

Delårsrapport  
Januari – mars 2024

Lovande start på året

KV1

# Kvartalet i korthet

## Januari-mars 2024

- Intäkter Hyresavtal uppgick till 845 (780) MSEK. Ökningen för jämförbart bestånd i fast valuta var 2 procent
- Intäkter Egen drift uppgick till 656 (573) MSEK. Ökningen för jämförbart bestånd i fast valuta var 6 procent
- Driftnetto Hyresavtal uppgick till 694 (662) MSEK. Ökningen för jämförbart bestånd i fast valuta var 2 procent
- Driftnetto Egen drift uppgick till 91 (52) MSEK. Ökningen för jämförbart bestånd i fast valuta var 22 procent
- EBITDA uppgick till 740 (675) MSEK, en ökning med 10 procent
- Cash earnings uppgick till 272 (259) MSEK, motsvarande 1,48 (1,41) SEK per aktie
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 34 (-212) MSEK. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 298 (-344) MSEK
- Periodens resultat uppgick till 454 (-203) MSEK, motsvarande 2,43 (-1,17) SEK per aktie
- Påskens infallande i mars hade en negativ effekt på totala intäkter om cirka 2 procentenheter i kvartalet
- Den 26 februari ingicks avtal om avyttring av DoubleTree by Hilton Montreal i Kanada. Försäljningen avser både hotellfastighet och hotelldrift med ett transaktionspris om cirka 80 MCAD, motsvarande 630 MSEK. Affären slutfördes i andra kvartalet och frånträde skedde den 15 april

## Nyckeltal, kv1 2024

TOTALT DRIFTNETTO

**+10%**

CASH EARNINGS

**+5%**

BELÄNINGSGRAD NETTO

**46,6%**

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, R12

**2,6x**

## Finansiellt sammandrag

MSEK	jan-mar			apr '23 - mar '24	Helår
	2024	2023	Δ%	R12m	2023
Total nettoomsättning	1 501	1 353	11	6 997	6 849
- Varav Hyresavtal	845	780	8	3 755	3 690
- Varav Egen drift	656	573	14	3 242	3 159
Totalt driftnetto	785	714	10	3 941	3 870
- Varav Hyresavtal	694	662	5	3 189	3 157
- Varav Egen drift	91	52	75	752	713
EBITDA	740	675	10	3 761	3 696
Periodens resultat	454	-203	n.a	77	-580
Resultat per aktie, SEK	2,43	-1,17	n.a	0,42	-3,18
Cash earnings	272	259	5	1 755	1 742
Cash earnings per aktie, SEK	1,48	1,41	5	9,55	9,48
Marknadsvärde fastigheter	71 317	69 695	2	71 317	69 039
Investeringar	241	236	2	927	922
Räntebärande nettoskuld	33 256	32 188	3	33 256	32 190
Belåningsgrad netto, %	46,6	46,2	n.a	46,6	46,6
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	8,8	9,2	n.a	8,8	8,7
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	4,2	3,9	n.a	4,2	4,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,3	n.a	2,6	2,7
EPRA NRV per aktie, SEK	208,55	204,93	2	208,55	201,12

# VD har ordet

## Tillväxt i cash earnings och förbättrat finansieringsklimat

### God start på året

Hotellmarknaden utvecklades positivt i det första kvartalet, som är det säsongsmässigt lugnaste och trots en negativ från påskens infallande i mars. Totala intäkter och totalt driftnetto ökade med 3 respektive 4 procent i jämförbart bestånd i fast valuta. Med stöd av tidigare genomförda förvärv bidrog affärssegmentet Egen drift relativt sett mer till resultatförbättringen detta kvartal. Påskens infallande hade en negativ effekt på totala intäkter om cirka 2 procentenheter i kvartalet, vilken förväntas neutraliseras i det andra kvartalet. Cash earnings ökade med 5 procent och tillväxten i EPRA NRV, med återlagd utdelning, var 3 procent, mätt i årstakt.

### Stabila fastighetsvärden

Orealiserade värdeförändringar netto för hela fastighetsportföljen var oförändrade, förklarar av stabila kassaflöden och en fortsatt förbättrad kreditmarknad. Hotellfastighetsportföljens genomsnittliga direktavkastningskrav ökade med en punkt till 6,25 procent, jämfört med 6,24 procent vid utgången av 2023, vilket var mer än 200 baspunkter högre än vår genomsnittliga utgående skuldränta.

### Förbättrat finansieringsklimat

Finansieringsklimatet förbättrades ytterligare i kvartalet. Vi refinansierade lån om motsvarande cirka 3 000 MSEK, varav huvuddelen i Norden, med en löptid om tre år till en lägre kreditmarginal än tidigare. Motsvarande cirka 2 100 MSEK av dessa lån hållbarhetslänkades, vilket innebär att cirka 12 procent av den totala låneportföljen nu är hållbarhetslänkad.

Andelen kreditfaciliteter med en löptid kortare än ett år uppgår till cirka 18 procent, varav cirka 3 000 MSEK förfaller i det fjärde kvartalet 2024. Baserat på aktuella diskussioner förväntar vi oss lägre

kreditmarginaler i kommande refinansieringar. Bankernas riskaptit har ökat och förutsättningarna för nyfinansiering till rimliga villkor är bättre än på länge. Tillsammans med marknadens förväntningar om räntesänkningar, skapar detta förutsättningar för en ökad aktivitet på transaktionsmarknaden, samtidigt som det stödjer fastigheternas värderingsutsikter.

Justerat för betald utdelning i april uppgick belåningsgraden till 47,7 procent, vilket fortsatt är i den lägre delen av intervallet i vår finansiella policy. Vår räntetäckningsgrad mätt på rullande tolv månader var 2,6 ggr och vår räntebärande nettoskuld/EBITDA mätliga 8,8 ggr.

### Ökad aktivitet på transaktionsmarknaden

Aktiviteten i hotelltransaktionsmarknaden har varit mycket låg de senaste åren och vår förvärvstakt har varit lägre än vi önskat. Icke desto mindre har vi sedan 2020 förvärvat sex hotellfastigheter till ett totalt värde om motsvarande cirka 3 000 MSEK. Förvärven har skett i linje med vår strategi om aktivt ägande, där vi utnyttjat den osäkerhet som funnits i marknaden, framförallt för hotellfastigheter med egen drift, där värderingarna har varit särskilt attraktiva. Vi har under samma period avyttrat fyra hotellfastigheter till ett totalt värde om motsvarande cirka 1 400 MSEK där vi bedömt att kapitalet kan omallokeras till förvärv och projekt med högre avkastningspotential. Försäljningen av DoubleTree by Hilton Montreal som slutfördes i april är ett sådant exempel.

Förvärv är en viktig tillväxtmotor för oss, både genom det omedelbara intäkts- och driftnettotillskott förvärven ger och den grund de lägger för värdeskapande över tid. I takt med att finansieringsmarknaden normaliseras kommer också aktiviteten i transaktionsmarknaden att öka, vilket bör skapa intressanta möjligheter för oss.

Hyresavtal är kärnan i verksamheten men Egen drift är ett viktigt verktyg för både förvärv och transformation av produkt och avtalsform över tid.

Scandic Nürnberg Central är ett bra exempel på en hotellfastighet där vi genom förvärv, renovering och uthyrning skapat betydande värden och dessutom lagt grunden för fortsatt värdeskapande tillsammans med Scandic. På samma tema ser vi fram emot återöppning av Citybox Brussels och Scandic Go Fridhemsplan senare under året.

### Förutsättningar för viss tillväxt

Det första kvartalet är säsongsmässigt lugnt och belastas i år dessutom av en negativ påskeffekt, som neutraliseras i det andra kvartalet. För helåret förväntar vi oss, som tidigare, en viss RevPAR-tillväxt i hotellmarknaden med stöd av bland annat en stark eventkalender i Tyskland, med fotbolls-EM i juni-juli, och stabila marknadsförutsättningar i övriga marknader. Vi har också flera större pågående projekt som kommer att bidra positivt till vår resultat- och värdetillväxt, motsvarande 300 MSEK i årligt driftnetto med full effekt 2026, varav cirka 130 MSEK 2024.

Hotellefterfrågan är beroende av ekonomisk aktivitet och den största risken är alljämt geopolitiska följd effekter på konjunktur och resande, där vår exponering mot i huvudsak inhemsk och regional efterfrågan är en fördel. Med det sagt är räntetoppen sannolikt passerad och utsikterna för ett förbättrat konjunkturläge relativt goda, vilket är positivt för hotellmarknaden.



Vi har flera större pågående projekt som kommer att bidra positivt till vår resultat- och värdetillväxt.

Liia Nõu  
vd

# Resultatanalys koncern

## Intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 501 (1 353) MSEK, en ökning med 11 procent med stöd av en ökad beläggningsgrad och stabil snittprisutveckling i båda affärssegmenten. Påskens infallande i mars hade en negativ effekt på totala intäkter om cirka 2 procentenheter i kvartalet.

## Driftnetto

Totalt driftnetto uppgick till 785 (714) MSEK, en ökning med 10 procent. Driftnettot ökade i båda affärssegmenten.

## Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -51 (-45) MSEK.

## Avskrivningar

Avskrivningar Egen drift uppgick till -70 (-67) MSEK. Därutöver ingår avskrivningar om -6 (-6) MSEK i administrationskostnader.

## Finansnetto

Finansnettot uppgick till -414 (-336) MSEK. Ökningen förklaras huvudsakligen av högre räntekostnader främst hänförligt till en högre genomsnittlig ränta.

## Skatt

Den aktuella skatten uppgick till -45 (-65) MSEK. Uppskjuten skatt uppgick till -83 (152) MSEK. Se vidare Not 6 på sida 22.

## Cash earnings

Cash earnings uppgick till 272 (259) MSEK, en ökning med 5 procent. Cash earnings per aktie uppgick till 1,48 (1,41) SEK.

## Värdeförändringar

Värdeförändringar fastigheter uppgick till 34 (-212) MSEK, varav 105 MSEK avser orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter och -71 MSEK är hänförligt till Tillgångar som innehas för försäljning.

Realiserade värdeförändringar uppgick till 0 (198) MSEK.

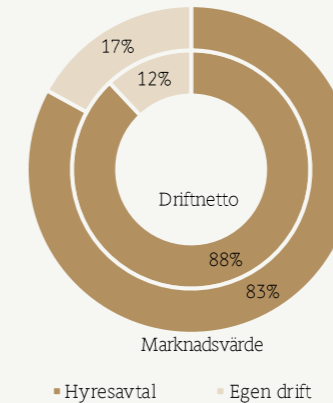
Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 298 (-344) MSEK.

## Periodens resultat

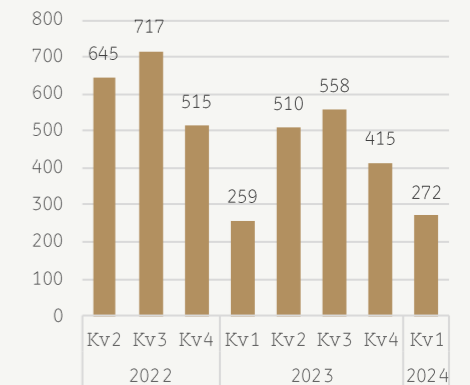
Periodens resultat uppgick till 454 (-203) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 447 (-216) MSEK, vilket motsvarar 2,43 (-1,17) SEK per aktie.

	jan-mar			apr '23 - mar '24	Helår	
MSEK	2024	2023	Δ%	LFL%*	R12 2023	
Intäkter Hyresavtal	845	780	8	2	3 755	3 690
Intäkter Egen drift	656	573	14	6	3 242	3 159
<b>Totala intäkter</b>	<b>1 501</b>	<b>1 353</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>6 997</b>	<b>6 849</b>
Driftnetto Hyresavtal	694	662	5	2	3 189	3 157
Driftnetto Egen drift	91	52	75	22	752	713
<b>Totalt driftnetto</b>	<b>785</b>	<b>714</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>3 941</b>	<b>3 870</b>
Centrala administrationskostnader	-51	-45	13		-203	-197
Avskrivningar	-71	-68	4		-289	-286
Finansnetto	-414	-336	23		-1 653	-1 575
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	34	-410	n.a		-863	-1 307
Aktuell skatt	-45	-65	-31		-355	-375
Cash earnings	272	259	5		1 755	1 742
Cash earnings per aktie	1,48	1,41	5		9,55	9,48

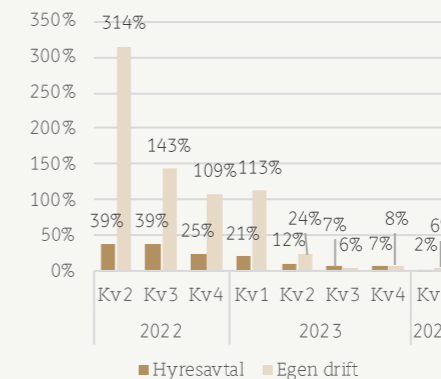
MARKNADSVÄRDE OCH DRIFTNETTO  
Per segment, %



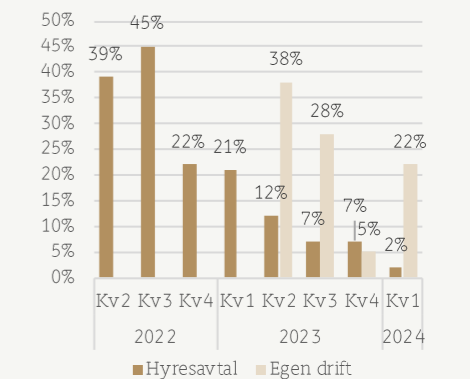
CASH EARNINGS, MSEK



TILLVÄXT I INTÄKTER, %  
För jämförbart bestånd i fast valuta



TILLVÄXT I DRIFTNETTO, %  
För jämförbart bestånd i fast valuta



Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2023 för balansposter såvida inget annat anges.

\*För jämförbart bestånd i fast valuta. För Hyresavtal baserat på driftnetto före kostnader för fastighetsadministration.

# Segment Hyresavtal

- Ett säsongsmässigt lugnt kvartal
- Stabil underliggande marknad
- Scandic Nürnberg Central uthyrd per 1 mars

## Intäkter

Hyresintäkter och Övriga fastighetsintäkter uppgick till 845 (780) MSEK, en ökning med 8 procent. I kvartalet ingår cirka 40 MSEK avseende hyresintäkter från tidigare år för en hotellfastighet vid Köln Bonn Airport. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade intäkterna med 2 procent. Påskens infallande i mars hade en negativ påverkan på hyresintäkter om cirka 2 procentenheter.

Beläggingsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 57 (56) procent. Storbritannien och Belgien var särskilt starka marknader i kvartalet.

Enskilda destinationer med en särskilt god utveckling var Oslo och flera regionala städer i Storbritannien och Tyskland.

## Kostnader

Kostnader, inklusive fastighetsadministration, uppgick till -151 (-118) MSEK, vari ingår engångskostnader om cirka -38 MSEK avseende kommersiell utveckling.

## Driftnetto

Driftnettot uppgick till 694 (662) MSEK, en ökning med 5 procent. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade driftnettot med 2 procent.

Driftnettomarginalen uppgick till cirka 82 procent.

Justerat för hyresintäkter om 40 MSEK och engångskostnader om -38 MSEK uppgick driftnettomarginalen till cirka 86 procent.

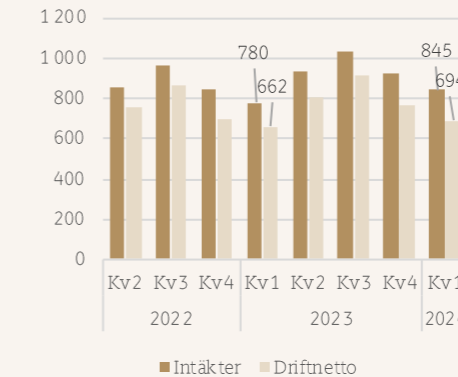
## Viktigare händelser

Den 1 mars trädde ett nytt omsättningsbaserat hyresavtal i kraft med Scandic Hotels för Scandic Nürnberg Central (tidigare Hotel Pomander).

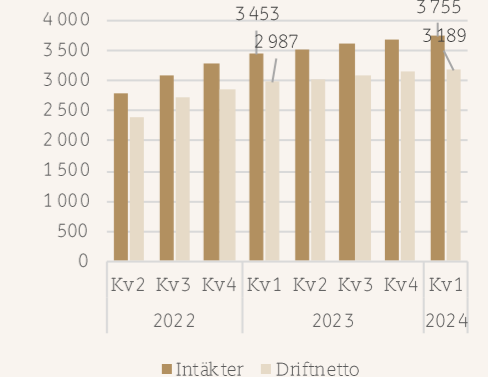
Under kvartalet har Pandox efter en domstolsprocess återfått registreringen av sin Hereditary Building Right ("HBR") för en hotellfastighet vid Köln Bonn Airport.

	jan-mar			Helår
	2024	2023	Δ%	2023
<b>MSEK</b>				
Hyresintäkter	812	743	9	3 548
Övriga fastighetsintäkter	33	37	-11	142
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-68	-80	-15	-290
<b>Driftnetto, före fastighetsadministration</b>	<b>777</b>	<b>700</b>	<b>11</b>	<b>3 400</b>
Fastighetsadministration	-83	-38	118	-243
Bruttoresultat	694	662	5	3 157
<b>Driftnetto, efter fastighetsadministration</b>	<b>694</b>	<b>662</b>	<b>5</b>	<b>3 157</b>
Driftnettomarginal, %	82%	85%	-3	86%
Intäkter jämförbart bestånd	795	780	2	
Varav valutaeffekt		7		
Driftnetto jämförbart bestånd, före fastighetsadministration	728	710	2	
Varav valutaeffekt		7		

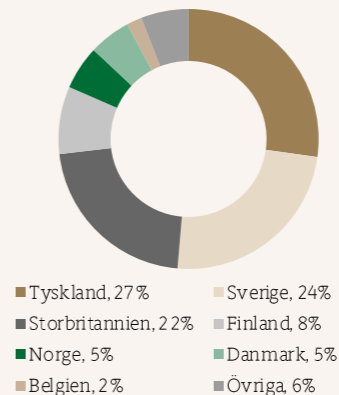
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO, MSEK  
Per kvartal



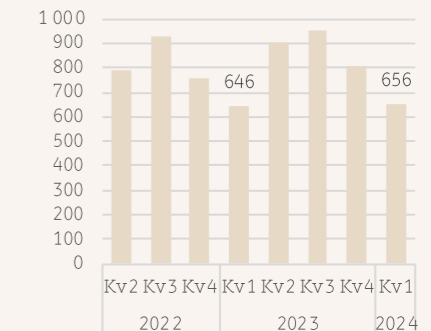
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO, MSEK  
R12m



INTÄKTER PER LAND KV1



REVPAR, SEK



Hyresavtal är kärnan i vår verksamhet. Avtalen är omsättningsbaserade med lång löptid, god garanterad miniminivå, delad risk och stabil intjäning. Garanterade hyror, det vill säga kontrakterade minimihyror plus fasta hyror, uppgår till cirka 2 100 MSEK mätt i årstakt.

# Segment Egen drift

- Ett starkt kvartal
- Ökad RevPAR
- Avtal om avyttring av DoubleTree by Hilton Montreal

## Intäkter

Intäkter från Egen drift uppgick till 656 (573) MSEK, en ökning med 14 procent. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade intäkter och RevPAR med 6 respektive 12 procent. Påskens infallande i mars hade en negativ påverkan på intäkterna om cirka 2 procentenheter.

Hotellefterfrågan var god och snittpriserna ökade. Beläggingsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 55 (52) procent.

De hotell som presterade bäst i kvartalet var Hilton Belfast (UK), Hilton Garden Inn London Heathrow Airport (Heathrow, UK), DoubleTree by Hilton Bath (UK) och Hotel Hubert (Bryssel, Belgien).

## Kostnader

Kostnader uppgick till -635 (-588) MSEK. Ökningen förklaras framförallt av högre aktivitet på hotellen.

## Driftnetto (EBITDA)

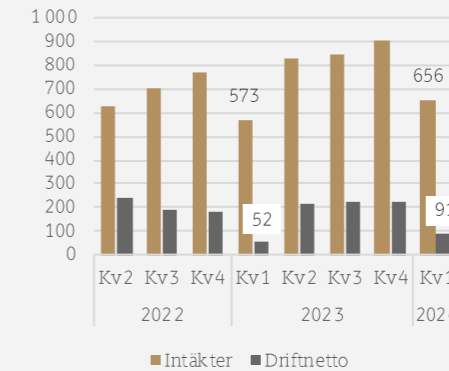
Driftnetto (EBITDA) uppgick till 91 (52) MSEK, motsvarande en marginal om 14 (9) procent. Förklaringen till den starka marginalen är en högre affärsvolym och förbättrad produktivitet. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade driftnettot med 22 procent.

## Viktigare händelser

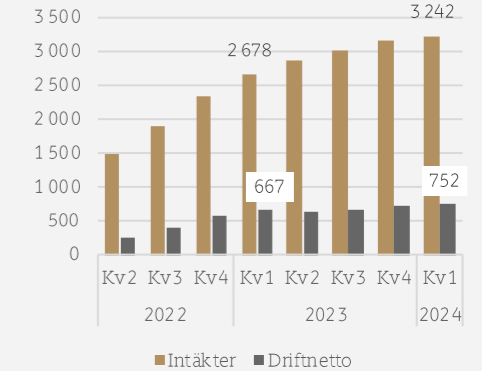
Den 26 februari ingicks avtal om avyttring av DoubleTree by Hilton Montreal i Kanada. Försäljningen avser både hotellfastighet och hoteldrift med ett transaktionspris om cirka 80 MCAD, motsvarande cirka 630 MSEK. Affären slutfördes i andra kvartalet och frånträde skedde den 15 april.

MSEK	jan-mar			Helår
	2024	2023	Δ%	2023
<b>Intäkter</b>	<b>656</b>	<b>573</b>	<b>14</b>	<b>3 159</b>
Kostnader	-635	-588	8	-2 729
<b>Bruttoresultat</b>	<b>21</b>	<b>-15</b>	<b>n.a</b>	<b>430</b>
Återläggning avskrivningar inkluderade i kostnader	70	67	4	283
<b>Driftnetto/EBITDA</b>	<b>91</b>	<b>52</b>	<b>75</b>	<b>713</b>
<i>Driftnetto/EBITDA-marginal</i>	14%	9%	53	23%
Intäkter jämförbart bestånd <i>Varav valutaeffekt</i>	567	536	6	
Driftnetto jämförbart bestånd <i>Varav valutaeffekt</i>	69	56	22	
		1		

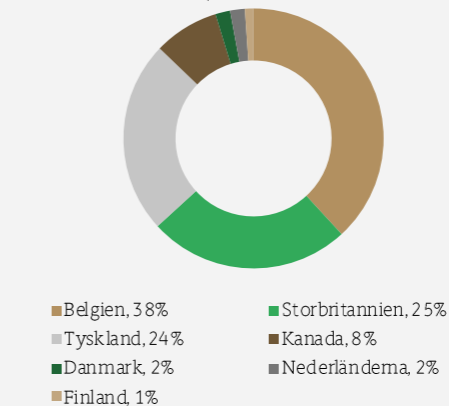
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO MSEK, kvartal



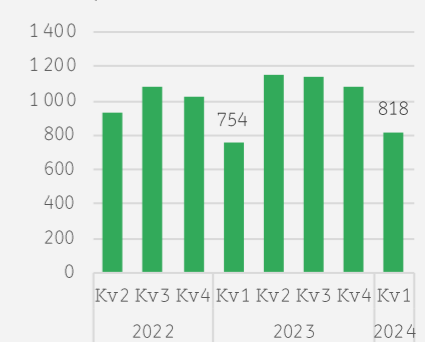
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO MSEK, R12m



INTÄKTER PER LAND, KV1



REVPAR, SEK



Egen drift är hotellverksamhet vi driver i fastigheter som vi själva äger. Det är en viktig del av vår aktiva ägarmodell och ger oss värdefullt handlingsutrymme vid förvärv och ompositionering av hotellfastigheter med målet att skapa värde genom nya hyresavtal, eller realisera värde genom avyttring.

# Hotellmarknadens utveckling

Januari-mars 2024

## Positiv inledning på året

Trots geopolitisk instabilitet och lägre ekonomisk aktivitet startade 2024 positivt för europeisk rese- och hotellindustri. Intraeuropeiskt resande är tillbaka på prepandemiska nivåer samtidigt som inresande från Nordamerika var rekordhøgt 2023. Asiatiskt inresande, som till stora delar ännu inte återhämtat sig, börjar nu på allvar återvända till Europa. Asiatiskt inresande till Heathrow och Frankfurt ökade med mer än 20 procent i det första kvartalet.

Det första kvartalet följde ett normalt efterfrågemönster och är säsongsmässigt årets svagaste kvartal. Påskens infallande i mars påverkade kvartalet negativt i jämförelse med ifjol då påskan inföll under april, en effekt som neutraliserar i det andra kvartalet.

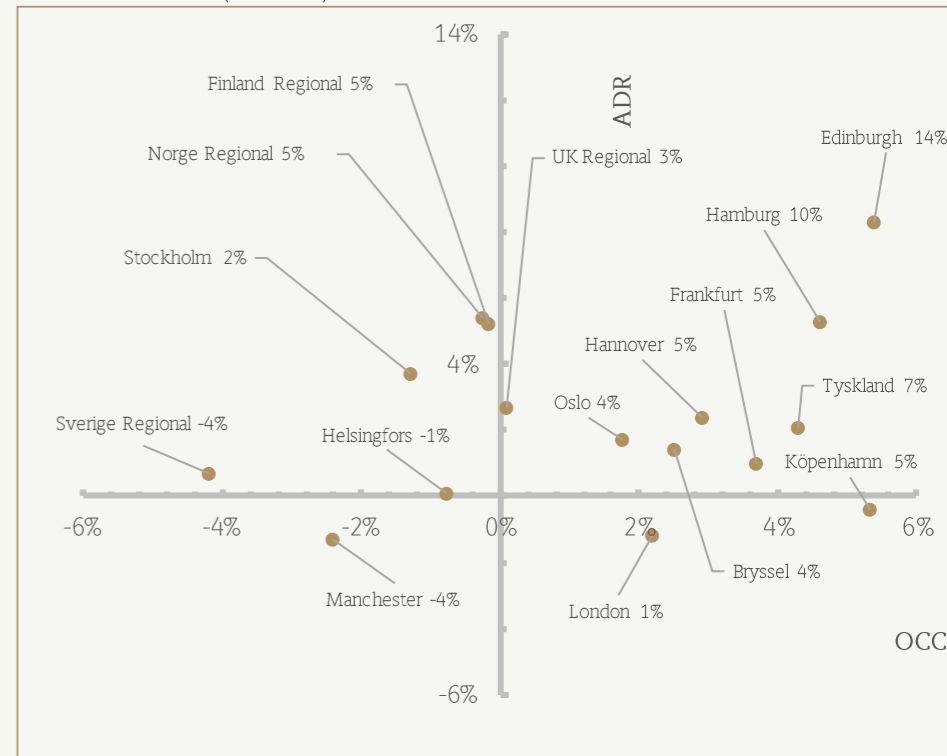
- Både beläggning och snittpris utvecklades väl i Europa som helhet under kvartalet. Snittpriserna ökade med cirka 4 procent och uppgick till 125 EUR.
- Beläggningsgraden ökade till 61 procent från 60 procent, motsvarande en tillväxt på cirka 2 procent.
- Sammantaget uppgick RevPAR i Europa till 76 EUR i kvartalet, en ökning med drygt 6 procent.
- I Norden var RevPAR fortsatt starkast i Norge (+5 procent) medan den minskade med 1 procent i Sverige, huvudsakligen förklarad av en negativ påskeffekt samt en utmanande marknadssituation i Göteborg med många nya hotellöppningar.
- I Tyskland ökade RevPAR med 7 procent, framförallt drivet av ökad beläggning genom ökat inresande samt en starkare efterfrågan i de viktiga mäss- och kongressegmenten.
- UK Regional utvecklades väl med en RevPAR-ökning på cirka 3 procent, helt drivet av ökade snittpriser.
- RevPAR i Irland minskade med 3 procent, från höga nivåer. Nedgången förklaras av flera nya hotellöppningar i Dublin samt höjd moms på hotellövernattningar.
- I Bryssel ökade RevPAR med 4 procent drivet av ökad internationell efterfrågan.

## RevPAR-utveckling på Pandox marknader

- Beläggningen i Norden uppgick till 53 procent, vilket var marginellt lägre än motsvarande period föregående år. Snittpriserna överträffade 2023 års nivå med nästan 3 procent. Sammantaget ökade RevPAR med en dryg procent.

Länder	jan-mar 2024	
	RevPAR lokal valuta	RevPAR-tillväxt på årsbasis
Tyskland	62	7%
Europa (EUR, fast valuta)	76	6%
Norge	671	5%
Finland	57	3%
Storbritannien	72	3%
Danmark	451	1%
Sverige	582	-1%
Irland	95	-3%
<b>Destinationer</b>		
Berlin	68	6%
Frankfurt	69	5%
Köpenhamn	487	5%
Bryssel	87	4%
Oslo	700	4%
UK Regional	55	3%
Stockholm	646	2%
London	117	1%
Helsingfors	50	-1%

REVPARANALYS Y/Y (KV1 2024)



Diagrammet visar RevPAR-utveckling för ett urval av länder, regioner och städer jämfört med motsvarande period föregående år, baserat på marknadsdata från STR och Benchmarking Alliance. ADR/snittpris visas på den vertikala axeln och OCC/beläggningsgrad på den horisontella axeln. Diagrammets mittpunkt (origo) motsvarar ADR/snittpris och OCC/beläggningsgrad för motsvarande period föregående år. Procentsiffran anger RevPAR-förändring jämfört med motsvarande period föregående år.

# Väsentliga händelser under och efter perioden

- **8 februari 2024**  
Pandox AB (publ) bokslutskommuniké januari–december 2023.
- **26 februari 2024**  
Pandox AB (publ) har ingått avtal om avyttring av DoubleTree by Hilton Montreal i Kanada. Försäljningen avser både hotellfastighet och hoteldrift med ett transaktionspris om cirka 80 MCAD, motsvarande cirka 630 MSEK. Frånträde skedde i början av det andra kvartalet 2024.
- **8 mars 2024**  
Pandox AB (publ) publicerar årsredovisning för 2023. I årsredovisningen beskriver vi bland annat drivkrafterna bakom tillväxten i hotellmarknaden, Pandox affärsmodell och framgångsfaktorer samt våra framsteg inom hållbarhet.
- **10 april 2024**  
Kommuniké från årsstämman i Pandox Aktiebolag (publ) den 10 april 2024.



Leonardo Hotel Galway, Irland, 130 rum.



# Fastighetsvärdering

## Marknadsvärde fastigheter

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett totalt marknadsvärde om 71 317 (69 039) MSEK, varav 59 044 (57 226) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 12 273 (11 813) MSEK avsåg Rörelsefastigheter.

Genomförda externa värderingar under de senaste tolv månaderna omfattar cirka 98 procent av hotellfastighetsportföljen, mätt i värde, och ligger totalt sett i linje med de interna värderingarna. I det

första kvartalet externvärderades cirka 34 procent av portföljen, mätt i värde.

För det första kvartalet 2024 uppgick realiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter till 105 MSEK. Ökade direktavkastningskrav om 0,01 procentenheter påverkade negativt med -26 MSEK medan ökade kassaflöden bidrog positivt med 131 MSEK genom Pandox omsättningsbaserade hyresavtal. Avyttringar om -69 MSEK motsvarar Tillgångar som innehas för försäljning om -71

MSEK, justerat för avskrivningar under kvartalet (se Not 7).

Orealiserade värdeförändringar netto Rörelsefastigheter uppgick till -105 MSEK (redovisas endast i informationssyfte). Minskade direktavkastningskrav om 0,04 procentenheter påverkade positivt med 32 MSEK medan lägre kassaflöden påverkade negativt med -137 MSEK.

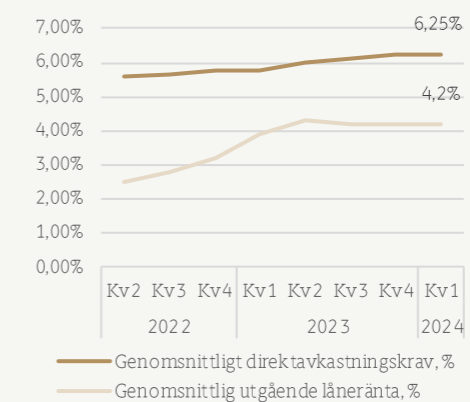
## Värdeförändring fastigheter (period)

MSEK	Förvaltningsfastigheter	Rörelsefastigheter	Totalt marknadsvärde
<b>Ingående marknadsvärde 1 januari</b>	<b>57 226</b>	<b>11 813</b>	<b>69 039</b>
Förvärv	0	0	0
Avyttringar	-69	-	-69
Investeringar	177	64	241
Försäljningar/Utrangeringar	-	-	-
Orealiserad värdeförändring	105	-105	-
Valutakurspåverkan	1 605	501	2 106
<b>Utgående marknadsvärde 31 mar</b>	<b>59 044</b>	<b>12 273</b>	<b>71 317</b>
<b>Påverkansfaktorer</b>			
Direktavkastningskrav	-26	32	6
Kassaflöde	131	-137	-6
<b>Summa orealiserad värdeförändring</b>	<b>105</b>	<b>-105</b>	<b>-</b>
Genomsnittligt direktavkastningskrav % Kv1 2024	6,10	6,98	-
Genomsnittligt direktavkastningskrav % Kv4 2023	6,09	7,02	-
Genomsnittligt direktavkastningskrav % Kv3 2023	5,92	6,95	-

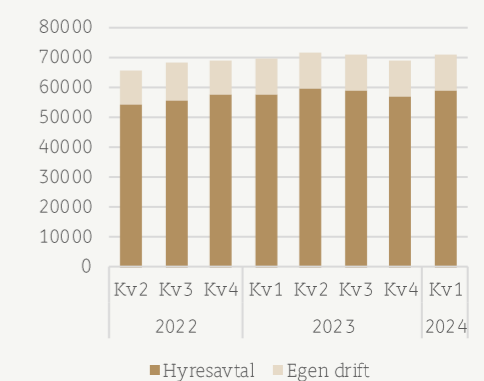
## Förvärv, avyttringar och omklassificeringar

Händelse	Hotellfastighet	Datum
Avyttring Egen drift	DoubleTree by Hilton Montreal	Kv 2 2024
Förvärv Egen drift	Hilton Belfast	Kv 3 2023
Omklassificering till Hyresavtal	Hotel Mayfair, Copenhagen	Kv 1 2023
Förvärv Hyresavtal	Best Western Hotel Fridhemsplan	Kv 1 2023
Förvärv Egen drift	The Queens Hotel Leeds	Kv 1 2023
Avyttring Egen drift	InterContinental Montreal	Kv 1 2023

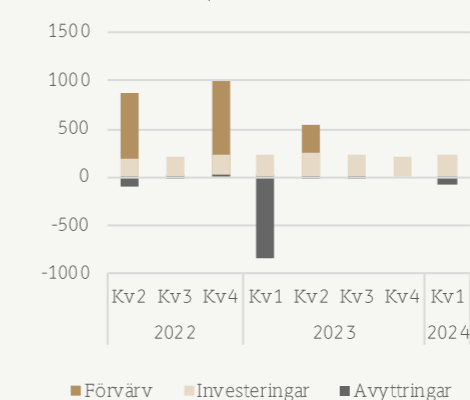
DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH LÅNERÄNTA, %



MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER, MSEK



FÖRVÄRV, INVESTERINGAR OCH AVYTTRINGAR, MSEK



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER KÄNSLIGHETSANALYS, VÄRDEEFFEKT per 31 mars, 2024

Påverkan verkl värde	Δ%	ΔMSEK
Direktavkastningskrav	+/- 0,5	-4 476/ +5 276
Valutakursförändring	+/- 1	+/- 435
Driftnetto	+/- 1	+/- 560

Värderingarna av Rörelsefastigheterna redovisas i informationssyfte och ingår i EPRA NRV, EPRA NDV och EPRA NTA. Rörelsefastigheternas redovisade värde i "Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag" motsvarar anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar och uppgick till 9 226 (8 842) MSEK vid periodens utgång.

För mer information om fastighetsvärdering, se årsredovisning 2023 Not E.

# Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 158 (157) hotellfastigheter med 35 613 (35 490) hotellrum i 12 länder.

Per 31 mars ingår Dorint Parkhotel Bad Neuenahr endast till markvärde. Hotellet har varit stängt på grund av översvämning sedan juli 2021. Försäkringsersättning erhöles under 2023.

Pandox huvudsakliga geografiska fokus är norra Europa. Tyskland (23 procent) är Pandox enskilt största geografiska marknad mätt som andel av fastighetsportföljens totala marknadsvärde, följt av Sverige (22 procent), Storbritannien (20 procent), Belgien (8 procent) och Finland (6 procent).

Mer än 80 procent av portföljens totala marknadsvärde täcks av externa hyreskontrakt. Pandox hyresgäster är välrenommerade hotelloperatörer med starka hotellvarumärken.

Per 31 mars 2024 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 14,9 (15,0) år.

Hyresavtal	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	42	9 107	15 500	22	1,7
Tyskland	32	6 633	13 146	18	2,0
Storbritannien	20	4 821	11 185	16	2,3
Finland	12	2 742	4 601	6	1,7
Norge	14	2 573	3 321	5	1,3
Danmark	8	1 843	4 228	6	2,3
Österrike	2	639	1 635	2	2,6
Belgien	3	765	1 474	2	1,9
Irland	3	445	1 711	2	3,8
Schweiz	1	206	943	1	4,6
Nederländerna	1	189	1 301	2	6,9
<b>Summa Hyresavtal</b>	<b>138</b>	<b>29 963</b>	<b>59 044</b>	<b>83</b>	<b>2,0</b>
<b>Egen drift</b>					
Belgien	7	1 968	4 461	6	2,3
Tyskland	5	1 490	3 920	5	2,6
Storbritannien	5	1 221	2 804	4	2,3
Kanada*	1	595	629	1	1,1
Nederländerna	1	216	430	1	2,0
Finland	1	160	29	0	0,2
<b>Summa Egen drift</b>	<b>20</b>	<b>5 650</b>	<b>12 273</b>	<b>17</b>	<b>2,2</b>
<b>Summa totalt</b>	<b>158</b>	<b>35 613</b>	<b>71 317</b>	<b>100</b>	<b>2,0</b>

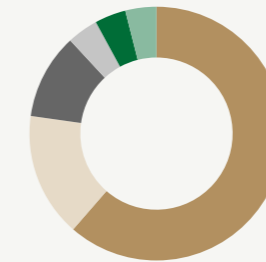
  

Varumärke	Antal		
	Hotell	Rum	I % av totalt
Scandic	50	11 209	31
Leonardo	38	7 957	22
Hilton	10	3 042	9
Oberoende varumärken	11	2 855	8
Radisson Blu	8	2 033	6
Strawberry	11	1 949	5
NH	7	1 681	5
Dorint	4	847	2
Mercure	3	610	2
Elite Hotels	2	493	1
Holiday Inn	2	469	1
Novotel	2	421	1
Övriga	10	2 047	6
<b>Totalt</b>	<b>158</b>	<b>35 613</b>	<b>100</b>

\*DoubleTree by Hilton Montreal avyttrades och frånträdde 15 april 2024.

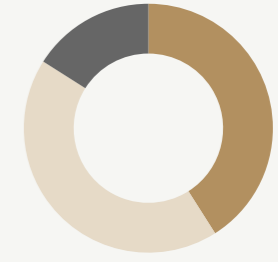
För mer information om Pandox portfölj, se [www.pandox.se](http://www.pandox.se)

ANTAL RUM  
Per lägeskategori



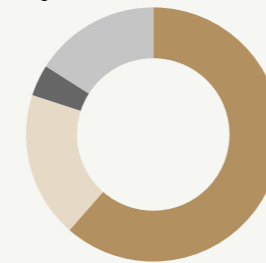
- Citycenter, 62%
- Ringled, 16%
- Flygplats, 11%
- Resort, 4%
- Konferenscenter, 4%
- Företagspark, 4%

ANTAL RUM  
Per efterfrågekategori



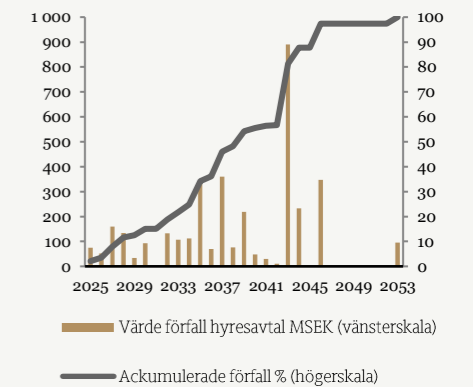
- Inhemsk, 41%
- Regional, 43%
- Internationell, 16%

ANTAL RUM  
Per avtalskategori



- Omsättningsbaserat med minimihyra, 62%
- Omsättningsbaserat utan minimihyra, 19%
- Fast hyresavtal, 4%
- Egen drift, 16%

HYRESAVTALENS FÖRFALLOPROFIL,  
Per 31 mars 2024



# Fastighetsinvesteringar

## En central del av värdeskapandet

En stor och väldiversifierad portfölj erbjuder goda möjligheter till värdeskapande och tillväxtdrivande investeringar. Pandox för en löpande dialog med varje hyresgäst om gemensamma investeringsprojekt för att ytterligare öka hotellets intäkter och lönsamhet. Till exempel nya bäddar i existerande rum, nya rum i befintliga hotellfastigheter eller nya rum genom tillbyggnad av befintliga hotellfastigheter.

## Investeringar under perioden

Under perioden januari–mars 2024 uppgick investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar, exklusive förvärv, till 241 (235) MSEK, varav 177 (121) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 64 (114) MSEK för Rörelsefastigheter.

Vid utgången av det första kvartalet 2024 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 1 360 MSEK, varav

cirka 710 MSEK förväntas genomföras under återstoden av 2024.

Underhållet uppgick under första kvartalet 2024 till 15 (14) MSEK.

## Större pågående investeringsprojekt

Fastighet	Antal rum	Stad, land	Segment	Typ av investering	Investeringsstorlek	Status	Återstår	Färdigställt
DoubleTree by Hilton Brussels	354	Bryssel, Belgien	E	O, E, P, T, H	XL	Öppet	50%	Sent 2025
Radisson Blu Glasgow	247	Glasgow, UK	E	P, T, H	Medel	Öppet	40%	Kv4 2024
Hotel Mayfair	203	Köpenhamn, Danmark	E (H)	O, E, P, T, H	Medel	Öppet	50%	H2 2024
Scandic Go Fridhemsplan	234	Stockholm, Sverige	H	E, P, T, H	Medel	Stängt	50%	H2 2024
Citybox Brussels	246	Bryssel, Belgien	H	O, P, T, H	Medel	Stängt	50%	H2 2024
Leonardo Royal Frankfurt	449	Frankfurt, Tyskland	H	P, T, H	Mindre	Öppet	60%	Kv3 2024
Leonardo Royal Baden-Baden	121	Baden-Baden, Tyskland	H	P, T, H	Mindre	Öppet	90%	Kv2 2024
Leonardo Hotel Glasgow	321	Glasgow, UK	H	P, T, H	Mindre	Öppet	30%	Kv4 2023

Affärssegment	Kategorier	Storleksintervall (MSEK):
Hyresavtal	H	Ompositionering O Löpande 0-30
Egen drift	E	Expansion E Mindre 30-90
		Produkt P Medel 90-150
		Teknik T Stor 150-250
		Hållbarhet H XL 250-



## Hotel Mayfair Copenhagen

Under pågående renovering och ompositionering av Hotel Mayfair i centrala Köpenhamn tecknade vi ett långt, attraktivt och omsättningsbaserat hyresavtal med operatören Strawberry och varumärket Hobo. Vi tog över driften av hotellet 2020 och har genom aktiva åtgärder skapat en betydande värdeutveckling i hotellfastigheten.



## Radisson Blu Glasgow

Ett av Glasgows mest framstående livsstilshotell, Radisson Blu Glasgow, har renoverat alla 247 rum som en del av ett stort renoveringsprojekt. Hotellet har också adderat flera lägenhetslika rum med två eller tre bäddar, inklusive vardagsrum och matplats, samt introducerat nya familjerum. Återstående investeringar i spa- och möteserbjudande beräknas vara slutförda under 2024.

# Finansiering

## Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 46,6 (46,6) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 30 883 (29 573) MSEK. EPRA NRV uppgick till 38 342 (36 976) MSEK, motsvarande 208,55 (201,12) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 2 945 (3 147) MSEK och det finns flera helt obelånade fastigheter om totalt cirka 3 800 MSEK. Därutöver finns ytterligare outnyttjade kreditfaciliteter som, vid varje givet tillfälle, täcker emitterad volym under Pandox företagscertifikatprogram.

## Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, exklusive uppläggningskostnader för lån, till 33 958 (32 960) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter efter avdrag för företagscertifikat uppgick till 2 243 (2 378) MSEK och emitterad volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till 1 160 (816) MSEK. Företagscertifikat används

## Nyckeltal finansiering

MSEK	jan-mar		Helår
	2024	2023	2023
Räntebärande nettoskuld	33 256	32 188	32 190
Likvida medel & outnyttjade kreditfaciliteter	2 945	3 843	3 147
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,3	2,7	3,9
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,2	2,1	2,3
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	4,2	3,9	4,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,3	2,7
Belåningsgrad netto, %	46,6	46,2	46,6
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	8,8	9,2	8,7

enbart för att optimera Pandox finansiella kostnader via räntearbitrage.

Förutom företagscertifikat består Pandox skuldfinansiering enbart av bankfinansiering med säkerhet i en kombination av fastighetspanter och aktiepanter. Pandox har en geografiskt diversifierad långivarebas bestående av 14 nordiska- och internationella banker, samt AMF Tjänstepension AB.

Per 31 mars 2024 var den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,2 (2,3) år, den genomsnittliga räntebindningstiden 3,3 (3,9) år och den genomsnittliga räntenivån, inklusive effekter av räntederivat, men exklusive uppläggningskostnader, var 4,2 (4,2) procent. Denna räntenivå är också en rimlig approximation för den förväntade nivån vid utgången av andra kvartalet 2024, givet oförändrade marknadsräntor. Vid utgången av perioden var räntetäckningsgraden (mätt på rullande tolv månader) 2,6 ggr.

Kortfristiga kreditfaciliteter med en löptid på mindre än tolv månader uppgår till 6 673 MSEK, varav 3 095 MSEK förfaller i det fjärde kvartalet 2024.

Under första kvartalet 2024 har Pandox sammanlagt genomfört refinansieringar av tidigare korta skulder motsvarande totalt cirka 3 000 MSEK, i Storbritannien och Danmark, på tre års löptid.

## Hållbarhetslänkad finansiering

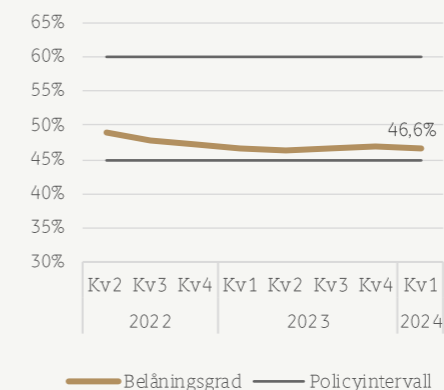
Pandox har under det första kvartalet hållbarhetslänkat ytterligare ett banklån med SEB om totalt motsvarande cirka 2 100 MSEK. Total hållbarhetslänkad lånevolym uppgår per 31 mars 2024 till 4 381 MSEK. Banklånen kreditmarginal kopplas till det årliga utfallet av tre väldefinierade hållbarhetsmål inom miljö, socialt och styrning (ESG), vilka också kommer att redovisas i den årliga hållbarhetsredovisningen.

## FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULDER MSEK

Förfall (MSEK)	Kreditlimiter <sup>1)</sup>
<1 år	6 673
1-2 år	13 006
2-3 år	7 293
3-4 år	4 381
4-5 år	4 849
>5 år	-
<b>Summa</b>	<b>36 201</b>

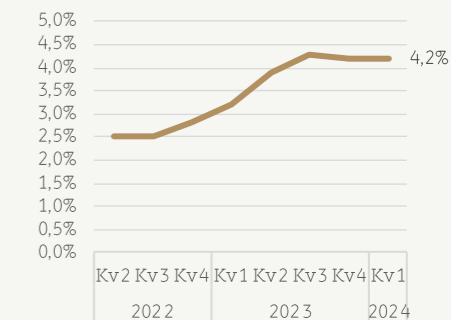
<sup>1)</sup> Exklusive kontraktuell amortering.

## BELÅNINGSGRAD NETTO, % Policyintervall 45–60%

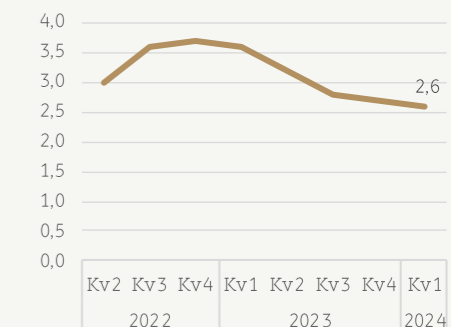


Pandox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

## GENOMSNIITTLIG UTGÅENDE SKULDRÄNTA, %



## RÄNTETÄCKNINGSGRAD R12m, ggr



## Finansnetto

MSEK	jan-mar		Helår
	2024	2023	2023
Ränteintäkter	5	8	31
Räntekostnader	-365	-290	-1 366
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	4,2	3,9	4,2
Övriga finansiella kostnader	-26	-28	-131
Total skuld kostnad, %	4,5	4,2	4,6
Finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar	-28	-26	-108
<b>Summa finansnetto</b>	<b>-414</b>	<b>-336</b>	<b>-1 574</b>

Kostnadsökningen jämfört med motsvarande kvartal föregående år förklaras i huvudsak av ökade räntekostnader på banklånen till följd av högre genomsnittlig ränta.

## Lån i respektive valuta 31 mars 2024

	SEK	DKK	EUR <sup>3)</sup>	CHF	CAD	NOK	GBP	Summa
<b>Summa kreditlimiter, MSEK<sup>1)</sup></b>	<b>9 729</b>	<b>2 431</b>	<b>15 859</b>	<b>536</b>	<b>-</b>	<b>1 107</b>	<b>6 538</b>	<b>36 201</b>
<b>Summa räntebärande skulder, MSEK<sup>1)</sup></b>	<b>7 083</b>	<b>2 431</b>	<b>16 263</b>	<b>536</b>	<b>-</b>	<b>1 107</b>	<b>6 538</b>	<b>33 958</b>
Andel skuld i valuta, %	20,9	7,2	47,9	1,6	-	3,3	19,3	100
Genomsnittlig utgående skuldränta, % <sup>2)</sup>	3,3	4,0	3,6	4,3	-	5,7	6,2	4,2
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,6	1,1	3,4	0,2	-	3,5	3,9	3,3
Marknadsvärde fastigheter, MSEK <sup>1)</sup>	15 500	4 228	32 708	943	629	3 321	13 988	71 317

<sup>1)</sup> Omräknat till MSEK.

<sup>2)</sup> Genomsnittlig ränta inklusive marginal och derivat, exklusive uppläggningskostnader för lån.

<sup>3)</sup> Delar av räntebärande skulden är en del av kreditutrymme i SEK, vilket kan dras i flera valutor, däribland EUR.

## Valuta- och ränterisk

För att minska valutaexponeringen i utländska investeringar strävar Pandox efter att finansiera investeringen i lokal valuta. Eget kapital säkras normalt inte eftersom Pandox strategi är att ha ett långsiktigt perspektiv på sina investeringar. Valutaexponeringen är i huvudsak av karaktären valutaomräkningseffekter.

Pandox bankfinansiering löper med rörlig ränta. För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat.

Per 31 mars 2024 uppgick räntederivatens nominella bruttovolym till 32 912 MSEK, inklusive framtidsstartande swappar. Vid samma tidpunkt uppgick räntederivatens nominella nettovolym till 25 287 MSEK, vilket utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj.

Cirka 76 procent av Pandox nettoskuld var säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,3 (3,9) år.

## Förfallostruktur räntebindning 31 mars 2024

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		Genomsnittsränta derivat, %
	Belopp <sup>1)</sup>	Andel, %	Volym	Andel, %	
< 1 år	8 671	26	-	-	-
1–2 år	3 085	9	3 085	12	0,7
2–3 år	4 431	13	4 431	18	0,9
3–4 år	4 763	14	4 763	19	1,4
4–5 år	5 683	17	5 683	22	0,8
> 5 år	7 325	22	7 325	29	1,9
<b>Summa</b>	<b>33 958</b>	<b>100</b>	<b>25 287</b>	<b>100</b>	<b>1,2</b>

<sup>1)</sup> Andel av kredit som har en räntebindning som förfaller under perioden.

Räntederivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid slutförfall har ett räntederivats marknadsvärde upplösts i sin helhet och värdeförändringen över tid har därmed inte påverkat eget kapital. Vid utgången av perioden uppgick marknadsvärdet netto för Pandox räntederivat till 1 354 (1 055) MSEK.

## Valutakurser

	Genomsnittskurs			Balansdagkurs		
	2024	2023	Förändr %	2024	2023	Förändr %
Euro (EUR)	11,279	11,197	1%	11,525	11,276	2%
Brittiska pund (GBP)	13,173	12,676	4%	13,478	12,814	5%
Danska kronor (DKK)	1,513	1,504	1%	1,545	1,514	2%
Norska kronor (NOK)	0,988	1,020	-3%	0,985	0,995	-1%
Kanadensiska dollar (CAD)	7,705	7,713	0%	7,855	7,640	3%
Schweizerfranc (CHF)	11,886	11,279	5%	11,801	11,323	4%

## Finansiell känslighetsanalys 31 mars 2024

Påverkan resultat före värdeförändringar	Förändring	MSEK
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, med derivat	+/- 1%	-/+ 74
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, utan derivat	+/- 1%	-/+ 327
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	+/- 923

# Hållbarhet

## Utveckling under första kvartalet 2024

- Pandox har under det första kvartalet hållbarhetslänkat ytterligare ett banklån med SEB om totalt motsvarande cirka 2 100 MSEK
- Hotel Mayfair, Copenhagen, certifierades i enlighet med BREEAM In Use Very Good
- Pandox Science Based Targets:
  - Projektering och planering för nytt klimatomställningsprojekt i Egen drift (Scope 1 och 2). Se mer information nedan
  - Uppstart och planering kring ett grönt investeringsprogram för Scope 3

## Fokusområden

Pandox hållbarhetsarbete ska bidra till hållbara fastigheter, hållbar drift samt skapa nya affärsmöjligheter.

Bolagets övergripande hållbarhetsmål är att erbjuda sina hyresgäster resurseffektiva hotellfastigheter som bidrar till FN:s globala mål för hållbar utveckling, minskar klimatpåverkan och möjliggör en god hantering av klimatrisker.

Pandox har definierat de mest väsentliga hållbarhetsområdena och delat upp dem i fem fokusområden:

1. Miljö och klimat
2. Ansvarsfulla och rättvisa affärer
3. Nöjda och trygga gäster
4. Attraktiv och jämställd arbetsplats
5. Inkluderande lokalsamhällen

## Science Based Targets initiative (SBTi)

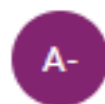
Pandox vetenskapsbaserade klimatmål har godkänts av Science Based Targets initiative (SBTi). De innebär att Pandox till år 2030 ska minska utsläppen av växthusgaser i Egen drift (Scope 1 och 2) med 42 procent samtidigt som utsläppen i Hyresavtal (Scope 3) ska minska med 25 procent.

## Större investeringar

Pandox har fattat beslut om att investera 29 MEUR i ett klimatomställningsprojekt för åtta hotellfastigheter i Egen drift. När projektet är slutfört 2027 förväntas vi nå de SBTi-validerade utsläppsmålen för Egen drift. Projektet kommer gradvis att generera kostnadsbesparingar, som vid utgången av 2027 beräknas uppgå till 3 MEUR årligen. Klimatomställningsprojektet består av utfasning av olja och gas, uppgradering eller byte av uttjänta tekniska system för energioptimering, samt förnyelsebar energi och beteendeförändring.

Ett tidigare investeringsprogram i Egen drift har slutförts enligt plan. Totalt har cirka 7 MEUR investerats för att reducera klimatpåverkan genom energi- och vattenreducerande projekt samt teknikinstallationer. Målet var att minska energi-, gas -och vattenanvändningen med 35 procent, 25 procent respektive 20 procent, samt att minska CO2-utsläppen med 20 procent. Investeringsprogrammets förväntade finansiella avkastning om 20 procent har så här långt infriats.

## Erkännanden



Hållbarhetsöversikt Egen drift	2023	2022	Δ%	2021
<i>Resurseffektivitet</i>				
Total energianvändning, kWh/kvm	204	230	-11%	214
Total energianvändning, kWh/gn	36	44	-18%	99
Total vattenanvändning, l/gn	174	219	-21%	304
Avfall per hotellgäst, kg	1,2	n.a	n.a	n.a
<i>Förnyelsebar energi</i>				
Total andel förnyelsebar energi, %	42%	49%	n.a	48%
<i>Utsläppsreduktion</i>				
Totala utsläpp, CO2/kvm	27	23	17%	23
<i>Hållbarhetscertifiering</i>				
BREEAM In Use-certifierade fastigheter på nivå Very Good, antal	13	12	8%	5
Green key certifiering av driften, antal	14	16	-13%	14
<b>Totalt, Pandoxkoncernen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Δ%</b>	<b>2021</b>
<i>Sociala nyckeltal</i>				
Medarbetamöjdhet, %	77	77	0%	78
<i>Leverantörsnyckeltal</i>				
Antal granskade leverantörer	37	48	-23%	82
<b>Hållbarhetsöversikt Hyresavtal</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Δ%</b>	<b>2021</b>
<i>Resurseffektivitet</i>				
Total energianvändning, kWh/kvm	218	210	4%	189
Total energianvändning, kWh/gn	37	42	-12%	62
Total vattenanvändning, l/gn	183	184	-1%	311
<i>Förnyelsebar energi</i>				
Total andel förnyelsebar energi, %	40%	39%	n.a	39%
<i>Utsläppsreduktion</i>				
Totala utsläpp, CO2/kvm	31	35	-11%	35
<b>Större pågående investeringsprojekt</b>	<b>Belopp totalt</b>	<b>Återstår</b>		<b>Slutfört</b>
Klimatomställningsprojekt	29 MEUR	90%		2027

# Finansiella rapporter i sammandrag

## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

	jan-mar		Helår
	2024	2023	2023
<b>MSEK</b>			
Intäkter Hyresavtal			
Hyresintäkter	812	743	3 548
Övriga fastighetsintäkter	33	37	142
Intäkter Egen drift	656	573	3 159
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 501</b>	<b>1 353</b>	<b>6 849</b>
Kostnader Hyresavtal	-151	-118	-533
Kostnader Egen drift	-635	-588	-2 729
<b>Bruttoresultat</b>	<b>715</b>	<b>647</b>	<b>3 587</b>
varav bruttoresultat Hyresavtal	694	662	3 157
varav bruttoresultat Egen drift	21	-15	430
Central administration	-51	-45	-197
Finansiella intäkter	7	10	31
Finansiella kostnader	-393	-320	-1 498
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-28	-26	-108
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>250</b>	<b>266</b>	<b>1 815</b>
<b>Värdeförändringar</b>			
Värdeförändring fastigheter	34	-212	-1 107
Värdeförändring derivat	298	-344	-1 205
<b>Resultat före skatt</b>	<b>582</b>	<b>-290</b>	<b>-497</b>
Aktuell skatt	-45	-65	-375
Uppskjuten skatt	-83	152	292
<b>Periodens resultat</b>	<b>454</b>	<b>-203</b>	<b>-580</b>

	jan-mar		Helår
	2024	2023	2023
<b>MSEK</b>			
<i>Poster som inte kan omföras till resultaträkningen, netto efter skatt</i>			
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar	-	-	39
<i>Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt</i>			
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter	-177	-58	26
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter	1 046	228	-177
<b>Periodens övrigt totalresultat</b>	<b>869</b>	<b>170</b>	<b>-112</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 323</b>	<b>-33</b>	<b>-692</b>
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat	447	-216	-585
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat	7	13	5
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat	1 310	-50	-698
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat	13	17	6
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK	2,43	-1,17	-3,18

I periodens övrigt totalresultat om 1 323 MSEK ingår skatt om -273 MSEK, varav 37 MSEK är hänförligt till aktuell skatt.

## Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	31 mar		31 dec
	2024	2023	2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Rörelsefastigheter	8 018	8 202	8 273
Inventarier/Inredning	589	629	580
Förvaltningsfastigheter	59 044	57 719	57 226
Nyttjanderätter	2 971	3 250	2 848
Uppskjuten skattefordran	394	268	340
Derivat <sup>1)</sup>	1 633	2 176	1 535
Andra långfristiga fordringar	90	98	77
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>72 739</b>	<b>72 342</b>	<b>70 879</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager	17	14	16
Aktuell skattefordran	198	161	173
Kundfordringar	447	618	445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	627	338	648
Övriga fordringar	432	156	207
Likvida medel	703	2 004	769
Tillgångar som innehas för försäljning	629	-	71
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 053</b>	<b>3 291</b>	<b>2 329</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>75 792</b>	<b>75 633</b>	<b>73 208</b>

MSEK	31 mar		31 dec
	2024	2023	2023
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	460	460	460
Övrigt tillskjutet kapital	7 525	7 525	7 525
Reserver	2 068	1 484	1 205
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	20 830	21 212	20 383
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>30 883</b>	<b>30 681</b>	<b>29 573</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	165	219	152
<b>Summa eget kapital</b>	<b>31 048</b>	<b>30 900</b>	<b>29 725</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder <sup>2)</sup>	27 247	23 417	24 190
Övriga långfristiga skulder	30	3	29
Långfristig leasingkund	2 949	3 225	2 826
Derivat <sup>1)</sup>	279	259	479
Avsättningar	41	37	40
Uppskjuten skatteskuld	5 487	5 359	5 270
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>36 033</b>	<b>32 300</b>	<b>32 834</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Avsättningar	33	19	35
Kortfristiga räntebärande skulder <sup>2)</sup>	6 514	10 637	8 580
Kortfristig leasingkund	31	31	30
Skatteskulder	592	342	551
Leverantörsskulder	390	399	333
Övriga kortfristiga skulder	243	254	170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	908	751	950
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 711</b>	<b>12 433</b>	<b>10 649</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>44 744</b>	<b>44 733</b>	<b>43 483</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>75 792</b>	<b>75 633</b>	<b>73 208</b>

<sup>1)</sup> Derivaten värderas till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering enligt IFRS, baserat på indata som är observerbara, antingen direkt till indirekt.

<sup>2)</sup> De redovisade värdena för räntebärande skulder och andra finansiella instrument utgör en rimlig approximation för deras verkliga värden.



## Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

MSEK	jan-mar		Helår
	2024	2023	2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat före skatt	582	-290	-497
Återföring av avskrivningar	70	68	286
Värdetförändring fastigheter	-34	212	1 107
Värdetförändring derivat	-298	343	1 205
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-91	-102	40
Betald skatt	-32	-66	-178
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>197</b>	<b>165</b>	<b>1 963</b>
Ökning/minskning rörelsefordringar	-164	330	137
Ökning/minskning rörelseskulder	63	151	93
<b>Förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-101</b>	<b>481</b>	<b>230</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>96</b>	<b>646</b>	<b>2 193</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-241	-236	-922
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	67	897	894
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-	-939	-1 465
Förvärv av finansiella tillgångar	-12	0	12
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-186</b>	<b>-278</b>	<b>-1 481</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån	3 160	6 782	12 944
Amortering av skuld	-3 216	-6 911	-14 168
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-17
Utbetald utdelning	-	-	-460
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-56</b>	<b>-129</b>	<b>-1 701</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-146</b>	<b>239</b>	<b>-989</b>
Likvida medel vid periodens början	769	1 630	1 630
Kursdifferens i likvida medel	80	125	129
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>703</b>	<b>2 004</b>	<b>769</b>
<b>Upplysningar om betalda räntor</b>			
Erhållen ränta uppgick till	5	8	31
Betald ränta uppgick till	-375	-272	-1 243
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-28	-26	-108
<b>Upplysningar om likvida medel vid periodens slut</b>	<b>703</b>	<b>2 004</b>	<b>769</b>

Likvida medel består av bankmedel.

## Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

MSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämman de inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkning s-reserver	Omvärder ings-reserv <sup>1)</sup>	periodens resultat				
<b>Ingående eget kapital 1 jan, 2023</b>	<b>460</b>	<b>7 525</b>	<b>1 131</b>	<b>187</b>	<b>21 428</b>	<b>30 731</b>	<b>202</b>	<b>30 933</b>	
Periodens resultat	—	—	—	—	-585	-585	5	-580	
Övrigt totalresultat	—	—	-152	39	—	-113	1	-112	
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	—	—	-56	-56	
Utdelning	—	—	—	—	-460	-460	—	-460	
<b>Utgående eget kapital 31 dec, 2023</b>	<b>460</b>	<b>7 525</b>	<b>979</b>	<b>226</b>	<b>20 383</b>	<b>29 573</b>	<b>152</b>	<b>29 725</b>	
<b>Ingående eget kapital 1 jan, 2024</b>	<b>460</b>	<b>7 525</b>	<b>979</b>	<b>226</b>	<b>20 383</b>	<b>29 573</b>	<b>152</b>	<b>29 725</b>	
Periodens resultat	—	—	—	—	447	447	7	454	
Övrigt totalresultat	—	—	863	—	—	863	6	869	
<b>Utgående eget kapital 31 mar, 2024</b>	<b>460</b>	<b>7 525</b>	<b>1 842</b>	<b>226</b>	<b>20 830</b>	<b>30 883</b>	<b>165</b>	<b>31 048</b>	

<sup>1)</sup> Avser verkligt värde förändring av hotellfastigheter som omklassificerats från Egen drift till Hyresavtal-.

### Jämförelsetal och /-period

Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2023 för balansposter såvida inget annat anges.

### Not 1. Redovisningsprinciper

Pandox AB följer International Financial Reporting Standards (IFRS) - och tolkningarna (IFRIC) - så som de antagits av EU. Den här delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 "Delårsrapportering" samt "Årsredovisningslagen". Moderbolagets delårsrapport har upprättats i enlighet med kapitel 9 Delårsrapport i Årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR2 "Redovisning för juridiska personer". Enligt RFR2 ska en juridisk enhets moderbolag tillämpa alla IFRS-principer och tolkningar som EU antagit, inom den ram som definieras av Årsredovisningslagen, och ta hänsyn till kopplingen mellan redovisning och beskattning. Derivat värderas till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering enligt IFRS, baserat på indata som är observerbara, antingen direkt eller indirekt. De redovisade värdena för räntebärande skulder och andra finansiella instrument utgör en rimlig approximation för deras verkliga värden. Delårsrapporten omfattar sidorna 1–26 och sidan 1–14 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Pandox årsredovisning för 2023.

### Not 2. Pågående tvister och försäkringsärenden

I det första kvartalet 2024 har Pandox efter en domstolsprocess återfått registreringen av sin Hereditary Building Right ("HBR") för en hotellfastighet vid Köln Bonn Airport. Ingen väsentlig förändring har skett i tidigare kommenterade tvister och försäkringsärenden.

## Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	jan-mar		Helår
	2024	2023	2023
Nettoomsättning	29	25	112
Administrativa kostnader	-61	-55	-245
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-32</b>	<b>-30</b>	<b>-133</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-	122	964
Övriga räntor och liknande resultatposter	460	288	1 235
Derivat, orealiserade	144	12	-231
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>572</b>	<b>392</b>	<b>1 835</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	352
<b>Resultat före skatt</b>	<b>572</b>	<b>392</b>	<b>2 187</b>
Skatt på periodens resultat	-66	-15	-217
Uppskjuten skatt	-37	-8	46
<b>Periodens resultat</b>	<b>469</b>	<b>369</b>	<b>2 016</b>
<b>Periodens övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>469</b>	<b>369</b>	<b>2 016</b>

## Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	31 mar		31 dec
	2024	2023	2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	10	13	11
Finansiella anläggningstillgångar	22 225	21 401	22 830
Omsättningstillgångar	2 441	1 987	2 054
<b>Summa tillgångar</b>	<b>24 676</b>	<b>23 401</b>	<b>24 895</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	13 784	12 127	13 314
Obeskattade reserver	4	2	4
Avsättningar	74	58	69
Långfristiga skulder	8 190	7 486	7 893
Kortfristiga skulder	2 624	3 728	3 615
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>24 676</b>	<b>23 401</b>	<b>24 895</b>

### Not 3. Moderbolag

Aktiviteterna inom Pandox fastighetsägande företag administreras av personal som är anställda i moderbolaget, Pandox AB (publ). Kostnaderna för dessa tjänster faktureras Pandox dotterbolag.

### Not 4. Transaktioner med närstående

Moderbolaget genomför transaktioner med dotterbolag i koncernen. Sådana transaktioner omfattar i huvudsak allokering av centrala administrationskostnader samt räntor hänförliga till fordringar och skulder. Alla transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor. Eiendomsspar AS äger 5,1 procent av 22 hotellfastigheter i Tyskland och 9,9 procent av ytterligare en hotellfastighet i Tyskland, vilka förvärvades av Pandox under 2015, 2016 och 2019. Pandox har ett förvaltningsavtal avseende Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas, som ägs av närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS. Under perioden januari–mars 2024 uppgick intäkterna från Pelican Bay Lucaya till 0,3 (0,0) MSEK.

# Segmentsinformation

MSEK	Kv 1 2024 (jan-mar 2024)				Kv 1 2023 (jan-mar 2023)			
	Hyresavtal	Egen drift	Koncern-gemensamt samt ej fördelade poster	Totalt	Hyresavtal	Egen drift	Koncern-gemensamt samt ej fördelade poster	Totalt
<b>Intäkter</b>								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter Hyresavtal	845	—	—	845	780	—	—	780
Intäkter Egen drift	—	656	—	656	—	573	—	573
<b>Nettoomsättning</b>	<b>845</b>	<b>656</b>	<b>—</b>	<b>1 501</b>	<b>780</b>	<b>573</b>	<b>—</b>	<b>1 353</b>
Kostnader Hyresavtal	-151	—	—	-151	-118	—	—	-118
Kostnader Egen drift	—	-635	—	-635	—	-588	—	-588
<b>Bruttoresultat</b>	<b>694</b>	<b>21</b>	<b>—</b>	<b>715</b>	<b>662</b>	<b>-15</b>	<b>—</b>	<b>647</b>

## Kv1 2024 (jan-mar 2024)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
Hyresavtal	204	44	46	71	230	16	184	50	845
Egen drift	—	12	—	7	157	250	164	65	656
Marknadsvärde fastigheter	15 500	4 228	3 321	4 630	17 066	5 935	15 700	4 937	71 317
Investeringar i fastigheter	70	13	31	7	29	59	25	7	241
Förvärv fastigheter	0	—	—	—	—	—	0	—	0
Värdeförändring fastigheter	-40	-2	-6	-7	99	-45	8	-7	0
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	31	2 090	3 179	2 907	1 019	9 226
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 082	4 241	3 324	5 403	15 930	4 915	16 491	4 961	72 346

## Kv1 2023 (jan-mar 2023)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
Hyresavtal	202	45	51	71	187	15	160	50	780
Egen drift	0	12	—	9	124	249	95	85	573
Marknadsvärde fastigheter	15 496	4 062	3 295	4 609	16 982	5 671	14 598	4 982	69 695
Investeringar i fastigheter	39	20	7	5	48	66	45	5	235
Förvärv fastigheter	325	—	—	—	—	—	683	—	1 009
Värdeförändring fastigheter	-324	28	-78	8	39	6	-23	132	-212
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	405	—	31	2 064	3 062	2 256	999	8 817
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	18 255	4 022	3 297	5 349	15 914	4 731	15 654	4 850	72 074

## Not 5. Rörelsesegment

Pandox rörelsesegment utgörs av verksamhetsgrenarna Hyresavtal och Egen drift. Segment Hyresavtal förädlar och förvaltar fastigheter och tillhandahåller hotelllokaler men även andra typer av lokaler till externa kunder i anslutning till hotellfastigheten. I segment Egen drift äger Pandox hotellfastigheter samt bedriver egen hotellverksamhet. Segmentet Egen drift innefattar också ett förvaltningsavtal för en externt ägd hotellfastighet. Ej fördelade poster är poster som inte är hänförliga till ett specifikt segment eller är gemensamt för de två segmenten samt finansiella kostnader hänförliga till nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16. Segmenten är framtagna utifrån den rapportering som sker internt till företagsledning avseende utfall och ställning. Segmentsrapporteringen är uppställd utifrån de redovisningsprinciper som årsredovisningen i övrigt och summan av segmenten är lika med beloppen i koncernen. Scandic Hotels Group och Fattal Hotels Group är hyresgäster som, var för sig, står för mer än 10 procent av intäkterna.

# Alternativa nyckeltal

## Alternativa nyckeltal

Pandox tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och Årsredovisningslagen. Alternativa finansiella nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Avstämning av alternativa nyckeltal finns tillgängliga på Pandox hemsida.

## Fastigheterna

	jan-mar		Helår
	2024	2023	2023
Antal fastigheter	158	158	159
- varav Hyresavtal	138	138	139
- varav Egen drift	20	20	20
Antal rum	35 613	35 586	35 851
- varav Hyresavtal	29 963	29 938	30 201
- varav Egen drift	5 650	5 648	5 650
Total kvadratmeteryta	-	-	2 102 973
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	71 317	69 695	69 039
- varav Förvaltningsfastigheter	59 044	57 719	57 226
- varav Rörelsefastigheter	12 273	11 976	11 813
Totalt genomsnittligt direktavkastningskrav, %	6,25	5,79	6,24
-Förvaltningsfastigheter	6,10	5,62	6,09
-Rörelsefastigheter	6,98	6,59	7,02
Total värdeförändring fastigheter, MSEK	2 278	463	-481
-Förvaltningsfastigheter	1 818	156	-337
-Rörelsefastigheter	460	307	-144
WAULT, år	14,9	14,7	15,0

## Finansiellt

	jan-mar		Helår
	2024	2023	2023
Belåningsgrad netto, %	46,6	46,2	46,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,3	2,7
Räntetäckningsgrad, R12m, ggr	2,6	3,6	2,7
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	8,8	9,2	8,7

## Per aktie

	jan-mar		Helår
	2024	2023	2023
Resultat per aktie	2,43	-1,17	-3,18
Eget kapital per aktie	168,88	168,07	161,68
Cash earnings per aktie	1,48	1,41	9,48
Utdelning per aktie	-	-	4
Genomsnittligt antal aktier	183 849 999	183 849 999	183 849 999
Antal utestående aktier vid periodens utgång	183 849 999	183 849 999	183 849 999

## EPRA

	jan-mar		Helår
	2024	2023	2023
EPRA earnings, MSEK	272	259	1 742
EPRA NRV, MSEK	38 342	37 676	36 976
Tillväxt EPRA NRV, %	3,0	14,9	-0,7
EPRA NTA, MSEK	38 342	37 676	36 976
EPRA NDV, MSEK	33 930	33 839	32 544
EPRA NIY, Förvaltningsfastigheter, R12, %	5,89	5,52	5,94
EPRA LTV, %	46,9	46,3	47,0
EPRA Capital Expenditure, MSEK	241	1 545	2 498
EPRA earnings (EPS) per aktie	1,48	1,41	9,48
EPRA NRV per aktie	208,55	204,93	201,12
EPRA NTA per aktie	208,55	204,93	201,12
EPRA NDV per aktie	184,55	184,06	177,01

## Om EPRA

EPRA (European Public Real Estate Association) uppdrag är att främja, utveckla och representera den europeiska offentliga fastighetssektorn. EPRA har fler än 290 medlemmar, som täcker hela spektrumet av den noterade fastighetsbranschen (företag, investerare och deras intressenter) och representerar över 840 miljarder euro i fastighetstillgångar och 95% av marknadsvärdet för FTSE EPRA Nareit Europe Index. För mer information, se [www.epra.com](http://www.epra.com).

# Kvartalsdata

Rapport över totalresultat för koncernen i sammandrag

	jan-mar 2024	okt-dec 2023	jul-sep 2023	apr-jun 2023	jan-mar 2023	okt-dec 2022	jul-sep 2022	apr-jun 2022
<b>MSEK</b>								
Intäkter Hyresavtal								
Hyresintäkter	812	895	1 002	908	743	803	886	761
Övriga fastighetsintäkter	33	33	38	34	37	45	81	97
Intäkter Egen drift	656	910	844	832	573	775	706	624
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 501</b>	<b>1 838</b>	<b>1 884</b>	<b>1 774</b>	<b>1 353</b>	<b>1 623</b>	<b>1 673</b>	<b>1 482</b>
Kostnader Hyresavtal	-151	-159	-120	-136	-118	-150	-101	-97
Kostnader Egen drift	-635	-762	-694	-685	-588	-732	-578	-449
<b>Bruttoresultat</b>	<b>715</b>	<b>917</b>	<b>1 070</b>	<b>953</b>	<b>647</b>	<b>741</b>	<b>994</b>	<b>936</b>
Central administration	-51	-53	-46	-53	-45	-59	-28	-34
Finansnetto	-386	-376	-420	-361	-310	-289	-248	-236
nyttjanderättstillgångar	-28	-28	-28	-26	-26	-26	-24	-22
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>250</b>	<b>460</b>	<b>576</b>	<b>513</b>	<b>266</b>	<b>367</b>	<b>694</b>	<b>644</b>
<b>Värdeförändringar</b>								
Värdeförändring fastigheter	34	-339	-90	-466	-212	-66	572	395
Värdeförändring derivat	298	-1 236	43	332	-344	-59	815	632
<b>Resultat före skatt</b>	<b>582</b>	<b>-1 115</b>	<b>529</b>	<b>379</b>	<b>-290</b>	<b>242</b>	<b>2 081</b>	<b>1 671</b>
Aktuell skatt	-45	-137	-95	-78	-65	-24	-48	-59
Uppskjuten skatt	-83	127	26	-13	152	-117	-346	-240
<b>Periodens resultat</b>	<b>454</b>	<b>-1 125</b>	<b>460</b>	<b>288</b>	<b>-203</b>	<b>101</b>	<b>1 687</b>	<b>1 372</b>
Övrigt totalresultat	830	-845	-583	1 146	170	308	341	455
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 284</b>	<b>-1 970</b>	<b>-123</b>	<b>1 434</b>	<b>-33</b>	<b>409</b>	<b>2 028</b>	<b>1 827</b>
<b>Nyckeldata</b>								
Totalt driftnetto	785	989	1 142	1 025	714	882	1 059	999
-varav Hyresavtal	694	769	920	806	662	698	866	761
-varav Egen drift	91	220	222	219	52	184	193	238
EBITDA	740	942	1 102	977	675	829	1 037	970
Total cash earnings	272	415	558	510	259	515	717	645
Tillväxt intäkter Hyresavtal (LFL), %	2	7	7	12	21	25	39	39
Tillväxt intäkter Egen drift (LFL), %	6	8	6	24	113	109	143	314
Tillväxt driftnetto Hyresavtal (LFL), %	2	7	7	12	21	22	45	39
Tillväxt driftnetto Egen drift (LFL), %	22	5	28	38	n.a	n.a	n.a	n.a
RevPAR Hyresavtal, SEK	656	807	952	907	646	757	926	792
RevPAR Egen drift, SEK	818	1 085	1 145	1 157	754	1 019	1 076	936
Tillväxt RevPAR Hyresavtal (LFL), %	1	6	2	14	66	43	66	225
Tillväxt RevPAR Egen drift (LFL), %	6	7	8	26	112	113	140	370

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022
<b>MSEK</b>								
<b>TILLGÅNGAR</b>								
Fastigheter inklusive inventarier	67 651	66 079	68 210	68 927	66 550	65 552	64 712	62 832
Nyttjanderätter	2 971	2 848	2 975	3 345	3 250	3 218	3 383	3 222
Övriga anläggningstillgångar	1 723	1 612	2 600	2 708	2 274	2 462	2 544	1 711
Uppskjuten skattefordran	394	340	335	269	268	305	239	262
Omsättningstillgångar	2 350	1 560	1 454	1 333	1 287	2 050	1 964	1 434
Likvida medel	703	769	749	1 008	2 004	1 630	2 463	1 873
<b>Summa tillgångar</b>	<b>75 792</b>	<b>73 208</b>	<b>76 323</b>	<b>77 590</b>	<b>75 633</b>	<b>75 217</b>	<b>75 305</b>	<b>71 334</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>								
Eget kapital	31 048	29 725	31 751	31 874	30 900	30 933	30 540	28 512
Uppskjuten skatteskuld	5 487	5 270	5 470	5 476	5 359	5 538	5 287	4 918
Räntebärande skulder	33 761	32 770	33 891	34 526	34 054	33 871	34 478	33 242
Leasingskulder	2 980	2 856	2 983	3 352	3 256	3 223	3 387	3 226
Icke räntebärande skulder	2 516	2 587	2 228	2 362	2 064	1 652	1 613	1 436
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>75 792</b>	<b>73 208</b>	<b>76 323</b>	<b>77 590</b>	<b>75 633</b>	<b>75 217</b>	<b>75 305</b>	<b>71 334</b>
<b>Nyckeldata</b>								
Marknadsvärde fastigheter	71 317	69 039	71 178	72 164	69 695	69 232	68 257	65 803
-varav Förvaltningsfastigheter	59 044	57 226	58 936	59 992	57 719	57 563	55 582	54 266
-varav Rörelsefastigheter	12 273	11 813	12 242	12 172	11 976	11 669	12 675	11 537
Genomsnittligt direktavkastningskrav, Hyresavtal %	6,10	6,09	5,92	5,88	5,62	5,58	5,45	5,41
Genomsnittligt direktavkastningskrav, Egen drift %	6,98	7,02	6,95	6,80	6,59	6,50	6,43	6,38
Räntebärande nettoskuld	33 256	32 190	33 333	33 718	32 188	32 224	32 119	31 472
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	4,2	4,2	4,2	4,3	3,9	3,2	2,8	2,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,6	2,8	2,9	2,3	3,1	4,8	4,7
Räntetäckningsgrad, R12m, ggr	2,6	2,7	2,8	3,2	3,6	3,7	3,6	2,9
Belåningsgrad netto, %	46,6	46,6	46,8	46,7	46,2	46,7	47,1	47,8
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	8,8	8,7	9,3	9,6	9,2	9,8	10,7	12,5
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,2	2,3	2,4	2,6	2,1	1,7	1,8	2,0
Genomsnittlig räntebindning, år	3,3	3,9	4,1	4,3	2,7	2,7	2,8	3,0

## Fastigheterna

	31 mar 2024	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022
Antal fastigheter	158	159	159	158	158	157	157	156
-varav Hyresavtal	138	139	139	139	138	137	135	136
-varav Egen drift	20	20	20	19	20	20	22	20
Antal rum	35 613	35 851	35 851	35 648	35 586	35 490	35 490	35 243
-varav Hyresavtal	29 963	30 201	30 201	30 201	29 938	29 717	29 160	29 340
-varav Egen drift	5 650	5 650	5 650	5 447	5 648	5 773	6 330	5 903
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	71 317	69 039	71 178	72 164	69 695	69 232	68 257	65 803
-varav Förvaltningsfastigheter	59 044	57 226	58 936	59 992	57 719	57 563	55 582	54 266
-varav Rörelsefastigheter	12 273	11 813	12 242	12 172	11 976	11 669	12 675	11 537

## Per aktie

SEK	jan-mar 2024	okt-dec 2023	jul-sep 2023	apr-jun 2023	jan-mar 2023	okt-dec 2022	jul-sep 2022	apr-jun 2022
B-aktiens börskurs vid periodens utgång	179,7	150,4	116,3	125,6	129,4	116,4	118,4	114,7
EPRA NRV	208,55	201,12	207,53	209,86	204,93	205,03	202,96	190,37
EPRA NTA	208,55	201,12	207,53	209,86	204,93	205,03	202,96	190,37
EPRA NDV	184,55	177,01	187,67	189,78	184,06	184,67	184,22	170,11
EPRA earnings (EPS)	1,48	2,26	3,04	2,77	1,41	2,80	3,90	3,51
Eget kapital	169	162	173	173	168	168	166	155
Periodens resultat	2,47	-6,12	2,50	1,57	-1,10	0,55	9,18	7,46
Driftnetto	4,27	5,38	6,21	5,58	3,88	4,80	5,76	5,43
Cash earnings	1,48	2,26	3,04	2,77	1,41	2,80	3,90	3,51
Genomsnittligt antal aktier, tusental	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850
Antal utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång, tusental	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850	183 850

## Not 6. Skatt

Aktuell skatt beräknas på periodens beskattningsbara resultat baserat på de skatteregler som är gällande i de länder där koncernen är verksam. Eftersom beskattningsbart resultat exkluderar kostnader som inte är skattemässigt avdragsgilla samt intäkter som inte är skattepliktiga så skiljer sig detta från resultaträkningens resultat före skatt. Aktuell skatt innefattar även justeringar avseende tidigare perioders redovisade aktuella skatt.

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 394 (340) MSEK. Dessa utgörs främst av redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren.

De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 5 487 (5 270) MSEK, vilka främst avser temporära skillnader hänförligt till verkligt värde värdering avseende Förvaltningsfastigheter, samt temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde avseende Rörelsefastigheter, samt temporära värderingsskillnader för räntederivat.

## Not 7. Tillgångar som innehas för försäljning

Koncernen	31 mars 2024	31 mars 2023	31 dec 2023
<b>Belopp i MSEK</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>
Tillgångar			
Tillgångar i Hotel Pomander (Egen drift)	-	-	71
Rörelsefastigheten Double Tree by Hilton Montreal	629	-	-
<b>Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning</b>	<b>629</b>	<b>-</b>	<b>71</b>

## Not 8. Risk- och osäkerhetsfaktorer

Pandox allmänna syn på affärsriskerna har inte förändrats jämfört med den detaljerade redogörelse som återfinns i årsredovisningen för 2023. Det finns en risk att marknadsröntor, finansieringskostnader och direktavkastningskrav inte sjunker i den takt som marknaden förväntar sig. Det finns en osäkerhet om vilken påverkan geopolitisk oro kan få på konjunktur och därmed företagens och hushållens hotellefterfrågan.

# Definitioner

## Finansiell information

### Avrundningar

Då belopp har avrundats till MSEK summerar inte alltid tabellerna.

### Belåningsgrad netto, %

Räntebärande skulder, inklusive uppläggningskostnader för lån, minus likvida medel i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

### Bruttoresultat, Hyresavtal, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Hyresavtal.

### Bruttoresultat, Egen drift, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Egen drift inklusive avskrivningar i Egen drift.

### Cash earnings, MSEK

EBITDA plus finansiella intäkter, minus finansiella kostnader, minus finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar enligt IFRS 16, minus aktuell skatt redovisad i resultaträkningen, justerat för eventuell realiserad omräkningseffekt banktillgodohavande samt minoritetsägande.

### Driftnetto, Hyresavtal, MSEK

Driftnetto motsvaras av bruttoresultat Hyresavtal.

### Driftnetto, Egen drift, MSEK

Bruttoresultat Egen drift plus avskrivningar inkluderade i kostnader Egen drift.

### Driftnettomarginal, Hyresavtal, %

Driftnetto Hyresavtal i förhållande till totala intäkter Hyresavtal.

### Driftnettomarginal, Egen drift, %

Driftnetto Egen drift i förhållande till totala intäkter Egen drift.

### EBITDA, MSEK

Totalt bruttoresultat minus central administration (exklusive avskrivningar).

### EBITDA-marginal, %

EBITDA i förhållande till totala intäkter.

### EPRA Earnings, MSEK

Resultat Hyresavtal och Egen drift före skatt. Återläggning av värdeförändring fastigheter, värdeförändring derivat och innehav utan bestämmande inflytande. Företagsspecifik återläggning avskrivningar Egen drift, avskrivningar centrala administrationskostnader, realiserad omräkningseffekt banktillgodohavanden minus aktuell skatt.

### EPRA NRV, MSEK

Redovisat eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, inklusive återföring av derivat, uppskjuten skattefordran derivat, uppskjuten skatteskuld fastigheter samt omvärdering Rörelsefastigheter.

### EPRA NTA, MSEK

Redovisat eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, inklusive återföring av derivat och avdrag för immateriella tillgångar, uppskjuten skattefordran derivat, uppskjuten skatteskuld fastigheter, samt omvärdering Rörelsefastigheter.

### EPRA NDV, MSEK

Redovisat eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, inklusive omvärdering Rörelsefastigheter.

### EPRA LTV, %

Belåningsgrad netto justerat för netto rörelsefordringar/rörelseskulder.

### EPRA NYI, %

Driftnetto Hyresavtal, före fastighetsadministration, rullande 12 månader, dividerad med marknadsvärde Förvaltningsfastigheter.

### Genomsnittlig skuldränta, %

Genomsnittlig räntekostnad baserat på ränteförfall i respektive valuta i förhållande till räntebärande skulder vid periodens utgång.

### Investeringar, MSEK

Investeringar i anläggningstillgångar exklusive förvärv.

### Räntebärande nettoskuld/EBITDA

Räntebärande nettoskuld vid periodens utgång i förhållande till ackumulerat EBITDA R12.

### Resultat före värdeförändringar, MSEK

Resultat före skatt plus värdeförändringar fastigheter plus värdeförändring derivat.

### Räntebärande nettoskuld, MSEK

Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder plus uppläggningskostnader för lån, minus likvida medel och kortfristiga placeringar som likställs med likvida medel. Lång- och kortfristiga leasingkulder enligt IFRS 16 ingår inte.

### Räntetäckningsgrad, ggr

EBITDA minus finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar dividerad med netto räntekostnader, som utgörs av räntekostnader minus ränteintäkter.

### Tillväxt i EPRA NRV (substansvärdestillväxt), årstakt, %

Akkumulerad procentuell förändring i EPRA NRV, med återlagd utdelning samt avdrag för emissionslikvid, för den närmast föregående tolv månadersperioden.

### Tillväxt i jämförbart bestånd i fast valuta

Tillväxtmått som exkluderar effekter av förvärv, avyttringar och omklassificeringar samt valutakursförändringar.

## Per aktie

### Cash earnings per aktie, SEK

Cash earnings delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående under perioden.

### Resultat per aktie, SEK

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden.

### EPRA Earnings (EPS) per aktie

EPRA Earnings delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden.

### EPRA NRV, NTA, NDV (substansvärde) per aktie, SEK

EPRA NRV, NTA och NDV delat med det totala antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång.

### Totalresultat per aktie, SEK

Periodens totalresultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare, delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång.

### Utdelning per aktie, SEK

Årets föreslagna/beslutade utdelning delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier efter utspädning vid periodens utgång.

### Viktat genomsnittligt antal aktier, före utspädning, tusental

Det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier med hänsyn tagen till förändringar i antalet utestående aktier, före utspädning, under perioden.

### Viktat genomsnittligt antal aktier, efter utspädning, tusental

Det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier med hänsyn tagen till förändringar i antalet utestående aktier, efter utspädning, under perioden.

## Fastighetsinformation

### Antal hotell och rum

Antal ägda hotellfastigheter och rum vid periodens utgång.

### Marknadsvärde fastigheter, MSEK

Marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter plus marknadsvärdet för Rörelsefastigheter.

### RevPAR Hyresavtal & Egen drift (jämförbart bestånd i fast valuta), SEK

Intäkter per tillgängliga rum, dvs totala intäkter från sålda rum delat med antalet tillgängliga rum. Jämförbara enheter definieras som hotellfastigheter som har ägts och hyrts ut under hela den aktuella perioden och jämförelseperioden. Fast valutakurs definieras som valutakursen för aktuell period och jämförelseperioden räknas om till denna valutakurs.

### WAULT (Förvaltningsfastigheter)

Viktad genomsnittlig återstående hyrestid till förfall för Förvaltningsfastigheter.

# En renodlad hotellfastighetsägare

Pandox är ett hotellfastighetsbolag som äger, utvecklar och hyr ut hotellfastigheter till skickliga hotelloperatörer. Vi är en aktiv och engagerad ägare som sedan grundandet 1995 skapat en av de största hotellfastighetsportföljerna i Europa.



## Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltning är kärnan i vår verksamhet. Affärsmodellen bygger på omsättningsbaserade hyresavtal med lång löptid, garanterad miniminivå och gemensamma incitament. Vi driver också hotellverksamhet i egen regi som en viktig del av vårt aktiva ägande.



## Fastighetsutveckling

Vår portfölj erbjuder goda möjligheter till värdeskapande investeringar tillsammans med hyresgästerna. Vi gör också transformativa investeringar i Egen drift med målet att teckna nya hyresavtal.



## Portföljoptimering

Portföljen utvärderas löpande för att säkerställa att varje hotellfastighets avkastningspotential är attraktiv. Förvärv lägger grunden för tillväxt och avyttringar är viktiga för att frigöra kapital till investeringar med högre avkastningsmöjligheter.



## Hållbarhet

Vi vill bidra till en hållbar utveckling genom att skapa resurseffektiva fastigheter och hållbar drift, samt trygga och säkra miljöer för anställda och gäster.



## Finansiell policy

### Belåningsgrad

Pandox policy är en belåningsgrad om 45–60 procent, beroende på marknadsförutsättningar och rådande möjligheter. Bolaget definierar belåningsgrad som räntebärande skulder minus likvida medel i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

### Utdelningspolicy

Pandox policy är en utdelningsandel på 30–50 procent av cash earnings, med en genomsnittlig utdelningsandel över tid på cirka 40 procent. Framtida utdelningar, och storleken på sådana utdelningar, beror på Pandox framtida utveckling, finansiella ställning, kassaflöden och rörelsekapitalbehov.

### Säsongsbundenhet

Hotellbranschen är säsongsbunden till sin natur. De perioder som bolagets fastigheter redovisar högre intäkter varierar från fastighet till fastighet, främst beroende på efterfrågans sammansättning och hotellets läge. Det andra kvartalet är normalt det starkaste drivet av hög efterfrågan och betalningsvilja från samtliga delsegment i hotellmarknaden. Eftersom större delen av de kunder som bor på Pandox-ägda eller Pandox-drivna hotell är affärsresenärer är hotellefterfrågan normalt svagast under det första kvartalet.



# Aktien och ägare

## Noterat på Nasdaq Stockholm

Pandox B-aktier är sedan 2015 noterade på Nasdaq Stockholms lista för stora bolag. B-aktierna omsätts också på flera alternativa marknadsplatser.

Per 31 mars 2024 var sista betalkurs för B-aktien 179,70 SEK och det synliga börsvärdet var 19 528 MSEK. Inräknat de onoterade A-aktierna till samma kurs som B-aktierna var börsvärdet 32 983 MSEK. Pandox-aktien har som högst under perioden handlats till 180,00 kronor och som lägst till 136,90 kronor. Under perioden januari-mars 2024 var värdeutvecklingen på Pandoxaktien 20 procent, jämfört med OMX Stockholm Benchmark PI index 6 procent och OMX Stockholm Real Estate PI index 5 procent.

Per 31 mars 2024 har Pandox 7 600 registrerade aktieägare och antalet aktier i Pandox uppgår till 183 849 999 stycken.

## Utdelningspolicy

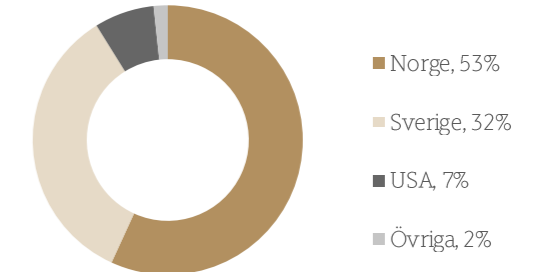
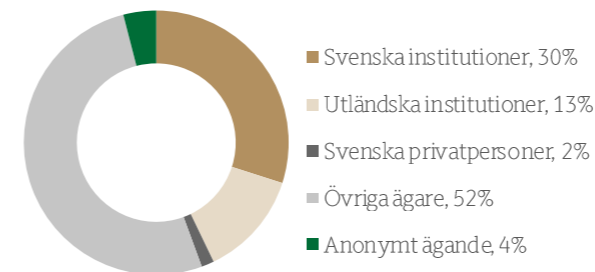
Pandox policy är en utdelningsandel på 30–50 procent av cash earnings per aktie med en genomsnittlig utdelningsandel över tid på cirka 40 procent. För 2023 beslutade årsstämman 2024 en utdelning om 4,00 (2,50) SEK per aktie, totalt cirka 735 (460) MSEK, vilket motsvarade en utdelningsandel om cirka 42 (22) procent. Aktiens direktavkastning, mätt på aktiekursen per 31 mars 2024, var cirka 2,2 procent.

## Antal aktier

Vid utgången av perioden uppgick det totala antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier. För det första kvartalet 2024 uppgick det viktade antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 108 849 999 B-aktier.

## Topp 10 ägare per 31 mars 2024

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Andel av aktiekapital (%)	Andel av röster (%)
Eiendomsspar	37 314 375	10 144 375	25,8	36,6
Helene Sundt AB	18 657 188	3 912 187	12,3	17,9
Christian Sundt AB	18 657 187	3 312 188	12,0	17,8
AMF Pension & Fonder		27 551 259	15,0	8,3
Alecta Tjänstepension		7 287 577	4,0	2,2
Länsförsäkringar Fonder		7 287 577	2,9	1,6
Vanguard		5 319 233	2,0	1,1
BlackRock		3 705 902	1,6	0,9
Fjärde AP-fonden		3 021 193	1,6	0,9
Carnegie Fonder		2 883 424	1,2	0,7
<b>Summa 10 största ägare</b>	<b>74 628 750</b>	<b>74 424 915</b>	<b>78,3</b>	<b>87,9</b>
Övriga ägare	371 250	34 425 084	21,7	11,7
<b>Summa</b>	<b>75 000 000</b>	<b>108 849 999</b>	<b>100</b>	<b>100</b>





Stockholm den 25 april 2024

Liia Nõu, vd

*Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor*

Denna information är sådan information som Pandox AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 25 april 2024 kl. 07:00 CEST.

En webcast och telefonkonferens kommer att hållas den 25 april 2024 kl. 08:30 CEST. Information finns tillgänglig på [pandox.se](https://pandox.se)

### Kontaktpersoner

Liia Nõu, vd  
+46 (8) 506 205 50

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

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

### Finansiell kalender

12 juli 2024	Delårsrapport, andra kvartalet 2024
24 oktober 2024	Delårsrapport, tredje kvartalet 2024
6 februari 2025	Bokslutskommuniké 2024