

PRESSMEDDELANDE

Stockholm den 7 februari 2000

Pandox utvecklas vidare – förvärvar Hotellus International AB

- **Genom förvärvet skapas ett stort renodlat hotellfastighetsbolag med välkända varunamn och verksamhet i norra Europa. Pandox driftsöverskott ökar från 218 Mkr till 361 Mkr proforma 1999.**
- **Pandox äger efter förvärvet 47 hotellfastigheter med totalt 8 500 rum. Av hyresintäkterna kommer ca 55 % från Stockholm, Göteborg, Köpenhamn och London.**
- **Proforma 1999 ökar Pandox resultat- och kassaflöde per aktie med 12 öre respektive 7 öre jämfört med utfall 1999.**
- **För år 2000 med Pandox hotellfastighetsportfölj efter förvärvet av Hotellus, bedöms på helårsbasis förbättringen av resultat och kassaflöde per aktie överstiga 10%, jämfört med utfall för 1999.**

Pandox har träffat överenskommelse med samtliga ägare i Hotellus International AB ("Hotellus") om att förvärva deras aktier i Hotellus. Förvärvet är villkorat av due diligence och av att ordinarie bolagsstämma i Pandox den 30 mars 2000 fattar erforderligt beslut om apportemission.

Betalning för förvärvet sker med en kombination av nyemitterade aktier i Pandox samt kontanta medel. Antalet aktier i Pandox kommer att öka med 9.900.000 aktier och kontantdelen att uppgå till ca 104 Mkr. Kontantdelen kommer att finansieras via upplåning.

Genom förvärvet ökar vinst och kassaflöde per aktie med 12 öre respektive 7 öre räknat proforma 1999, jämfört med Pandox resultat för 1999. För år 2000 med Pandox hotellfastighetsportfölj efter förvärvet av Hotellus, bedöms förbättringen av resultat och kassaflöde per aktie, på helårsbasis, jämfört med utfall för 1999 överstiga 10%. Förvärvet av Hotellus planeras vara genomfört den 31 mars 2000.

Bakgrund och motiv

Pandox är ett renodlat hotellfastighetsbolag och är sedan den 23 juni 1997 noterat på OM Stockholmsbörsens O-lista. Pandox strategi är att äga en typ av tillgång – hotellfastigheter. Fokuseringen stärks genom ett utvalt marknadssegment med större hotell i centrala lägen i orter med förutsättningar för en tillväxt i hotellmarknaden samt vid naturliga och starka hotellägen som flygplatser och mässanläggningar. Hotellverksamheten skall huvudsakligen vara inriktad mot affärsresenärer och turister.

Pandox styrelse har beslutat att utveckla strategin innefattande bl a en utökning av den geografiska strategin till att omfatta norra Europa. Motivet är att ett utökat geografiskt område ger bättre förutsättningar för fortsatt marknadstillväxt och riskspridning. Vidare kan hotellkonjunkturcykeln bättre utnyttjas för lönsamma förvärv.

För att stärka fokuseringen och öka den framtida potentialen avser Pandox att vid etableringar utanför Sverige samarbeta med operatörer med starka varunamn. Samarbetet skall ske under kända avtalsformer.

Genom förvärvet av Hotellus skapas en stark bas för den utvecklade strategin. Pandox tillförs en portfölj av välkända kvalitetshotell i stora hotellmarknader som förväntas bidra till att stärka intäktsstrukturen och kassaflödet. Verksamheten i samtliga hotellfastigheter som ingår i förvärvet drivs av Scandic Hotels och marknadsförs under varumärkena Scandic Hotels och Holiday Inn. Etableringen i norra Europa sker i starka hotellmarknader och med avtalsformer som är välkända för Pandox.

Förvärvet av Hotellus medför förbättrad vinst och ökat kassaflöde per aktie samtidigt som strategin att fokusera på större hotellfastigheter i citylägen på större orter fortsätter. Därigenom förbättras kvalitén och utvecklingspotentialen i Pandox bestånd. Affären ökar Pandox börsvärde betydligt vilket skapar förutsättningar för ökad likviditet i aktien. Synergieffekter beräknas uppgå till ca 7 Mkr per år.

Då sättet att bedriva hotellrörelse direkt påverkar hotellfastighetens lönsamhet är valet av operatör en avgörande faktor för god vinstutveckling. Pandox fortsätter därför samarbetet tillsammans med starka hotelloperatörer. Scandic Hotels och Pandox har redan ett omfattande samarbete med beprövade arbetsmetoder vad avser hyressättning, hyreskontraktens utformning och samverkan för ökad lönsamhet.

Pandox arbetsmetoder har under 1999 ytterligare standardiserats och dokumenterats för att inför en internationalisering skapa en bas för kunskapsöverföring. Marknadsinformationssystemen byggs för närvarande ut till att omfatta samtliga länder i norra Europa. Detta tillsammans med den kunskap Pandox styrelse och ledning har samt den kompetens som tillförs via Hotellus organisation, innebär att den nya sammanslagna organisationen är väl rustad att utveckla Pandox vidare i en internationell miljö.

Scandic Hotels och Holiday Inn driver sammanlagt 500 hotell i norra Europa. De båda varumärkena vänder sig till det övre mellanklassegmentet vilket också är det marknadssegment som Pandox fokuserar på. Samarbetet med dessa snabbväxande och ledande varumärken ger en betydande tillväxt- och utvecklingspotential för Pandox i framtiden.

- Pandox fortsätter sin etablering på nya intressanta hotellmarknader tillsammans med en operatör som vi känner väl. Pandox har sedan länge samarbetat med Scandic Hotels i Sverige och expansionen i norra Europa blir därför en naturlig vidareutveckling av det samarbetet. Pandox arbetsmetodik och fokus på lönsamhet och kassaflöde, i kombination med den erfarenhet som finns inom Hotellus organisation, skapar mycket goda förutsättningar för framtida värdetillväxt för aktieägarna, säger Anders Nissen, VD i Pandox.

Uttalande från större ägare i Hotellus

- Hotellus och Pandox kompletterar varandra på ett bra sätt och bildar tillsammans ett bolag med en intressant storlek på marknaden för hotellfastigheter. Pandox är med sin branschkunskap och utvecklade strategi en utmärkt samarbetspartner för Scandic med de expansionsplaner som vi har i Norden och norra Europa. Pandox krav på integritet gentemot andra operatörer är stark, vilket vi till fullo kommer att respektera. Innehavet i Pandox är av strategisk karaktär och vi räknar med en god värdeutveckling på vår investering, säger Roland Nilsson, VD & Koncernchef Scandic Hotels.

- Affären är industriellt riktig. Genom Pandox förvärv kan värdena och potentialen i Hotellus utvecklas och mervärden skapas på ett för aktieägarna förmånligt sätt. Vi ser positivt på vårt ägande i Pandox och har därför valt att enbart ta aktier som betalning för vår andel i Hotellus, säger Göte Dahlin, VD i Nordisk Renting.

Beskrivning av Hotellus

Hotellus bildades i december 1997 som ett helägt dotterbolag till Scandic Hotels AB. Sedan dess har Hotellus vuxit genom ett antal förvärv till att idag vara en av de 5 största hotellfastighetsägarna i Norden sett till antalet hotellrum. Genom förvärven har nya ägare tillkommit och Scandic Hotels ägarandel sjunkit till 49,9 %. De tre största ägarna i Hotellus är Scandic Hotels, Nordisk Renting och Länsförsäkringar Wasa Liv.

Hotellus affärsidé har varit att äga och utveckla hotellfastigheter i norra Europa i nära samarbete med ledande, icke med varandra konkurrerande varumärken. Samarbete har skett med väl etablerade distributörer (varumärken) som Scandic Hotels och Holiday Inn. Scandic Hotels är operatör i alla Hotellus hotellfastigheter.

Rörliga och omsättningsbaserade hyror är ett centralt inslag i Hotellus samarbete med operatören. Detta medför att man tillsammans söker optimera omsättningen genom att anpassa byggnader och hotellverksamhet. Kontraktstiden för de rörliga hyresavtalen är i genomsnitt 10-15 år.

Hotellus äger 16 hotellfastigheter, varav 8 stycken är belägna i Sverige, tre i Tyskland, tre i Belgien, en i Danmark och en i England. Antalet hotellrum uppgår till 3 589 och

den totala ytan till 224 223 kvm. Under 1998 förvärvades en tomt i Mölndal, där nu ett nytt hotell på 208 rum uppförs som skall ersätta det gamla Scandic Mölndal. Hotellet beräknas öppna i slutet av april 2000. Under slutet av 1999 förvärvades Scandic Hotel Park i Stockholm och Hotel Albert Premier i Bryssel. Förvärvspriset uppgick sammantaget till 440,7 Mkr.

Hyresintäkterna 1999 uppgick till 181 Mkr och driftöverskottet till 148 Mkr. Hotellus resultat efter skatt för 1999 var 70,8 Mkr. Hotellfastigheternas direktavkastning uppgick sammantaget till 9,0 % baserat på bokförda anskaffningsvärden.

Den synliga soliditeten uppgick till 37,7 % per den 31 december 1999. Tillgångarna utanför Sverige är finansierade i lokal valuta, varför nettoeffekten av valutaomräkning endast marginellt påverkat koncernens egna kapital under 1999. Hotellfastigheternas bokförda värde per den 31 december 1999 uppgick till ca 2 175 Mkr och fördelades på respektive land enligt tabellen nedan.

Sverige	37%
Danmark	19%
Tyskland	18%
Belgien	13%
England	13%

Efter förvärven av Scandic Hotel Park i Stockholm och Albert Premier i Bryssel fördelar sig Hotellus 16 hotellfastigheter enligt följande:

Hotellus hotellfastigheter	Antal rum	Total area (kvm)	Andel av area som avser hotell (%)	Kontraktstyp hotell ¹⁾
Scandic Hotel Park ²⁾	198	12 273	100%	O
Scandic Hotel Järva Krog Stockholm	215	11 300	90%	O
Scandic Hotel Bromma Stockholm	144	6 800	89%	Og
Scandic Hotel Crown Göteborg	322	24 600	73%	O
Scandic Hotel Mölndal ³⁾	208	11 000	81%	O
Scandic Hotel Grand Örebro	219	12 900	82%	Og
Scandic Hotel Ferrum Kiruna	170	11 100	88%	O
Scandic Hotel Säffle	101	5 200	79%	O
Scandic Hotel Copenhagen	470	31 500	80%	O
Holiday Inn Nelson Dock London	368	22 800	86%	O
Hotel Albert Premier Brussels ⁴⁾	287	13 850	100%	M
Scandic Hotel Grand Place Brussels	100	4 500	100%	O
Holiday Inn Antwerp	204	13 200	82%	O
Holiday Inn Crown Plaza Dortmund	190	12 500	82%	O
Holiday Inn Lübeck	158	9 700	86%	O
Holiday Inn Crown Plaza Bremen	235	21 000	49% ⁵⁾	O
Totalt	3 589	224 223	81%	-
¹⁾ O: Omsättningsbaserat; Og: Omsättningsbaserat med golvhyra, M: managementavtal				
²⁾ Förvärvades 991201.				
³⁾ Under uppförande, beräknas öppna 000430				
⁴⁾ Förvärvades 991230.				
⁵⁾ Stor andel garage.				

För vidare beskrivning av hotellfastigheterna, se Bilaga.

Pandox proforma efter förvärv av Hotellus

Efter förvärvet av Hotellus kommer Pandox äga 47 hotellfastigheter med ett bokfört värde (inklusive inventarier) om 4 588 Mkr. Av det bokförda värdet hänför sig 70 % till Sverige, 9 % till Danmark, 8 % till Tyskland, 7 % till Belgien och resterande 6 % till England.

Pandox totala intäkter kommer efter förvärvet att uppgå till 453 Mkr varav 72 % kommer från Sverige. Av hyresintäkterna hänför sig 57 % från omsättningsbaserade hyresavtal. Beräknat proforma på befintligt bestånd svarar Scandic Hotels för 47 % av hyresintäkterna, Holiday Inn för 17 %, Radisson SAS för 17 %, First Hotels för 8 %, Provobis för 8 % och övriga operatörer för 3 %.

Resultaträkningar 1999		
Mkr	Pandox	Preliminär proforma efter förvärv ¹⁾
Intäkter	272	453
Fastighetskostnader	-54	-92
<i>Driftsöverskott</i>	<i>218</i>	<i>361</i>
Avskrivningar ²⁾	-40	-66
Bruttoresultat	178	295
Administrationskostnader	-22	-33
Intäkter/kostnader av engångskaraktär	5	5
Rörelseresultat	161	268
Finansnetto	-78	-130
Resultat efter finansiella poster	84	137
Skatt	0	1
Resultat efter skatt	83	138
Vinst per aktie ³⁾ , kr	5,21	5,33
Kassaflöde per aktie ⁴⁾ , kr	7,94	8,01
Direktavkastning ⁵⁾ , %	9,10	8,91
¹⁾ Proforma resultaträkningen är ej reviderad och baserar sig på Pandox och Hotellus bokslutsrapporter för 1999 samt bl a antagandet att Pandox förvärvade Hotellus per den 990101.		
²⁾ Avskrivningarna är anpassade till Pandox avskrivningsprinciper.		
³⁾ Justerat för intäkter och kostnader av engångskaraktär.		
⁴⁾ Kassaflöde från den löpande verksamheten.		
⁵⁾ Driftsöverskott / bokfört värde fastigheter (inklusive inventarier). Justerat för förvärv och investeringar i Hotellus.		

<i>Balansräkningar 31 december 1999</i>		
Mkr	Padox	Preliminär proforma efter förvärv ¹⁾
Fastigheter (inkl. inventarier)	2 394	4 588
Övriga anläggningstillgångar	15	15
Omsättningstillgångar	18	55
Kassa/bank	4	7
Summa tillgångar	2 430	4 665
Eget kapital	884	1 601
Räntebärande skulder	1 464	2 909
Icke räntebärande skulder	83	155
Summa eget kapital och skulder	2 430	4 665
<i>Antal aktier (miljoner)</i>	15,0	24,9
Soliditet (%)	36,4	34,3

¹⁾ Proforma balansräkningen är ej reviderad och baserar sig på Padox och Hotellus bokslutsrapporter för 1999 samt bl a antagandet att Padox förvärvade Hotellus per den 990101.

Förvärvet medför att 9.900.000 nya Padox-aktier kommer att emitteras varefter det totala antalet aktier kommer att uppgå till 24.900.000 aktier. Ägarstrukturen i Padox beräknas efter förvärvet se ut enligt nedan:

Större aktieägare i Padox efter förvärv	Andel av röster och kapital
Scandic Hotels	20,8%
Zenit Fond	10,7%
Nordisk Renting	9,3%
Skanska	6,0%
Ratos	6,0%
Utländska ägare och förvaltare	4,5%
Länsförsäkringar Wasa Liv	4,3%
SPP	2,9%
Hagströmer & Qviberg aktiefonder	2,6%
Övriga	32,9%
Totalt	100.0%

Källa: DN Ägarservice och VPC.

Tidsplan

Padox styrelse har idag beslutat föreslå att ordinarie bolagsstämman den 30 mars 2000 skall fatta beslut om en riktad apportemission till Hotellus aktieägare. Informationsmaterial avses att distribueras till Padox aktieägare ca 2 veckor före bolagsstämman. Förutsatt att stämman fattar erforderligt emissionsbeslut genomförs förvärvet av Hotellus den 31 mars 2000.

Presskonferens m.m.

Med anledning av förvärvet kommer presskonferens att hållas idag måndagen den 7 februari klockan 12:00 på Scandic Hotel Park i Stockholm.

Enskilda Securities är rådgivare till Pandox.

Stockholm den 7 februari 2000
PANDOX HOTELLFASTIGHETER AB

Styrelsen

För ytterligare upplysningar:

Anders Nissen, VD Pandox Hotellfastigheter AB, 08 – 506 205 50, 070 – 846 02 02
Bengt Kjell, styrelseordförande Pandox Hotellfastigheter AB, 08 - 506 205 50,
070-594 53 98

Bilaga: Hotellfastigheter som ingår i förvärvet

Scandic Hotel Park

Hotellet är beläget i Stockholm city vid Humlegården. Hotellet är av hög standard och riktar sig mot affärsresenärer. Park hotell har 198 rum och ett populärt brasseri. Hotellet byggdes 1969 och har därefter genomgått en större renovering 1988. Den totala byggytan uppgår till 12 273 kvm som i sin helhet utgörs av hotell.

Operatör: Scandic Hotels
Distributör: Scandic Hotels

Scandic Hotel Järva Krog Stockholm

Hotellet är beläget norr om Stockholm vid E4 på väg mot Arlanda flygplats. Byggnaden är nyrenoverad och innehåller 215 rum, välutvecklad konferensavdelning och relaxavdelning. Hotellet riktar sig främst mot affärsresenärer och konferensgäster. Det byggdes 1971 och renoverades 1996/97. Hotellet har en totalyta om 11 300 kvm varav 90 % utgörs av hotellyta.

Operatör: Scandic Hotels
Distributör: Scandic Hotels

Scandic Hotel Bromma Stockholm

Scandic Hotell Bromma är ett av de ledande hotellen i västerförort i Stockholm. Hotellet har 144 rum och riktar sig i huvudsak mot affärs- och konferensgäster. Det byggdes 1954 och restaurang och lobby renoverades 1997. Totalytan utgör 6 800 kvm varav 90 % utgörs av hotellyta.

Operatör: Scandic Hotels
Distributör: Scandic Hotels

Scandic Hotel Crown Göteborg

Scandic Crown är ett av Göteborgs största hotell med 322 rum, konferens- och restaurangavdelning. Hotellet ligger i bästa läge i Göteborgs city nära järnvägsstationen. Hotellet har en totalyta på 24 600 kvm varav 73 % utgörs av hotellyta. Hotellet byggdes 1988.

Operatör: Scandic Hotels
Distributör: Scandic Hotels

Scandic Hotel Mölndal

Scandic Hotel Mölndal är under uppförande och kommer att öppnas i slutet av april år 2000. Hotellet är byggt för framtidens affärsresenärer, med hög IT-standard och är anpassat efter Scandic Hotels miljökrav. Hotellet kommer att innehålla 208 rum samt restaurang- och konferensverksamhet. Totalytan omfattar 11 000 kvm, varav 81 % utgörs av hotellyta.

Operatör: Scandic Hotels
Distributör: Scandic Hotels

Scandic Hotel Grand Örebro

Hotellet är Örebros största affärshotell och är beläget i city. Hotellet är av fullservice karaktär och rymmer 219 rum samt en välutvecklad konferensavdelning. Totalarean är 12 900 kvm varav 82 % utgörs av hotellytor. Hotellet byggdes 1985.

Operatör: Scandic Hotels
Distributör: Scandic Hotels

Scandic Hotel Ferrum Kiruna

Hotellet är Kirunas största och är beläget i centrala Kiruna intill kongresshallen. Hotellet är nyrenoverat och omfattar 170 rum, flera restauranger, bar samt konferensavdelning. Hotellet byggdes 1969 och samtliga rum är renoverade sedan ett par år tillbaka. Hotellet har en totalyta på 11 100 kvm varav 88 % utgörs av hotellyta.

Operatör: Scandic Hotels
Distributör: Scandic Hotels

Scandic Hotel Säffle

Scandic Hotel Säffle är ett centralt beläget affärshotell med 101 rum och omfattande restaurang- och konferensverksamhet. Byggnaden uppfördes 1983 och renoverades delvis under 1999. Byggnaden har en totalyta på 5 200 kvm varav 79 % avser hotellanläggningen.

Operatör: Scandic Hotels
Distributör: Scandic Hotels

Scandic Hotel Copenhagen

Scandic Hotel Copenhagen är ett av Skandinaviens största hotell beläget i centrala Köpenhamn. Hotellet har 470 rum samt en omfattande konferens- och bankettavdelning. Hotellprodukten omfattas av flera restauranger, kaféer, pubar och barer. Totalytan uppgår till 31 500 kvm varav 80 % utgörs av hotellytor.

Operatör: Scandic Hotels
Distributör: Scandic Hotels

Holiday Inn Nelson Dock London

Hotellet är beläget centralt i tillväxtområdet Docklands mitt emot Canary Wharf i närheten Tower of London. Hotellet är byggt i ett gammalt magasin och har 368 rum, tre restauranger samt goda konferensmöjligheter. Hotellet riktar sig mot affärsresenärer, incentivresande och turister. Hotellet är byggt 1991 och den totala ytan uppgår till 22 800 kvm varav 86 % utgörs av hotellyta.

Operatör: Scandic Hotels
Distributör: Holiday Inn

Hotel Albert Premier Brussels

Albert Premier är beläget i centrala Bryssel vid Gare du Nord och har 287 rum. Hotellet, som nyligen är förvärvat, uppfördes 1920 och ska genomgå ett omfattande renoveringsprogram för att bli ett affärshotell. Den totala ytan uppgår till 13 850 kvm som i sin helhet utgörs av hotellytor.

Operatör: Scandic Hotels
Distributör: Scandic Hotels

Scandic Hotel Grand Place Brussels

Hotellet ligger i centrala Bryssel nära Grand Place. Produkten är av god standard och innehåller 100 rum samt restaurang- och konferensavdelning. Hotellet byggdes ursprungligen år 1900, men har genomgått en totalrenovering 1991. Totalytan omfattar 4 500 kvm, varav 82 % utgörs av hotellyta.

Operatör: Scandic Hotels
Distributör: Scandic Hotels

Holiday Inn Antwerp

Hotellet är beläget vid en ringväg utanför Antwerpens city. Hotellet har 204 rum, välutvecklad konferens- och restaurangavdelning. Hotellet omfattas av Antwerpens hotellmarknad om nära en miljon sålda rumsnätter. Hotellet byggdes 1974. Rum och konferensutrymmen har renoverats under 1998/99. Totalarean är 13 200 kvm varav 82 % omfattas av hotellyta.

Operatör: Scandic Hotels
Distributör: Holiday Inn

Holiday Inn Crown Plaza Dortmund

Hotellet är beläget nära Westfalenhallen området med omfattande kongress-, mäss- och idrottsverksamhet. Hotellet är byggt i modern design och rymmer 190 rum, välutvecklad konferens- och bankettavdelning samt stor pool och relaxavdelning. Dortmunds hotellmarknad omfattas utav Ruhr-området med mer än 16 miljoner invånare. Hotellet byggdes 1990 och har en totalyta om 12 500 kvm varav 82 % utgörs av hotellyta.

Operatör: Scandic Hotels
Distributör: Holiday Inn

Holiday Inn Lübeck

Holiday Inn Lübeck är beläget på gångavstånd från gamla stan i Lübeck och vid utfartsvägen mot Hamburg. Hotellet har en modern design och rymmer 158 rum samt en stor konferensavdelning. Det byggdes 1991 och den totala ytan uppgår till 9 700 kvm varav 86 % utgörs av hotellyta.

Operatör: Scandic Hotels
Distributör: Holiday Inn

Holiday Inn Crown Plaza Bremen

Holiday Inn Crown Plaza är beläget mitt i Bremens city. Hotellet har 235 rum, stort atrium med restaurang och bar samt välutvecklad konferens och poolavdelning. Bremen ligger i ett tillväxtområde med en välutvecklad industri och turistnäring. Den totala ytan uppgår till 21 000 kvm, varav 49 % utgörs av hotellytor.

Operatör: Scandic Hotels
Distributör: Holiday Inn