

Pressmeddelande

Stockholm, 2015-12-05

Pandox förvärvar 18 hotell i Tyskland för cirka 3 700 MSEK

Pandox AB (publ) har ingått avtal om förvärv av 18 hotellfastigheter i Tyskland med totalt 3 415 rum. Köpeskillingen, för vilken bankfinansiering är säkrad, uppgår till 400 MEUR, motsvarande cirka 3 700 MSEK, på skuldfri basis inklusive minoritetsandel. Den förvärvade hotellportföljen förväntas bidra med motsvarande drygt 150 MSEK i cash earnings 2016. Hotellen tillhör det övre mellanklassesegmentet med en total sett god efterfrågebalans och drivs primärt under varumärket Leonardo Hotels. Pandox har ingått nya 25-åriga omsättningsbaserade hyresavtal med Fattal Hotels för samtliga hotell med goda garantihyresnivåer. Säljare är Leopard Group och Fattal Hotels. Förvärvet görs tillsammans med Eiendomsspar AS som minoritetsaktieägare med 5.1 procent.

”Förvärvet uppfyller samtliga Pandox strategiska kriterier när det gäller storlek, ort, läge, marknadsposition och lönsamhet, och stärker vår position på den viktiga tyska hotellmarknaden. Affären är också helt i linje med Pandox affärsmodell som bygger på långa hyresavtal. Fattal Hotels är därtill en ny stark långsiktig partner och hotellen har god utvecklingspotential”, säger Anders Nissen, VD för Pandox.

“Mitt företag och jag känner oss privilegierade att Pandox har valt att göra en betydande investering i våra hotell och förvärva 18 hotell i Tyskland under hyresavtal med Leonardo Hotels. Pandox är ett välkänt och snabbväxande hotellföretag i Europa och vi är både ärade och smickrade över möjligheten att arbeta tillsammans. Vi ser fram emot ett nära samarbete och hoppas att vi kan ytterligare utvecklas för vårt gemensamma bästa”, säger David Fattal, VD för Fattal Hotels.

Drivkrafter för förvärvet

1. Samtliga hotellfastigheter ligger i Tyskland som är en prioriterad marknad för Pandox.
2. Hotellen ligger i internationella städer och regionala centralorter med en balanserad inhemsk och internationell efterfrågan.
3. Hotellen är fullserviceprodukter och tillhör det övre mellanklassesegmentet med en god genomsnittstorlek om 190 rum.
4. Hotellen stärker hyresportföljen och bidrar till Pandox resultat med stöd av långsiktiga omsättningsbaserade hyresavtal med garantihyror, vilket är kärnan i Pandox affärsmodell.
5. Hotellen har god långsiktig utvecklingspotential.
6. Fattal Hotels blir en ny stark långsiktig partner till Pandox under varumärket Leonardo Hotels.

Köpeskilling och finansiering

Köpeskillingen uppgår till 400 MEUR, motsvarande cirka 3 700 MSEK till nuvarande valutakurs, på skuldfri basis inklusive minoritetsandelen. Köpeskilling per rum uppgår till motsvarande cirka 1,1 MSEK. Förvärvet finansieras av ett nytt avtalat banklån med en löptid på fem år, befintliga banklån samt existerande likvida medel.

Transaktionsstruktur

Säljare är Leopard Group, ett holdingbolag med fastighetsinnehav i Storbritannien och Tyskland, och den israeliska hotelloperatören Fattal Hotels. Förvärvet sker i form av övertagande av det bolag som äger de 18 hotellfastigheterna. Pandex AB gör förvärvet tillsammans med Eiendomsspar AS, som är aktieägare i Pandex AB, där Pandex ABs ägarandel uppgår till 94,9 procent och Eiendomsspar AS andel uppgår till 5,1 procent. Denna struktur bedöms vara den mest effektiva lösningen för samtliga aktieägare i Pandex.

Finansiella effekter för Pandex med full konsolidering till aktuell valutakurs

1. Förvärvet förväntas öka Pandex hyresintäkter med motsvarande cirka 250 MSEK och cash earnings med motsvarande cirka 150 MSEK under 2016, förutsatt att förvärvet slutförs innan 2015 års utgång.
2. Förvärvad portfölj har en initial yield om cirka 6,3 procent.
3. Fattal Hotels kvarstår som långsiktig hyrestagare i samtliga hotellfastigheter med nytecknade omsättningsbaserade hyresavtal om 25 år med goda garantihyresnivåer.
4. Pandex ansvar för framtida investeringar är begränsat till större tekniska investeringar och fastighetsstruktur, vilket innebär lägre fastighetskostnader jämfört med Pandex nordiska hotellfastighetsportfölj.
5. Pandex ser en god potential att i nära samarbete med Fattal Hotels göra framtida kassaflödesdrivande investeringar i den förvärvade hotellportföljen.
6. Baserat på marknadsvärdet på hotellfastighetsportföljen per 30 september 2015:
 - a. Ökar portföljvärdet från cirka 27,7 miljarder kronor till cirka 31,4 miljarder kronor.
 - b. Ökar Förvaltningsfastigheterna sin andel av det totala portföljvärdet från cirka 77 procent till cirka 80 procent.
 - c. Ökar Pandex belåningsgrad (netto) från cirka 44 procent till cirka 51 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 2015 förutsatt att sedvanliga godkännanden från tyska 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 det första kvartalet 2016.

Portföljöversikt

Den förvärvade hotellfastighetsportföljen omfattar 18 hotell med 3 415 rum i 12 tyska städer. Hotellen kommer att marknadsföras under varumärket Leonardo, vilket innebär att de hotell som drivs under varumärket Holiday Inn kommer att konverteras till Leonardo när avtalen löper ut. Hotellen har endera nyligen renoverats eller är under pågående renovering. Hotellen tillhör det stabila och lönsamma mellanklassesegmentet och ligger i internationella städer som Frankfurt, Düsseldorf och Hamburg med en hög andel internationella gäster, samt regionstäder som Köln, Hannover och Mönchengladbach med en hög andel regional efterfrågan, vilket totalt sett skapar en god efterfrågebalans. Flertalet hotell har mycket starka lägen för affärssegmentet och många ligger i städer som har en dynamisk eventmarknad både för företags- och fritidssegmentet.

Hotell	Stad	Antal rum	Läge
Leonardo Royal Frankfurt	Frankfurt	449	City
Holiday Inn Frankfurt Airport North	Frankfurt	295	Flygplats
Leonardo Royal Düsseldorf Königsallee	Düsseldorf	253	City
Leonardo Hannover Airport	Hannover	213	Flygplats
Leonardo Wolfsburg City Center	Wolfsburg	212	City
Holiday Inn Düsseldorf Airport	Düsseldorf/Ratingen	199	Flygplats
Leonardo Hamburg City Nord	Hamburg	182	Ringled
Leonardo Hannover	Hannover	178	Centralt bostadsomr.
Leonardo Köln-Bonn Airport	Köln	177	Flygplats
Leonardo Heidelberg	Heidelberg	169	Ringled
Leonardo Heidelberg-Walldorf	Heidelberg/Walldorf	161	Centralt
Leonardo Royal Köln am Stadtwald	Köln	150	Centralt bostadsomr.
Leonardo Mannheim City Center	Mannheim	148	City
Leonardo Karlsruhe	Karlsruhe	147	City
Leonardo Düsseldorf City Center	Düsseldorf	134	City
Leonardo Mönchengladbach	Mönchengladbach	128	City
Leonardo Royal Baden-Baden	Baden-Baden	121	City
Leonardo Aachen	Aachen	99	City
Totalt		3 415	

Inbjudan till telefonkonferens den 7 december 2015, klockan 08:00 CET

Med anledning av förvärvet bjuder Pandex in investerare, analytiker och media till en webbsänd telefonkonferens den 7 december 2015, kl 08:00 CET.

För att följa presentationen online gå till <http://media.fronto.com/cloud/pandex/151207>. 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.

SE: +46 (0)8 5052 0110

UK: +44 (0)20 7162 0077

US: +1 334 323 6201

Access Code: 956626

En inspelad version av presentationen kommer att finnas tillgänglig på www.pandex.se.

FÖR MER INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Anders Nissen, VD, +46 (0)70 846 02 02

Liia Nõu, CFO, +46 70 237 44 04

Camilla Weiner, Head of Investor Relations, +46 (0)70 752 08 57

Pandex AB (publ) är skyldigt att offentliggöra denna information enligt lagen om handel med finansiella instrument och/eller lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 5 december 2015 klockan 08:00 CET.

Om Fattal Hotels

Hotellkedjan Fattal är Israels största hotellbolag med 35 hotell och 7 500 rum. Hotellen är väl spridda över landet och finns på alla större turistdestinationer som Tel Aviv, Jerusalem, Tiberias, Döda havet och Eilat. Fattal äger och driver också 60 (inklusive denna portfölj) hotell i Europa under varumärket Leonardo. För mer information se www.fattal-hotels.com/about-us och and <https://www.leonardo-hotels.com/>

Om Pandex

Pandex är en ledande hotellfastighetsägare i norra Europa med fokus på större hotell på viktiga fritids- och affärsdestinationer. Pandex hotellfastighetsportfölj omfattar för närvarande 103 hotell med cirka 22 000 rum över åtta länder. Pandex 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 Pandex bedriver i sina helägda rörelsefastigheter. Pandex grundades 1995 och bolagets B-aktier är sedan den 18 juni 2015 noterade på Nasdaq Stockholm. www.pandex.se