

PRESSMEDDELANDE

Stockholm, 2025-11-10

PANDOX AB (PUBL) SAMMANFATTAR MOTIV FÖR OCH FINANSIELLA EFFEKTER FRÅN FÖRVÄRV AV DALATA HOTEL GROUP PLC

Pandox AB (publ) (Pandox) har i pressmeddelande den 7 november 2025 meddelat att förvärvet av Dalata Hotel Group plc (Dalata) har slutförts. Nedan sammanfattas motiv och finansiella effekter från förvärvet enligt tidigare kommunikation och dokumentation i förvärvsprocessen samt Pandox delårsrapport januari-september 2025 med tillhörande resultatpresentation.

”Genom förvärvet av Dalata befäster vi vår position som den ledande hotellfastighetsägaren i Europa. Affären speglar vår förmåga att kunna genomföra komplexa och värdeskapande transaktioner på internationella marknader tillsammans med starka partners. De förvärvade hotellfastigheterna är av hög kvalitet, tillhör det lönsamma övre prissegmentet och ger ett omedelbart och betydande resultatbidrag. Med förvärvet fördjupar vi vår marknadsnärvaro i Storbritannien och Irland som är stora och dynamiska hotellmarknader och vi lägger också grunden för ytterligare värdeskapande i portföljen på längre sikt”, säger Liia Nöu, vd för Pandox.

Sammanfattning

Totalt transaktionsvärde uppgår till cirka 1 700 MEUR, varav köpeskilling cirka 1 400 MEUR och nettoskuld Dalata cirka 300 MEUR. Totalt transaktionsvärde efter förväntad avyttring till Scandic, vilket förväntas ske under andra halvåret 2026, uppgår till cirka 1 200 MEUR, motsvarande cirka 13 300 MSEK.

Hyresintäkterna förväntas öka med motsvarande cirka 1 200 MSEK – med en beräknad lönsamhet i linje med Pandox redan existerande hyresavtal i Storbritannien och Irland – och cash earnings förväntas öka med motsvarande cirka 450 MSEK, mätt på årsbasis. Det motsvarar cirka 2,30 SEK per aktie, en ökning med drygt 20 procent på rullande tolv månaders basis (per 30 september 2025).

31 Förvaltningsfastigheter till ett värde om cirka 16 700 MSEK och en bedömd genomsnittlig viktad direktavkastning om 6,95 procent tillförs affärssegmentet Hyresavtal. Det motsvarar ett värdeskapande om cirka 3 000 MSEK, eller cirka 15 SEK per aktie, då fastigheterna förvärvas till ett implicit värde om motsvarande cirka 13 700 MSEK med ett uppskattat initialt direktavkastningskrav om cirka 8,40 procent, inräknat förväntade transaktionskostnader.

Dalata äger och driver 56 hotell varav 31 i egenägda fastigheter (Förvaltningsfastigheter), 22 under hyresavtal med externa fastighetsägare och 3 under managementavtal.

PRESSMEDDELANDE

Stockholm, 2025-11-10

Förvärvet sker med Scandic Hotel Group (Scandic) som operatörspartner, där Pandox, efter en uppdelning av Dalatas verksamhet i en fastighetsägende och en hotelldrivande del, behåller 31 Förvaltningsfastigheter i Irland och Storbritannien.

Efter uppdelningen är avsikten att Scandic förvärvar den operativa driftsplattformen, som omfattar totalt 56 hotellverksamheter, för 500 MEUR.

De 31 Förvaltningsfastigheterna som Pandox behåller kommer att drivas av Scandic under nya långsiktiga omsättningsbaserade hyresavtal med garanterad miniminivå.

Under tiden som arbetet med uppdelningen pågår kommer Scandic också att driva samtliga 56 hotellverksamheter under managementavtal med Pandox.

Motiv för förvärvet

1. Hotellfastigheterna passar väl in i Pandox förvärvsstrategi och bidrar omedelbart positivt till Pandox resultat och substansvärde.
2. Hotellfastighetsportföljen är genomgående av hög kvalitet och består av 31 fullservicehotell i det övre prissegmentet med totalt 6 626 rum (i genomsnitt 214 rum per hotell) och mycket goda gästbetyg.
3. Hotellen bidrar positivt till den tekniska och hållbarhetsmässiga kvaliteten på Pandox befintliga portfölj.
4. Pandox fördjupar sin marknadsnärvaro framförallt i Irland men även i Storbritannien, vilka tillsammans utgör en av de största hotellmarknaderna i Europa.
5. Hotellens lägen och marknadspositioner är genomgående starka med närhet till viktiga kommunikationsnav, affärsverksamheter och fritidsaktiviteter.
6. Utöver de ovan nämnda hotellfastigheterna pågår konvertering av en kontorsfastighet till en hotellfastighet med 172 rum i Edinburgh (St Andrew Square) samt en utbyggnad av Clayton Cardiff Lane i Dublin med 115 rum. Projekten förväntas färdigställas 2026–2027.
7. Hotellfastighetsportföljen har ett viktat genomsnittligt direktavkastningskrav om cirka 6,95 procent.
8. Efterfrågan kommer huvudsakligen från internationella fritids- och affärsresenärer (ex. Dublin, London och Edinburgh) och kompletteras på många marknader av betydande inhemsk efterfrågan (ex. Limerick, Manchester och Leeds). Hotellfastigheterna kompletterar Pandox nuvarande portfölj väl sett till efterfrågan och segmentering.
9. De 31 Förvaltningsfastigheterna kommer att drivas av Scandic under långsiktiga omsättningsbaserade hyresavtal med garanterad miniminivå och delade investeringar, vilket är kärnan i Pandox affärsmodell. Minimihyrans andel av total hyra är god.
10. Pandox, Scandic och Dalata har tillsammans mycket goda möjligheter att utveckla hotellens marknadspositioner och ta ytterligare marknadsandelar

PRESSMEDDELANDE

Stockholm, 2025-11-10

Transaktionsstruktur, köpeskilling och finansiering (*)

Förvärvet genomförs av ett konsortium bestående av Pandox AB (Pandox) och Eiendomsspar AS (Eiendomsspar), med Pandox dotterbolag Pandox Ireland Tuck Limited (Bidco) som förvärvande bolag. Pandox och Eiendomsspars ägarandelar i bolaget uppgår till 91,2 respektive 8,8 procent.

Förvärvet avser Dalata Hotel Group plcs samtliga verksamheter där Pandox, efter en uppdelning av Dalatas verksamhet i en fastighetsägande och en hotelldrivande del, behåller 31 Förvaltningsfastigheter i Irland och Storbritannien (se sammanställning under portföljöversikt nedan) med avsikt att Scandic förvärvar den operativa driftsplattformen med 56 hotelloperatörsverksamheter, huvudsakligen under varumärkena Clayton och Maldron.

Under uppdelningsfasen kommer Scandic att ansvara för driften av samtliga 56 Dalata-hotell genom managementavtal, varav de 31 Förvaltningsfastigheterna kommer att drivas under avtal som motsvarar omsättningsbaserade hyresavtal, inklusive garanterad minimihyra och fastighetsåtaganden. Dessa avses ersättas av omsättningsbaserade hyresavtal senast vid uppdelningens slutförande som förväntas ske under det andra halvåret 2026.

Totalt transaktionsvärde uppgår till cirka 1 700 MEUR, motsvarande cirka 18 800 MSEK varav köpeskilling cirka 1 400 MEUR och nettoskuld Dalata cirka 300 MEUR. Efter förväntad avyttring till Scandic, uppgår totalt transaktionsvärde till cirka 1 200 MEUR, motsvarande cirka 13 300 MSEK.

Samtliga förvärvs- och uppdelningsrelaterade engångskostnader uppskattas till cirka 70 MEUR, motsvarande cirka 770 MSEK, varav 145 MSEK redovisades över eget kapital i tredje kvartalet 2025. En betydande del av de återstående kostnaderna förväntas belasta resultatet i det fjärde kvartalet 2025 och då redovisas som en jämförelsestörande post.

Förvärvet är fullt finansierat genom en kombination av förvärvskredit från DNB Carnegie om 1 165 MEUR, övriga existerande kreditfaciliteter samt likvida medel. Förvärvskrediten har en initial kreditmarginal om 225 baspunkter, som ökar med 25 baspunkter var nionde månad tills krediten förfaller den 15 juli 2027. Förvärvskrediten har tre trancher, varav den första uppgår till 500 MEUR och avser den del av Dalata som förväntas avyttras till Scandic, för vilken kostnaden kommer att bäras av Scandic, att regleras i samband med avyttringen.

Finansiella effekter för Pandox med full konsolidering, genomförd avyttring till Scandic samt aktuell valutakurs (*)

PRESSMEDDELANDE

Stockholm, 2025-11-10

1. För affärssegmentet Hyresavtal förväntas hyresintäkter öka med motsvarande cirka 1 200 MSEK med en beräknad lönsamhet i linje med Pandox redan existerande hyresavtal i Storbritannien och Irland, mätt på årsbasis.
2. Cash earnings förväntas öka med motsvarande cirka 450 MSEK, mätt på årsbasis, baserat på en förväntad aktuell skattesats om 18 procent. Det motsvarar cirka 2,30 SEK per aktie, en ökning med drygt 20 procent på rullande tolv månadersbasis (per 30 september 2025).
3. Totalt 31 Förvaltningsfastigheter till ett värde om cirka 16 700 MSEK och en bedömd genomsnittlig viktad direktavkastning om 6,95 procent tillförs affärssegmentet Hyresavtal. Det motsvarar ett värdeskapande om cirka 3 000 MSEK, eller cirka 15 SEK per aktie, då fastigheterna förvärvas till ett implicit värde om motsvarande cirka 13 700 MSEK med ett uppskattat initialt direktavkastningskrav om cirka 8,40 procent, inräknat förväntade transaktionskostnader.
4. Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av Pandox kassaflödesmodell, beskriven i Pandox Årsredovisning 2024, baserad på hyresavtal i varje enskild hotellfastighet. Under fjärde kvartalet 2025 kommer externa värderingar genomföras för att säkerställa gjorda antaganden, varvid värdena kan komma att justeras.
5. Pandox ansvar för framtida investeringar är begränsat till större tekniska installationer och fastighetsstruktur.
6. Pandox ser möjligheter, att i nära samarbete med Scandic, göra framtida kassaflödeshöjande och värdeskapande investeringar i portföljen.
7. Baserat på marknadsvärdet för hotellfastighetsportföljen per 30 september 2025:
 1. Ökar antalet hotellfastigheter till 193, varav 39 i Storbritannien och 24 i Irland.
 2. Ökar portföljvärdet från cirka 76 miljarder kronor till cirka 93 miljarder kronor.
 3. Ökar Förvaltningsfastigheter sin andel av det totala portföljvärdet från cirka 80 procent till cirka 84 procent.
 4. Ökar Pandox belåningsgrad från cirka 50 procent till cirka 55 procent före avyttring till Scandic. Efter avyttring förväntas belåningsgraden uppgå till cirka 52 procent, vilket skall jämföras med Pandox finansiella policy om en belåningsgrad i intervallet 45–60 procent.
8. I det fjärde kvartalet 2025 förväntas ett mindre bidrag till intäkter och driftnetto i affärssegmentet Hyresavtal. Resultateffekten för Pandox förväntas dock påverkas negativt av engångskostnader hänförliga till förvärv och uppdelning.

Finansiell rapportering

Fram till att avyttringen av hotelloperatörsverksamheten genomförs redovisas den som ”Resultat från avvecklad verksamhet” och påverkar inte Pandox affärssegment Egen drift. Balansräkningens poster, exklusive fastigheterna och därtill hörande poster, redovisas som ”Tillgångar och skulder som innehåller till försäljning”. Ingen väsentlig resultateffekt för Pandox beräknas redovisas under ”Resultat från avvecklad verksamhet”.

PRESSMEDDELANDE

Stockholm, 2025-11-10

Transaktionskostnader och rådgivning ska i enlighet med IFRS 3 redovisas som en kostnad i Pandoxkoncernen och kommer hanteras som en jämförelsestörande post tills uppdelning av hotellfastigheter och hotelldrift är genomförd.

Eiendomsspar kommer initialt kvarstå som minoritetsägare i Bidco med cirka 8,8 procent på liknande sätt som Pandox har andra minoritetsägare i koncernen.

Portföljöversikt

Hotellfastighetsportföljen är genomgående av hög kvalitet och består av 31 fullservicehotell i det övre prissegmentet med totalt 6 626 rum, en genomsnittlig storlek om cirka 214 rum och mycket goda gästbetyg. 21 av hotellfastigheterna ligger i Irland och 10 i Storbritannien. Hotellen drivs under varumärkena Clayton och Maldron och efterfrågan kommer huvudsakligen från internationella fritids- och affärsresenärer (ex. Dublin, London och Edinburgh) och kompletteras på många marknader av betydande inhemsk efterfrågan (ex. Limerick, Manchester och Leeds). Hotellfastigheterna är av hög kvalitet och kompletterar Pandox nuvarande portfölj väl sett till efterfrågan och segmentering. Genom förvärvet fördjupar Pandox sin 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 större städer eller städer som är en del av större storstadsområden (**).

Hotell	Land	Stad	Ägandeform	Rum	Läge
Maldron Hotel Merrion Road	Irland	Dublin	Äganderätt	140	City
Maldron Hotel Pearse Street	Irland	Dublin	Äganderätt	126	City
Clayton Hotel Ballsbridge	Irland	Dublin	Äganderätt	334	City
Clayton Hotel Cardiff Lane	Irland	Dublin	Tomträtt	304	City
Maldron Hotel Parnell Square	Irland	Dublin	Äganderätt	182	City
Maldron Hotel Kevin Street	Irland	Dublin	Äganderätt	137	City
Clayton Hotel Leopardstown	Irland	Dublin	Äganderätt	357	Ringled

PRESSMEDDELANDE

Stockholm, 2025-11-10

Maldron Hotel Newlands Cross	Irland	Dublin	Äganderätt	297	Ringled
Clayton Hotel Liffey Valley	Irland	Dublin	Äganderätt	351	Ringled
Clayton Hotel Dublin Airport	Irland	Dublin	Äganderätt	608	Flygplats
Radisson Blu Dublin Airport***	Irland	Dublin	Tomträtt	229	Flygplats
DUBLIN TOTALT				3 065	
Maldron Hotel Sandy Road Galway	Irland	Galway	Äganderätt	165	Ringled
Clayton Hotel Galway	Irland	Galway	Äganderätt	195	Ringled
Clayton Hotel Sligo	Irland	Sligo	Äganderätt	162	City
Maldron Hotel Portlaoise	Irland	Portlaoise	Äganderätt	90	Ringled
Maldron Hotel South Mall Cork	Irland	Cork	Äganderätt	163	City
Maldron Hotel Shandon Cork	Irland	Cork	Äganderätt	101	City
Clayton Hotel Cork City	Irland	Cork	Äganderätt	201	City
Clayton Hotel Silver Springs	Irland	Cork	Äganderätt	109	City
Maldron Hotel Limerick	Irland	Limerick	Äganderätt	142	City
Clayton Hotel Limerick	Irland	Limerick	Äganderätt	158	City
REGIONAL IRLAND TOTALT				1 486	
IRLAND TOTALT				4 551	
Maldron Hotel Belfast City	Storbritannien	Belfast	Äganderätt	237	City
Clayton Hotel Belfast	Storbritannien	Belfast	Äganderätt	170	City

PRESSMEDDELANDE

Stockholm, 2025-11-10

Maldron Hotel Derry	Storbritannien	Derry/Londonderry	Äganderätt	93	City
Clayton Hotel Chiswick	Storbritannien	London	Äganderätt	227	City
Clayton Hotel London Wall	Storbritannien	London	Tomträtt	89	City
Clayton Hotel City of London	Storbritannien	London	Tomträtt	212	City
Maldron Finsbury Park	Storbritannien	London	Äganderätt	191	City
Maldron Hotel Shoreditch, London	Storbritannien	London	Äganderätt	157	City
Clayton Hotel Manchester Airport	Storbritannien	Manchester	Tomträtt	365	Flygplats
Clayton Hotel Leeds	Storbritannien	Leeds	Äganderätt	334	City
STORBRITANNIEN TOTALT				2 075	
TOTAL PORTFÖLJ				6 626	

(*) EUR/SEK 11,05

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

(***) Clayton per januari 2026

FÖR MER INFORMATION

Liia Nõu, vd, +46 (0)8 506 205 50

Anneli Lindblom, CFO, +46 (0) 765 93 84 00

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

Om Pandox

Pandox äger, utvecklar och hyr ut hotellfastigheter till skickliga hotelloperatörer under långsiktiga, omsättningsbaserade hyresavtal med garanterade miniminivåer. Sedan starten 1995 har vi vuxit till en av de största hotellfastighetsägarna i Europa. Vår portfölj består av 193 hotellfastigheter med cirka 43 000 rum i 11 länder i norra Europa. Portföljens marknadsvärde uppgår till cirka 90 miljarder SEK. Huvudkontoret ligger i Stockholm och vi är noterade på Nasdaq Stockholm. www.pandox.se.