

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 Nõu, 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 månadersbasis (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.

Förvärvet sker med Scandic Hotel Group (Scandic) som operatörspartner, där Pandox, efter en uppdelning av Dalatas verksamhet i en fastighetsägande 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

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 plc:s 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 (*)

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:
 - (a) Ökar antalet hotellfastigheter till 193, varav 39 i Storbritannien och 24 i Irland.
 - (b) Ökar portföljvärdet från cirka 76 miljarder kronor till cirka 93 miljarder kronor.
 - (c) Ökar Förvaltningsfastigheter sin andel av det totala portföljvärdet från cirka 80 procent till cirka 84 procent.
 - (d) 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 innehas till försäljning". Ingen väsentlig resultateffekt för Pandox beräknas redovisas under "Resultat från avvecklad verksamhet".

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 hoteldrift 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
<u>Maldron Hotel Merrion Road</u>	Irland	Dublin	Äganderätt	140	City
<u>Maldron Hotel Pearse Street</u>	Irland	Dublin	Äganderätt	126	City
<u>Clayton Hotel Ballsbridge</u>	Irland	Dublin	Äganderätt	334	City
<u>Clayton Hotel Cardiff Lane</u>	Irland	Dublin	Tomträtt	304	City
<u>Maldron Hotel Parnell Square</u>	Irland	Dublin	Äganderätt	182	City
<u>Maldron Hotel Kevin Street</u>	Irland	Dublin	Äganderätt	137	City
<u>Clayton Hotel Leopardstown</u>	Irland	Dublin	Äganderätt	357	Ringled
<u>Maldron Hotel Newlands Cross</u>	Irland	Dublin	Äganderätt	297	Ringled

<u>Clayton Hotel Liffey Valley</u>	Irland	Dublin	Äganderätt	351	Ringled
<u>Clayton Hotel Dublin Airport</u>	Irland	Dublin	Äganderätt	608	Flygplats
<u>Radisson Blu Dublin Airport***</u>	Irland	Dublin	Tomträtt	229	Flygplats
<u>DUBLIN TOTALT</u>				3 065	
<u>Maldron Hotel Sandy Road Galway</u>	Irland	Galway	Äganderätt	165	Ringled
<u>Clayton Hotel Galway</u>	Irland	Galway	Äganderätt	195	Ringled
<u>Clayton Hotel Sligo</u>	Irland	Sligo	Äganderätt	162	City
<u>Maldron Hotel Portlaoise</u>	Irland	Portlaoise	Äganderätt	90	Ringled
<u>Maldron Hotel South Mall Cork</u>	Irland	Cork	Äganderätt	163	City
<u>Maldron Hotel Shandon Cork</u>	Irland	Cork	Äganderätt	101	City
<u>Clayton Hotel Cork City</u>	Irland	Cork	Äganderätt	201	City
<u>Clayton Hotel Silver Springs</u>	Irland	Cork	Äganderätt	109	City
<u>Maldron Hotel Limerick</u>	Irland	Limerick	Äganderätt	142	City
<u>Clayton Hotel Limerick</u>	Irland	Limerick	Äganderätt	158	City
<u>REGIONAL IRLAND TOTALT</u>				1 486	
<u>IRLAND TOTALT</u>				4 551	
<u>Maldron Hotel Belfast City</u>	Storbritannien	Belfast	Äganderätt	237	City
<u>Clayton Hotel Belfast</u>	Storbritannien	Belfast	Äganderätt	170	City
<u>Maldron Hotel Derry</u>	Storbritannien	Derry/Londonderry	Äganderätt	93	City
<u>Clayton Hotel Chiswick</u>	Storbritannien	London	Äganderätt	227	City
<u>Clayton Hotel London Wall</u>	Storbritannien	London	Tomträtt	89	City
<u>Clayton Hotel City of London</u>	Storbritannien	London	Tomträtt	212	City
<u>Maldron Finsbury Park</u>	Storbritannien	London	Äganderätt	191	City
<u>Maldron Hotel Shoreditch, London</u>	Storbritannien	London	Äganderätt	157	City
<u>Clayton Hotel Manchester Airport</u>	Storbritannien	Manchester	Tomträtt	365	Flygplats
<u>Clayton Hotel Leeds</u>	Storbritannien	Leeds	Äganderätt	334	City
<u>STORBRITANNIEN TOTALT</u>				2 075	
<u>TOTAL PORTFÖLJ</u>				6 626	

(*) EUR/SEK 11,05

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

(***) Clayton per januari 2026

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