice	Oslo	99
Norge	Comfort Hotel Børsparke	Choice	Oslo	198
Norge	Comfort Hotel Holberg	Choice	Bergen	140
Norge	Quality Hotel & Resort Fagernes	Choice	Fagernes	139
Norge	Quality Hotel & Resort Hafjell	Choice	Øyer	210
Norge	Quality Hotel & Resort Kristiansand	Choice	Kristiansand	210
Norge	Quality Hotel Alexandra	Choice	Molde	163
Norge	Radisson Blu Hotel Bodø	Rezidor	Bodø	191
Norge	Radisson Blu Lillehammer Hotel	Private	Lillehammer	303
Norge	Rica Hotel Bodø	Rica	Bodø	113
Norge	Rica Hotell Hamar	Rica	Hamar	176
Norge	Scandic Bergen Airport	Scandic	Bergen	197
Norge	Scandic KNA	Scandic	Oslo	189
Sverige	Best Western Mora Hotell & Spa	Private	Mora	135
Sverige	Best Western Royal Corner	Private	Växjö	158
Sverige	Clarion Grand Hotel Helsingborg	Choice	Helsingborg	164
Sverige	Clarion Grand Hotel Östersund	Choice	Östersund	176
Sverige	Clarion Plaza Hotel Karlstad	Choice	Karlstad	131
Sverige	Elite Park Avenue Göteborg	Elite Hotels	Göteborg	317
Sverige	Elite Stora Hotellet Jönköping	Elite Hotels	Jönköping	135
Sverige	First Hotel Grand Borås	First Hotels	Borås	158
Sverige	First Hotel Linköping	First Hotels	Linköping	133
Sverige	First Hotel Mårtenson	First Hotels	Halmstad	103
Sverige	First Hotel Royal Star	Private	Stockholm	103
Sverige	Hilton Stockholm Slussen	Hilton	Stockholm	289
Sverige	Ibis Stockholm Syd	Accor	Stockholm	190
Sverige	Mr Chip, Kista	Private	Stockholm	150
Sverige	Quality Hotel Ekoxen	Choice	Linköping	190
Sverige	Quality Hotel Grand Kristianstad	Choice	Kristianstad	149
Sverige	Quality Hotel Luleå	Choice	Luleå	209
Sverige	Quality Hotel Nacka	Choice	Stockholm	164
Sverige	Quality Hotel Park Södertälje	Choice	Södertälje	157
Sverige	Quality Hotel Prins Phillip	Choice	Stockholm	201
Sverige	Quality Hotel Prisma	Choice	Skövde	107

Land	Hotell	Partner	City	Antal rum
Sverige	Quality Hotel Winn, Göteborg	Choice	Göteborg	121
Sverige	Radisson Blu Arlandia	Rezidor	Stockholm	335
Sverige	Radisson Blu Hotel, Linköping	Rezidor	Linköping	91
Sverige	Radisson Blu Malmö	Rezidor	Malmö	229
Sverige	Scandic Hasselbacken	Scandic	Stockholm	112
Sverige	Scandic Hotel Alvik	Scandic	Stockholm	325
Sverige	Scandic Hotel Backadal	Scandic	Göteborg	232
Sverige	Scandic Hotel Billingen	Scandic	Skövde	107
Sverige	Scandic Hotel Bollnäs	Scandic	Bollnäs	111
Sverige	Scandic Hotel Bromma	Scandic	Stockholm	144
Sverige	Scandic Hotel Crown Göteborg	Scandic	Göteborg	338
Sverige	Scandic Hotel Elmia	Scandic	Jönköping	220
Sverige	Scandic Hotel Ferrum	Scandic	Kiruna	170
Sverige	Scandic Hotel Gävle Väst	Scandic	Gävle	201
Sverige	Scandic Hotel Hallandia	Scandic	Halmstad	154
Sverige	Scandic Hotel Helsingborg Nord	Scandic	Helsingborg	237
Sverige	Scandic Hotel Järva Krog	Scandic	Stockholm	215
Sverige	Scandic Hotel Kalmar Väst	Scandic	Kalmar	148
Sverige	Scandic Hotel Klarälven	Scandic	Karlstad	143
Sverige	Scandic Hotel Kramer	Scandic	Malmö	113
Sverige	Scandic Hotel Kungens Kurva	Scandic	Stockholm	257
Sverige	Scandic Hotel Linköping	Scandic	Linköping	150
Sverige	Scandic Hotel Luleå	Scandic	Luleå	159
Sverige	Scandic Hotel Malmen	Scandic	Stockholm	327
Sverige	Scandic Hotel Mölndal	Scandic	Göteborg	208
Sverige	Scandic Hotel Norrköping Nord	Scandic	Norrköping	150
Sverige	Scandic Hotel Park	Scandic	Stockholm	201
Sverige	Scandic Hotel S:t Jörgen	Scandic	Malmö	288
Sverige	Scandic Hotel Segevång	Scandic	Malmö	161
Sverige	Scandic Hotel Skogshöjd Södertälje	Scandic	Södertälje	225
Sverige	Scandic Hotel Star Lund	Scandic	Lund	196
Sverige	Scandic Hotel Star Sollentuna	Scandic	Stockholm	269
Sverige	Scandic Hotel Sundsvall Nord	Scandic	Sundsvall	159
Sverige	Scandic Hotel Södertälje	Scandic	Södertälje	131
Sverige	Scandic Hotel Trollhättan Swania	Scandic	Trollhättan	198
Sverige	Scandic Hotel Umeå Syd	Scandic	Umeå	162
Sverige	Scandic Hotel Uplandia	Scandic	Uppsala	133
Sverige	Scandic Hotel Upplands-Väsby	Scandic	Stockholm	150
Sverige	Scandic Hotel Uppsala Nord	Scandic	Uppsala	184
Sverige	Scandic Hotel Winn	Scandic	Karlstad	199
Sverige	Scandic Hotel Västerås	Scandic	Västerås	174
Sverige	Scandic Hotel Växjö	Scandic	Växjö	123
Sverige	Scandic Hotel Örebro	Scandic	Örebro	221
Sverige	Scandic Hotel Örebro Väst	Scandic	Örebro	204
Sverige	Scandic Hotel Östersund	Scandic	Östersund	129
Sverige	Scandic Plaza Borås	Scandic	Borås	135
Sverige	Stadshotellet Princess Sandviken	Private	Sandviken	84
Sverige	Vildmarkshotellet Kolmården	Private	Norrköping	213
Schweiz	Radisson Blu Basel	Rezidor	Basel	205
UK	Hilton Docklands	Hilton	London	365

<b>119</b>	<b>23 954</b>
<b>HOTELL</b>	<b>RUM</b>

Finland	Marina Kongress Center Länkad till Scandic Grand Marina	Scandic	Helsingfors
---------	--	---------	-------------