

Pandox miljardköper i England

<https://fastighetssverige.se/artikel/pandox-miljardkoper-i-england-29742>

Publicerad den 15 Oktober 2018

Transaktioner Pandox har ingått avtal om förvärv av The Midland Manchester, som är ett ikoniskt hotell i det övre premiumsegmentet med 312 rum beläget i hjärtat av Manchester i Storbritannien. Transaktionen sker med Fattal Hotels Group som operatörspartner, där Pandox, efter en legal omorganisering, behåller fastigheten och operatörsverksamheten överläts till Fattal. Totalt transaktionsvärde uppgår till cirka 115 miljoner pund, varav hotellfastighetens värde uppgår till 102 miljoner pund, motsvarande cirka 1,21 miljarder kronor. Förvärvet avses finansieras med nytt banklån och existerande kreditfaciliteter. Hotellet kommer att drivas av Fattal under ett omsättningsbaserat hyresavtal. Förvärvet förväntas slutföras i det fjärde kvartalet 2018 och kommer redovisas under affärssegmentet Fastighetsförvaltning. Hotellet förväntas 2018 bidra med motsvarande cirka 69 miljoner kronor i hyresintäkter och 66 miljoner kronor i driftnetto, mätt i årstakt.

– Förvärvet av The Midland Manchester är industriellt riktigt och möter Pandox samtliga förvärvskriterier. Hotellet, som har ikonisk status i Manchester, är ett fullservicehotell i det övre premiumsegmentet med ett mycket attraktivt centralt läge och efterfrågan från samtliga delsegment. Hotellet erbjuder tydlig potential till ökade intäkter genom uppgradering av rumsprodukten samt tillskapandet av fler rum. Efter förvärvet kommer Pandox att äga två hotellfastigheter med starka centrala lägen i en stad som är det ekonomiska och kulturella centret i en av de snabbast växande regionerna i Storbritannien, säger Anders Nissen, vd för Pandox.

 Förvärvet av hotellfastigheten sker genom förvärv av aktier i bolag med ett underliggande fastighetsvärde om 102 miljoner pund, motsvarande cirka 1,21 miljarder kronor till aktuell valutakurs (GBP/SEK 11,86), på skuldfri basis. Den förvärvade hotellfastigheten har ett direktavkastningskrav på cirka 5,7 procent före transaktionskostnader. Säljare är en institutionell investerare.

 Hotellet kommer att drivas av Fattal under ett omsättningsbaserat hyresavtal med en löptid på 35 år där hyresgästen har ett långtgående ansvar för underhåll, reparation och investeringar i fastigheten. Ett gemensamt investeringsprogram om elva miljoner pund, varav Pandox andel uppgår till sex miljoner pund, för produktutveckling av främst rum och badrum samt uppgradering av hotellets tekniska standard planeras genomföras med start 2018.

 Förvärvet förväntas slutföras och tillträde ske i det fjärde kvartalet 2018 förutsatt att samtliga villkor i aktieöverlåtelseavtalet har uppfyllts. I samband med förvärvets slutförande kommer en legal omorganisering att genomföras varvid den operationella hotellverksamheten överläts till Fattal. Inräknat den operationella hotellverksamheten så uppgår transaktionens totala värde till cirka 115 miljoner pund.

 The Midland Manchester har 312 rum, stora publika ytor med fyra restauranger och 12 mötesrum, varav det största tar 700 personer. Manchester är navet i en av Storbritanniens snabbast växande regioner med närmare tre miljoner invånare i storstadsområdet och cirka sju miljoner invånare på en timmes pendlingsavstånd. Manchester Airport hade 2017 cirka 28 miljoner passagerare.

Anders Nissen, vd Pandox
Bild: Pandox
Anders Nissen, vd
Pandox

- Axel Ohlsson

axel@fastighetssverige.se