
Delårsrapport

Januari–mars 2017



Delårsrapport

Januari–mars 2017

God tillväxt och hög dynamik

Kvartalet januari – mars 2017

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 474 (386) MSEK. Ökningen var 9 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 396 (320) MSEK. Ökningen var 8 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till 82 (54) MSEK. Ökningen var 14 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- EBITDA uppgick till 450 (350) MSEK.
- Periodens resultat uppgick till 527 (376) MSEK.
- Cash earnings uppgick till 290 (235) MSEK.
- Resultat per aktie uppgick till 3,31 (2,49) SEK.
- EPRA NAV per aktie uppgick till 125,67 SEK (129,77 med hänsyn taget till reserverad utdelning om SEK 4,10).

Väsentliga händelser under och efter periodens slut

- Pandox ingår hyresavtal för sju operatörshotell i Norden med Scandic Hotels Group.
- Pandox meddelar avsikt att förvärva Silken Berlaymont i Bryssel för motsvarande cirka 315 MSEK.

Sammandrag (MSEK)*	Kv 1 2017	Kv 1 2016	+/- i %	Helår 2016
Intäkter Fastighetsförvaltning (Not 1,2)	474	386	23	1 787
Driftnetto Fastighetsförvaltning (Not 1,2)	396	320	24	1 495
Driftnetto Operatörsverksamhet (Not 1,2)	82	54	52	439
EBITDA	450	350	29	1 817
Periodens/årets resultat	527	376	40	2 214
Resultat per aktie, SEK (Not 3,4)	3,31	2,49	33	14,65
Cash earnings, MSEK	290	235	23	1 289
Cash earnings per aktie, SEK (Not 3,4)	1,81	1,55	16	8,49
<i>Nyckeldata</i>				
Räntebärande nettoskuld, MSEK	18 084	14 399	26	18 324
Belåningsgrad netto, %	46,8	46,0	n.m.	47,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,1	n.m.	4,0
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	38 630	31 322	23	38 233
EPRA NAV per aktie, SEK (Not 4)	125,67	112,17	12	126,24
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	13,6	11,3	n.m.	13,9
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	565	541	4	638

¹Not 1) Omklassificering av Meininger Copenhagen den 1 januari 2017 till Fastighetsförvaltning. (Not 2) Omklassificering av Thon Hotel Fagernes den 1 januari 2016, Thon Hotel Sørlandet den 28 maj 2016, samt Meetingpoint Hafjell den 1 september 2016 till Operatörsverksamhet. (Not 3) Beräknat på vägt antal aktier om 157 499 999 för Kv1 2017. För uppgift om tidigare år se sidan 21. (Not 4) Efter minoritetsandel samt reserverad men ej utbetald utdelning om SEK 4,10 per aktie.

*För fullständiga definitioner se sidan 25.

VD har ordet

God tillväxt och hög dynamik

Pandox redovisar ett starkt kvartal med en tillväxt i cash earnings och substansvärde på 23 respektive 16 procent. Drivkrafterna bakom ökningen var en fortsatt god underliggande hotellmarknad med god tillväxt i både större städer och regionala centralorter samt en positiv kalendereffekt hänförlig till påsken.

Pandox affärstempo var fortsatt högt med fokus på nyligen förvärvade hotell och genomförande av beslutade affärsplaner.

Hyresintäkter och driftnetto från Fastighetsförvaltning ökade med 9 respektive 8 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter drivet av en genomgående god utveckling i hyresportföljen.

Påskens infallande (i april i år jämfört med mars föregående år) påverkade tillväxten i hyresintäkter och driftnetto positivt med 3-4 procentenheter.

Driftnetto från Operatörsverksamhet ökade med 14 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter framförallt med stöd av en förbättrad hotellmarknad i Bryssel. Pandox hotellportfölj i Bryssel gynnades särskilt av en ökad efterfrågan i mötessegmentet.

Brett förankrad efterfrågan och positiv påskeffekt

Hotellmarknaden stärktes i kvartalet genom en balanserad ökning av både beläggning och snittpris. RevPAR i Europa ökade med 7 procent drivet av en god efterfrågan i både affärs- och fritidssegmentet samt en positiv kalendereffekt.

Efterfrågan i Pandox portfölj drevs i kvartalet fortsatt av kongresser och mässor samt en balanserad efterfrågan från både affärs- och fritidssegmentet. Tillväxten var jämnt fördelad mellan städer med internationell och nationell efterfrågan. Större städer med särskilt stark tillväxt var Oslo, Montreal, Köpenhamn och Stockholm. Många tyska och nordiska regionstäder i hyresportföljen utvecklades också väl, vilket speglar en förbättrad ekonomisk utveckling och ökad hotellefterfrågan på regional nivå.

Stockholm drabbades efter periodens utgång av ett terrorattentat. Pandox vill uttrycka sitt djupa deltagande med de människor som drabbats. Mot bakgrund av händelsens relativt begränsade omfattning bedöms den dock inte få någon större effekt på Stockholms hotellmarknad.

Driftövertaganden banar väg för nya lönsamma hyresavtal

I januari tecknade Pandox en överenskommelse med Scandic Hotels Group om nya tjugoåriga omsättningsbaserade hyresavtal för sju hotellfastigheter i Norden inom Operatörsverksamhet samt överlåtelse av driften av Grand Hotel Oslo. Övertagandeprocessen går enligt plan. Fyra av hotellen togs över av Scandic i april, två förväntas övergå i början av maj och de resterande två i början av juni. Avtalen bekräftar Pandox affärsmodell av aktivt ägande där företaget genom driftsövertaganden och investeringar lägger grunden för nya lönsamma hyresavtal.

I april meddelade Pandox sin avsikt att förvärva Silken Berlaymont i Bryssel för motsvarande cirka 315 MSEK. Förvärvet är industriellt riktigt och görs på en attraktiv värdering. Hotellet har 212 rum och är positionerat i en delmarknad med goda snittpriser och stabil och hög grundbeläggning veckodagar. Hotellprodukten är underpresterande och erbjuder god förbättringspotential med stöd av bland annat sitt starka läge nära EU-kommissionen med goda kommunikationer till både city och flygplats. Hotellfastigheten tillför ytterligare värde till Pandox redan starka hotellportfölj i Bryssel och befäster företagets position som den ledande hotellfastighetsägaren i staden.

Fortsatt goda utsikter att öka cash earnings 2017

Utvecklingen i det första kvartalet indikerar en ökad aktivitetsnivå i samtliga Pandox marknader. Tillväxten förstärktes av en positiv kalendereffekt som neutraliseras i det andra kvartalet.

Med stöd av tidigare gjorda förvärv och förväntad organisk tillväxt drivet av marknad och lönsamma investeringar i befintlig portfölj är utsikterna goda.

23%

Tillväxt i
cash earnings

16%

Tillväxt i
substansvärde¹

¹Mätt som tillväxt i årstakt i EPRA NAV med återlagd reserverad utdelning samt avdrag för emissionslikvid.

"Pandox redovisar en tillväxt i cash earnings och substansvärde på 23 respektive 16 procent. Drivkrafterna bakom ökningen var en fortsatt god underliggande hotellmarknad med en god tillväxt både i större städer och regionala centralorter samt en positiv kalendereffekt."



Anders Nissen, VD

Ett fastighetsbolag specialiserat på hotell

Pandox är en aktiv ägare med en affärsmodell som bygger på långsiktiga omsättningsbaserade hyresavtal med marknadens bästa operatörer. Om dessa förutsättningar saknas har Pandox lång erfarenhet av att driva hotellverksamhet i egen regi. Pandox specialistkompetens och effektiva ledningssystem ger möjligheter att göra affärer över hela hotellvärdekedjan.

Strategi som skapar värde

Pandox vision

"Att vara ett av de ledande hotellfastighetsbolagen i världen när det gäller specialistkompetens för aktivt ägande, förvaltning och utveckling av hotellfastigheter samt drift av hotell."

Övergripande mål

"Att med stöd av specialistkompetens och effektiva ledningssystem öka kassaflödet samt fastighetsvärdet – hotellfastighet för hotellfastighet – och därigenom skapa utrymme för investeringar som stödjer Pandox fortsatta expansion."

Strategi och affärsmodell

- 1
Fokus på hotellfastigheter
- 2
Stora hotellfastigheter i goda lägen
- 3
Långa omsättningsbaserade hyresavtal med de bästa hotelloperatörerna
- 4
Fastighetsportfölj av hög kvalitet
- 5
Geografisk diversifiering minskar svängningar
- 6
Operatörsverksamhet sänker risk och skapar möjligheter

Organisation och genomförande

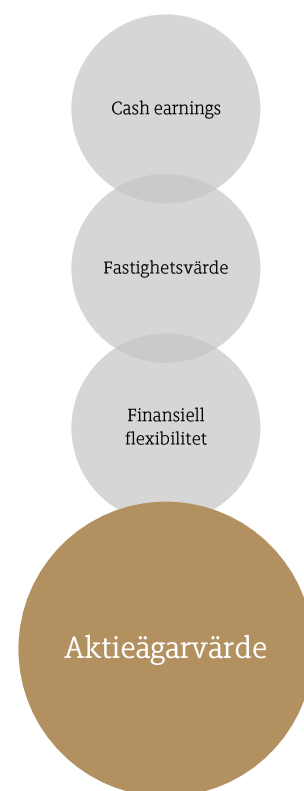
Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Asset management
"Vi äger och hyr ut hotellfastigheter"	"Vi äger och driver hotellfastigheter"	"Vi förvaltar andras hotellfastigheter"
99 hotell motsvarande 80 procent av portföljens totala marknadsvärde.	21 hotell motsvarande 20 procent av portföljens totala marknadsvärde.	10 hotell inklusive Grand Hotel Oslo.
Viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) 13,6 år.		

Nyckelfakta

- 120 hotell
- 26 238 rum
- 10 länder
- 38 630 MSEK portföljvärde

Värde drivare

Genom ett ökat kassaflöde och högre fastighetsvärde skapar Pandox aktieägarvärde över tid.



Finansiella mål

Pandox målsättning är en utdelningsandel på 40-60 procent av cash earnings ¹⁾ med en genomsnittlig utdelningsandel över tid på cirka 50 procent samt en belåningsgrad netto ²⁾ på 45-60 procent.

För 2016 var utdelningen 4,10 kronor per aktie, motsvarande 50 procent av cash earnings. Vid utgången av perioden var belåningsgraden 46,8 procent.

¹⁾ Definieras som EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader och aktuell skatt.

²⁾ Definieras som räntebärande skulder minus likvida medel i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång

Hotellmarknadens utveckling januari-mars 2017

Påskeffekt förstärkte en god underliggande efterfrågan

Trots en global makroekonomisk utveckling präglad av politisk och geopolitisk turbulens med fokus på bland annat USA, Storbritannien, Frankrike och Turkiet står den globala turistmarknaden stark. Enligt UNWTO ökade internationella ankomster globalt med 4 procent och Europa med 2 procent 2016. Utblicken är fortsatt positiv med en förväntad tillväxt 2017 på 3-4 procent globalt och 2-3 procent för Europa.

Så här långt har säkerhetsläget på enskilda destinationer inte nämnvärt hämmat den totala efterfrågan på den internationella turistmarknaden. Istället söker sig resenärerna till andra destinationer som upplevs säkrare.

Hotellmarknaderna i Nordamerika och Europa utvecklades överlag väl i det första kvartalet. En positiv kalendereffekt på grund av påskens infallande (i april i år jämfört med mars föregående år) gav ytterligare stöd till en redan god underliggande efterfrågan.

God tillväxt på samtliga nyckelmarknader

RevPAR-utveckling kvartalsvis förändring (i lokal valuta)

	År 2014	År 2015	År 2016	Kv1 2016	Kv2 2016	Kv3 2016	Kv4 2016	Kv1 2017
USA	8%	6%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
New York ¹	3%	-2%	-2%	-1%	-3%	-2%	1%	-1%
Montreal	10%	7%	9%	5%	1%	16%	10%	14%
Europa	6%	7%	2%	3%	3%	2%	3%	7%
London ¹	3%	2%	-1%	-4%	-3%	1%	2%	11%
Bryssel	3%	2%	-18%	-8%	-29%	-26%	-4%	5%
Berlin	5%	8%	4%	6%	0%	6%	3%	6%
Frankfurt	-2%	9%	-2%	4%	3%	-9%	-1%	1%
Stockholm	2%	9%	8%	4%	20%	0%	6%	11%
Oslo	1%	8%	3%	2%	0%	9%	0%	15%
Helsingfors	2%	2%	7%	6%	12%	11%	0%	5%
Köpenhamn	4%	11%	13%	3%	15%	18%	14%	14%

Källa: STR (USA, Kanada, Europa, Finland), Benchmarking Alliance (Sverige, Norge, Danmark).

¹ Pandox har ingen direkt affärsexponering mot dessa marknader men de är viktiga för bedömningen av den globala hotellmarknaden.

Stabilt i både USA och Kanada

I USA och Kanada ökade RevPAR (intäkt per tillgängligt rum) med 3 respektive 6 procent i det första kvartalet. I USA ökade utbudet i paritet med efterfrågan och beläggningen ökade med knappt 1 procentenhet. Utbudet hade även en dämpande effekt på snittpriset som ökade med knappt 3 procent i det första kvartalet. Kanada påverkades fortsatt av en stark amerikansk dollar vilket hade en positiv effekt på efterfrågan. RevPAR i Montreal ökade med 14 procent i det första kvartalet som en följd av god efterfrågan från bland annat USA, en regionalt starkare ekonomi och vissa kapacitetsbegränsningar till följd av renoveringar.

Stark tillväxt i Europa

Hotellmarknaderna i Europa som helhet utvecklades starkt i det första kvartalet och RevPAR ökade med mycket goda 7 procent till följd av både växande efterfrågan och förbättrade snittpriser. I siffrorna ingår en viss positiv kalendereffekt från påskens infallande men den underliggande trenden var god. Hotellmarknaderna i Spanien, Portugal och Irland utvecklades mycket väl i linje med en fortsatt ekonomisk återhämtning. I Paris och Bryssel ökade RevPAR med 16 respektive 5 procent med stöd av en fortsatt återhämtning efter tidigare års säkerhetshändelser. På den för Pandox viktiga tyska marknaden visade flertalet städer god tillväxt. Sammantaget ökade RevPAR i Tyskland med 8 procent.

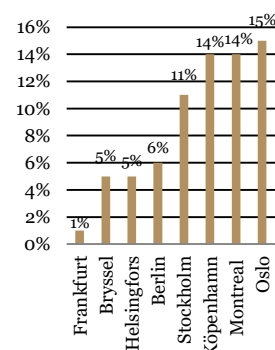
Brett förankrad tillväxt i Norden och Tyskland

Norden fortsatte att gynnas av en god konjunktur där även tillväxtförutsättningarna stärktes i Finland. Tillväxten påverkades också av en positiv kalendereffekt från påskens infallande. RevPAR i Stockholm ökade med 11 procent i det första kvartalet trots ett relativt stort kapacitetstillskott i perioden (cirka 5 procent). RevPAR-tillväxten i Oslo och Köpenhamn uppgick till 15 respektive 14 procent. I Oslo drevs tillväxten huvudsakligen av efterfrågan i kombination med att två större hotell var stängda på grund av renoveringar medan tillväxten i Köpenhamn var jämt fördelad mellan efterfrågan och snittpris. Efterfrågan i Helsingfors fortsatte att förbättras, RevPAR ökade med 5 procent och den nya kapaciteten på cirka 700 rum har hittills absorberats väl.

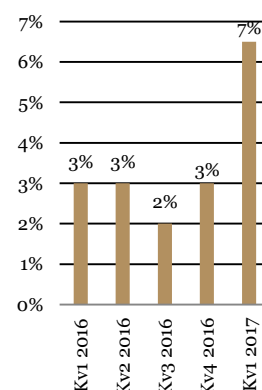
7%

Tillväxt RevPAR i Europa kv1

Påskeffekt lyfte en redan god underliggande efterfrågan
RevPAR-tillväxt kv1 2017



Mycket god tillväxt i Europa
RevPAR-tillväxt per kvartal



Finansiell utveckling januari-mars 2017

Jämförbara siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2016 för balansposter såvida inget annat anges.

Nettoomsättning

Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 474 (386) MSEK, en ökning med 23 procent, fortsatt drivet av en kombination av förvärvad och organisk tillväxt i hyresportföljen. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 9 procent.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 521 (442) MSEK, en ökning med 18 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 4 procent vardera.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 995 (828) MSEK. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 6 procent.

En positiv kalendereffekt på grund av påskens infallande (i april i år jämfört med mars föregående år) gav ytterligare stöd till en redan god underliggande efterfrågan.

Driftnetto

Driftnettet från Fastighetsförvaltning uppgick till 396 (320) MSEK, en ökning med 24 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettet med 8 procent.

Driftnettet från Operatörsverksamhet uppgick till 82 (54) MSEK, en ökning med 52 procent framförallt med stöd av ett förbättrat resultat i Bryssel jämfört med föregående år. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettet med 14 procent.

Totalt driftnetto uppgick till 478 (374) MSEK, en ökning med 28 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -28 (-24) MSEK. Ökningen förklaras av företagets geografiska expansion.

EBITDA

EBITDA uppgick till 450 (350) MSEK, en ökning med 29 procent drivet av ett förbättrat driftnetto för både Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -131 (-114) MSEK, vilket i huvudsak förklaras av ökade räntebärande skulder efter genomförda förvärv samt hedgingkostnader. De finansiella intäkterna uppgick till 1 (0) MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 280 (200) MSEK, en ökning med 40 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 308 (200) MSEK och förklaras av en kombination av förbättrade underliggande kassaflöden i Pandox fastighetsportfölj samt ett något lägre direktavkastningskrav. Realiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 0 (159).

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 77 (-124) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -30 (-1) MSEK. Ökningen förklaras framförallt av positiva resultat efter förvärv i Tyskland, Österrike och Nederländerna samt periodiseringseffekter i jämförbar period. Uppskjuten skattekostnad uppgick till -108 (-58) MSEK.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 527 (376) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 522 (374) MSEK, vilket motsvarar 3,31 (2,49) SEK.

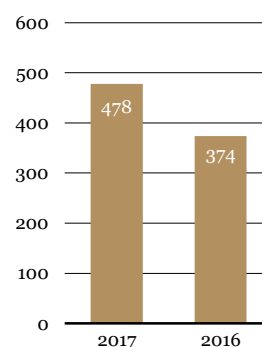
Cash earnings

Cash earnings uppgick till 290 (235) MSEK, en ökning med 23 procent.

28%

Ökning totalt driftnetto kv1

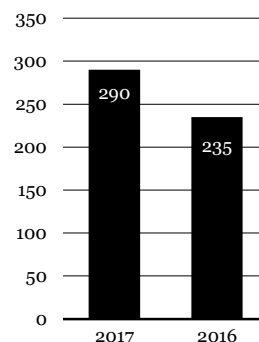
Totalt driftnetto, MSEK
(januari-mars)^{1,2}



¹ Ingår Hilton Grand Place Brussels från 10 oktober 2016 och sju hotellfastigheter i Europa från 19 december 2016.

² Åtta hotellfastigheter i Sverige avyttrades 31 mars 2016.

Cash earnings, MSEK
(januari-mars)^{1,2}



¹ Ingår Hilton Grand Place Brussels från 10 oktober 2016 och sju hotellfastigheter i Europa från 19 december 2016.

² Åtta hotellfastigheter i Sverige avyttrades 31 mars 2016.

Segmentrapportering

Segmentsammanfattning

MSEK	Kv 1 2017	Kv 1 2016	Helår 2016
Totalt bruttoresultat	438	338	1 787
– varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	396	320	1 495
– varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	42	18	292
Driftnetto Fastighetsförvaltning			
– Driftnetto motsvarar bruttoresultat	396	320	1 495
Driftnetto Operatörsverksamhet			
– Bruttoresultat	42	18	292
– Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader, Operatörsverksamhet	40	36	147
– Driftnetto Operatörsverksamhet	82	54	439
Totalt driftnetto	478	374	1 934
Central administration, exklusive avskrivningar	-28	-24	-117
EBITDA	450	350	1 817

Fastighetsförvaltning

Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde uppgick till 30 954 MSEK, motsvarande 80 procent av fastigheternas totala marknadsvärde.

Driftnetto Fastighetsförvaltning

MSEK	Kv 1 2017	Kv 1 2016	Helår 2016
Hysesintäkter	456	374	1 717
Övriga fastighetsintäkter	18	12	70
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-56	-48	-212
Driftnetto, före fastighetsadministration	418	338	1 575
Fastighetsadministration	-22	-18	-80
Bruttoresultat	396	320	1 495
Driftnetto, efter fastighetsadministration	396	320	1 495

Kommentar till perioden januari-mars 2017

Hysesintäkter och övriga fastighetsintäkter uppgick till 474 (386) MSEK och driftnettot uppgick till 396 (320) MSEK, en ökning med 23 respektive 24 procent. I siffrorna ingår de i december 2016 förvärvade sju hotellfastigheter i Europa samt Meininger Copenhagen som omklassificerades från Operatörsverksamhet den 1 januari 2017.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade totala hyresintäkter och driftnetto med 9 respektive 8 procent. Påskens infallande (i april i år jämfört med mars föregående år) påverkade tillväxten i hyresintäkter och driftnetto positivt med 3-4 procentenheter vardera.

Utvecklingen i jämförbar hyresportfölj var stark med stöd av god efterfrågan och ökade snittpriser. Tyskland, Sverige och Finland såg den högsta hyrestillväxten i kvartalet.

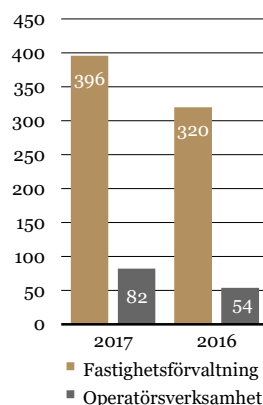
I Tyskland ökade de sedan tidigare förvärvade 18 hotellfastigheterna RevPAR med 11 procent, vilket kan jämföras med 8 procent för Tyskland som helhet.

Enskilda städer med en särskilt god hyresutveckling var Düsseldorf, Hamburg och Frankfurt. I Norden var Stockholm och Helsingfors starkast. Många tyska och nordiska regionstäder i hyresportföljen utvecklades också väl, vilket speglar en förbättrad ekonomisk utveckling och ökad hotellefterfrågan.

Den 31 mars 2017 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 13,6 år (31 december 2016: 13,9).

I kvartalet uppgick intäkter från de åtta externa förvaltningsavtalen i Oslo till 0,7 (0,6) MSEK.

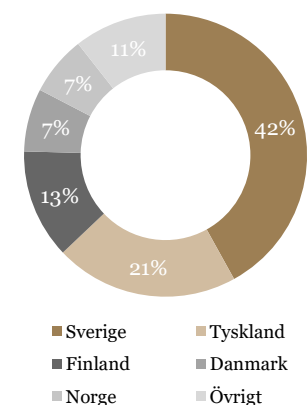
Driftnetto per segment, MSEK
(januari-mars)^{1,2}



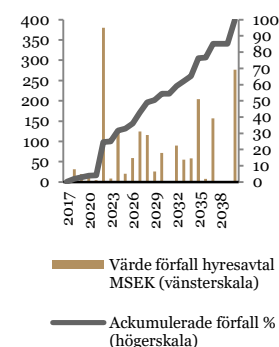
¹ Ingår Hilton Grand Place Brussels från 10 oktober 2016 och sju hotellfastigheter i Europa från 19 december 2016.

² Åtta hotellfastigheter i Sverige avyttrades 31 mars 2016.

Intäkter per land
Fastighetsförvaltning
(januari-mars)



Hyresavtalens förfalloprofil
(31 mars 2017)



Operatörsverksamhet

Rörelsefastigheternas marknadsvärde uppgick till 7 676 MSEK motsvarande 20 procent av fastigheternas totala marknadsvärde.

Driftnetto Operatörsverksamhet

MSEK	Kv 1 2017	Kv 1 2016	Helår 2016
Intäkter	521	442	2 158
Kostnader	-479	-424	-1 866
Bruttoresultat	42	18	292
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	40	36	147
Driftnetto	82	54	439

Kommentar till perioden januari-mars 2017

Intäkterna från Operatörsverksamhet uppgick till 521 (442) MSEK och driftnettet uppgick till 82 (54) MSEK, en ökning med 18 respektive 52 procent trots omklassificering av Meininger Copenhagen den 1 januari 2017. Driftnettomarginalen förbättrades till 15,7 (12,2) procent.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkter och driftnetto med 4 respektive 14 procent. Resultatförbättringen förklaras framförallt av en fortsatt återhämtning i Bryssel med stöd av ökad efterfrågan i det viktiga mötessegmentet samt en positiv påskeffekt för portföljen som helhet. I Bryssel ökade driftnettet justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter med 21 procent. Hotellmarknaden i Bryssel gynnades fortsatt av vissa skattelättnader.

Norden såg en viss förbättring i driftnetto trots slutförande av investeringar inför Scandic Hotels Groups kommande driftövertaganden av sju hotell i det andra kvartalet 2017 samt vissa utmanande jämförelsetal. I Tyskland och Kanada påverkades driftnettet negativt av pågående renoveringar i Hotel Berlin, Berlin och Hyatt Regency Montreal.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade RevPAR med 4 procent.

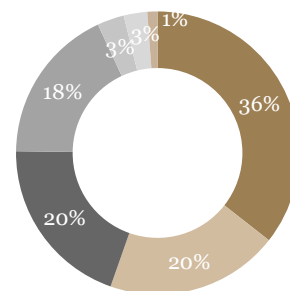
Intäkterna från Grand Hotel Oslo, som är en ren operatörsverksamhet utan fastighetsägande till lägre verksamhetsmarginal, uppgick till 44 (24) MSEK och driftnetto till -3 (-8) MSEK. Grand Hotel Oslo övertogs av Scandic Hotels Group den 25 april 2017.

Justerat för Grand Hotel Oslo var driftnettomarginalen för Operatörsverksamhet 17,8 (14,8) procent.



The Hotel Brussels, Belgien

Intäkter per land Operatörsverksamhet (januari-mars)



■ Belgien
■ Norge
■ Danmark
■ Tyskland
■ Sverige
■ Kanada

Pandox egna varumärken (31 mars 2017)



The Hotel.
BRUSSELS



Hotel Berlin, Berlin
Stay individual.

hotelbloom!
Brussels

 HOTELLI KORPILAMPI



Fastighetsportfölj

Värdeförändring fastigheter

I slutet av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 38 630 (38 233) MSEK, varav 30 954 (30 163) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 7 676 (8 070) MSEK för Rörelsefastigheter. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter redovisas endast i informationssyfte och ingår i EPRA NAV. Omklassificering av Meininger Copenhagen genomfördes den 1 januari 2017. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Vid utgången av perioden hade Rörelsefastigheter ett redovisat värde på 6 144 (6 415) MSEK. Minskningen är i huvudsak ett resultat av omklassificering av Meininger Copenhagen samt valutakursförändringar.

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2017)	30 163
+ Förvärv	—
+ Investeringar i befintlig portfölj	92
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar ¹	274
+ Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet ¹	176
+/- Värdeförändring realiserad	309
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	-60
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (31 mars, 2017)	30 954

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	MSEK
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (1 januari, 2017)	8 070
+ Förvärv	—
+ Investeringar i befintlig portfölj	65
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar ¹	-450
+/- Värdeförändring realiserad	18
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	-27
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (31 mars, 2017)	7 676

¹ Avser omklassificering av Meininger Copenhagen 1 januari 2017

Investeringar

Under perioden januari-mars 2017 uppgick investeringar i befintlig portfölj, exklusive förvärv, till 157 (84) MSEK, varav 92 (53) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 65 (31) MSEK Rörelsefastigheter.

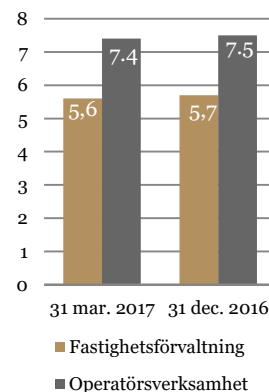
Vid utgången av perioden uppgick beslutade investeringar för framtida projekt till motsvarande cirka 900 MSEK, varav större projekt utgörs av Hyatt Regency Montreal, Hotel Berlin Berlin, Leonardo Wolfsburg City, Hilton Grand Place Brussels, Elite Park Avenue Göteborg, Elite Stora Hotellet i Jönköping, InterContinental Montreal och Meetingpoint Hafjell samt det gemensamma investeringsprogrammet med Scandic Hotels Group för 19 hotellfastigheter i Norden.

Känslighetsanalys (MSEK)

Finansiella effekter av förändringar i vissa nyckelparametrar per den 31 mars 2017:

Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-2 520 / +3 010
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 175
Driftnetto	+/- 1%	+/- 319
Förvaltningsfastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 18
Rörelsefastigheter, intäktseffekt	Förändring	Intäktseffekt
RevPAR (antag 50/50-split mellan beläggning och pris)	+/- 1%	+/- 15
Finansiell känslighetsanalys, resultateffekt	Förändring	Resultat före värdeförändringar
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning förändrat ränteläge	+/- 1%	-/+ 70
Räntekostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå	+/- 1%	-/+ 187
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	-/+ 479

Genomsnittligt
direktavkastningskrav, %
(31 mars 2017)



Fastighetsvärdering

Pandox genomför interna värderingar av sin hotellfastighetsportfölj och Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandard IAS 40. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter redovisas endast i informationssyfte och ingår i EPRA NAV.

Värderingsmodellen består av en accepterad och beprövad kassaflödesmodell, där framtida kassaflöden som hotellfastigheterna förväntas generera diskonteras. Värderingen baseras på det berörda hotellets affärsplan, vilken uppdateras minst två gånger per år, och tar bland annat hänsyn till utvecklingen inom de underliggande operatörsaktiviteterna, marknadsutvecklingen, avtalsläget, drifts- och underhållsfrågor och investeringar som syftar till att maximera hotellfastighetens kassaflöde och avkastning på lång sikt.

Externa värderingar av alla fastigheter genomförs varje år av oberoende fastighetsvärderare. De externa värderarna genomför en mer djupgående inspektion minst var tredje år eller om fastigheten genomgått stora förändringar. De externa värderingarna är en viktig referenspunkt för Pandox interna värderingar.

I det första kvartalet har Pandox externvärderat en fjärdedel av portföljen. De externa värderingarna ligger väl i linje med och bekräftar Pandox interna värderingar.

För en översikt av fastighetsportföljens sammansättning per segment, geografi och varumärke se sidan 23.

Finansiering

Jämförbara siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2016 för balansposter såvida inget annat anges.

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 46,8 (46,0) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 15 049 (15 081) MSEK och EPRA NAV (substansvärde) uppgick till 19 793 (19 833) MSEK efter beslutad men ej utbetald utdelning om 646 MSEK. Med motsvarande justering uppgick EPRA NAV per aktie till 129,77 (126,24) SEK. Likvida medel plus outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 2 329 (2 232) MSEK.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen till 18 698 (18 831) MSEK. Outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 1 704 (1 715) MSEK.

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,6 (2,8) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 2,6 (2,6) procent, inklusive effekter av ränteswappar. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,8 (3,0) år. Lånen säkerställs av en kombination av fastighetspanter och aktiepanter.

För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framförallt ränteswappar. I slutet av perioden hade Pandox ränteswappar till ett belopp av 11 315 MSEK och cirka 56 procent av Pandox låneportfölj var säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år.

Ränteförfallostruktur

(MSEK)	Räntebindning				Derivat			Genomsnittsränta derivat ¹
	Krediter	Derivat	Belopp	Andel	Volym	Andel		
< 1 år	18 698	-10 478	8 220	44%	837	7%		3,8%
1–2 år	—	816	816	4%	816	7%		3,1%
2–3 år	—	1 448	1 448	8%	1 448	13%		1,2%
3–4 år	—	1 783	1 783	10%	1 783	16%		2,7%
4–5 år	—	3 123	3 123	17%	3 123	28%		1,6%
> 5 år	—	3 308	3 308	18%	3 308	29%		1,6%
Totalt/netto/snitt	18 698	0	18 698	100%	11 315	100%		2,0%

¹ Exklusive marginal i lånekontrakt.

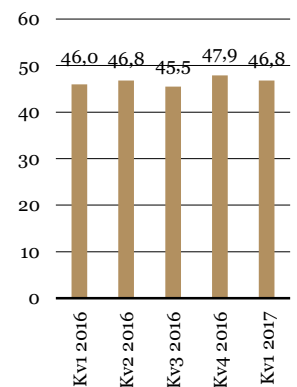
För att minska valutaexponeringen i utländska investeringar strävar Pandox efter att finansiera den tillämpliga delen av investeringen i lokal valuta. Eget kapital säkras normalt inte eftersom Pandox strategi är att ha ett långsiktigt perspektiv på sina investeringar. Valutaexponeringen är i huvudsak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

Ränteförfallostruktur i respektive valuta

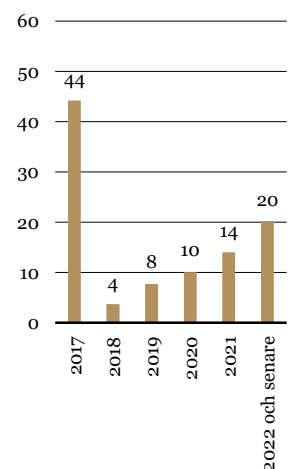
Förfall (MSEK) ¹	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	Totalt	Andel %	Ränta % ²
2017	967	538	5 551	209	432	524	8 220	44	3,6
2018	250	—	239	—	—	208	697	4	3,1
2019	125	—	692	—	—	625	1 442	8	0,9
2020	900	154	854	—	—	—	1 909	10	2,7
2021	1 250	0	1 384	—	—	—	2 634	14	1,4
2022 och senare	1 450	513	1 833	—	—	—	3 796	20	1,7
Totalt	4 942	1 205	10 553	209	432	1 357	18 698	100	2,6
Andel förfall i valuta, %	26,4	6,4	56,4	1,1	2,3	7,3	100	—	—
Genomsnittlig ränta %	3,5	2,2	2,1	0,8	3,5	3,4	2,6	—	—
Genomsnittlig räntebindningstid år	3,6	2,8	2,5	0,1	0,2	1,4	2,6	—	—
Verkligt värde fastigheter	13 807	3 207	16 774	764	1 049	3 027	38 630	—	—

¹ Omräknat till MSEK. ² Genomsnittlig ränta inklusive bankens marginal.

Belåningsgrad per kvartal, %



Ränteförfall per år, %



Pandox använder räntederivat för att uppnå önskad ränteförfallostruktur. Derivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid slutförfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplösts i sin helhet och värdeförändringen över tid har därmed inte påverkat eget kapital.

Den 31 mars 2017 uppgick marknadsvärdet netto för Pandox finansiella derivat till -658 (-735) MSEK. Förändringen i kvartalet förklaras i huvudsak av en uppgång i marknadsräntan i förhållande till den fasta räntan i ränteswapavtalen.

Förfallostruktur finansiella skulder

Förfall (MSEK)	Kapitalbindning ²	Ränta, lån ¹	Nettoränta, ränteswappar, negativt värde ¹	Nettoränta, ränteswappar, positivt värde ¹	Totalt
2017	247	3	32	0	35
2018	5 233	44	22	0	66
2019	5 980	83	8	0	91
2020	3 114	45	60	0	105
2021	4 124	65	47	-2	109
2022 och senare	0	0	80	0	80
Totalt	18 698	240	248	-3	485

¹ Beräkning baserad på utgående balans per 31 mars, 2017, och aktuella räntor per samma datum och en implikerad årlig räntekostnad för de olika förfalloperioderna.

² Exklusive löpande amortering.

Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 722 (748) MSEK. Dessa utgör redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren och temporära värderingsskillnader för räntederivat.

De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 2 705 (2 582) MSEK, vilka avser temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde Förvaltningsfastigheter, samt temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde Rörelsefastigheter.

Övrig information

Viktigare pressmeddelanden under perioden

9 januari 2017	Pandox utser Martin Creydt till ansvarig för Property Management International
18 januari 2017	Pandox ingår hyresavtal för sju operatörshotell i Norden med Scandic
20 januari 2017	Inbjudan till kapitalmarknadsdag i Stockholm
16 februari 2017	Bokslutskommuniké 2016
27 februari 2017	Kallelse till årsstämma 2017
6 mars 2017	Publicering av årsredovisning 2016
29 mars 2017	Kommuniké från årsstämma 2017

Viktigare pressmeddelanden efter perioden

7 april 2017	Pandox avser förvärva Silken Berlaymont i Bryssel
--------------	---

För fullständiga pressmeddelanden se www.pandox.se.

Väsentliga händelser efter perioden

Pandox meddelar avsikt att förvärva Silken Berlaymont i Bryssel för motsvarande cirka 315 MSEK.

Personal

Den 31 mars 2017 hade Pandox motsvarande 1 435 (1 341) heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 398 (1 309) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 37 (32) inom segmentet Fastighetsförvaltning samt central administration.

Moderbolag

Aktiviteterna inom Pandox fastighetsägande företag administreras av personal som är anställda i moderbolaget, Pandox AB (publ). Kostnaderna för dessa tjänster faktureras Pandox dotterbolag. Faktureringen uppgick under perioden januari-mars 2017 till 17 (15) MSEK och resultatet uppgick till -47 (-54) MSEK.

I slutet av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 3 018 (3 712) MSEK och den räntebärande skulden till 5 080 (5 085) MSEK, varav 5 017 (4 997) MSEK i form av långfristig skuld.

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 21 hotellfastigheter i Tyskland och 9,9 procent av ytterligare en hotellfastighet i Tyskland, vilka förvärvades av Pandox under 2015 och 2016. Ett temporärt minoritetsaktieäggande om 5,1 procent för två hotellfastigheter i Österrike avses avvecklas under 2017.

Pandox har förvaltningsavtal för åtta hotell i Oslo samt Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas, vilka ägs av Eiendomsspar AS, dotterbolag till Eiendomsspar AS samt närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS. I det första kvartalet uppgick intäkter för förvaltningsavtalen till 0,7 (0,6) MSEK samt intäkter från förvaltning av Pelican Bay Lucaya till 0,2 (0,2) MSEK.

Pandox driver hotelloperatörsverksamhet för Grand Hotel Oslo under ett hyresavtal med fastighetsägaren Eiendomsspar AS, vilket kommer att frånträdas under det andra kvartalet 2017. Pandox har för avsikt att ingå ett asset management-avtal med Eiendomsspar AS avseende Grand Hotel Oslo. I det första kvartalet uppgick hyreskostnaden för Grand Hotel Oslo till 11 (5) MSEK.

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. Riktlinjerna är obligatoriska för finansiella rapporter som offentliggörs efter 3 juli 2016. Avstämning av alternativa nyckeltal finns tillgängliga på sidorna 20-21.

Antal aktier

Vid utgången av perioden uppgick det totala antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 82 499 999 B-aktier. Det viktade antalet aktier före och efter utspädning uppgick under perioden till 75 000 000 A-aktier och 82 499 999 B-aktier.

Finansiell riskhantering

Pandox strävar efter att uppnå lägsta möjliga finansieringskostnader samtidigt som man begränsar ränte-, valuta- och låneriskerna.

Pandox strävar efter att hantera risken för att förändrade räntor ska påverka Pandox resultat negativt. Pandox mål är att hantera ränteexponeringen så att ökade kostnader till följd av rimliga ränteförändringar kompenseras av högre intäkter. Pandox strävar efter att uppnå målet genom att ha en låneportfölj med varierande förfallodatum och löptider med fast ränta.

Pandox har även utvecklat och implementerat system och rutiner i syfte att stödja kontinuerlig uppföljning och rapportering av ränteexponering. Pandox ingår ränteswapavtal för att säkra räntenivån på en viss andel av skuldportföljen.

Pandox balansräkning och resultaträkning är exponerade mot förändringar i värdet på den svenska kronan, eftersom en del av koncernens tillgångar är noterade i utländsk valuta. Pandox strävar efter att säkra en del av exponeringen genom lån i lokal valuta där koncernen har sina tillgångar.

Pandox strävar efter att hantera risken att det kan vara svårt att få tillgång till extern finansiering. Pandox mål är att ingå långfristiga ramavtal.

Pandox strävar efter att där så är möjligt centralisera alla lån till moderbolaget för att uppnå flexibilitet och administrativa fördelar.

Riskfaktorer

Pandox verksamhet och marknad är utsatta för vissa risker som ligger helt eller delvis utanför Pandox kontroll och som kan påverka Pandox verksamhet, finansiella ställning och verksamhetsresultat. Dessa direkta och indirekta risker är desamma för Koncernen och Moderbolaget, med den skillnaden att Moderbolaget inte har ett direkt eget engagemang i hotelloperatörsverksamheten. Riskerna är desamma både på kort och på lång sikt.

Riskfaktorer innefattar bland annat följande sektorrisker och verksamhetsrisker: (1) Värdet på Pandox tillgångar är utsatt för makroekonomiska fluktuationer och likviditeten på fastighetsmarknaden kan minska. (2) Pandox är utsatt för risker i verksamheten när det gäller att ompositionera och omvandla hotellfastigheter. (3) Pandox kostnader för att underhålla och förbättra sina existerande fastigheter kan bli högre än estimerat. (4) Pandox kan misslyckas med att identifiera och förvärva lämpliga hotellfastigheter. (5) Pandox kan från tid till annan förvärva nya hotellfastigheter, vilket är förenat med risker. (6) Pandox kan i framtiden misslyckas med att behålla och rekrytera nyckelpersonal. (7) Pandox är beroende av utomstående hotelloperatörers renommé, varumärke, förmåga att framgångsrikt bedriva sina verksamheter och finansiella ställning. (8) Pandox är exponerat för miljörisker. (9) Pandox är exponerat för fluktuerande räntenivåer. (10) Pandox är exponerat för risken att inte kunna refinansiera sina låneavtal när de förfaller till betalning. (11) Pandox är utsatt för vissa risker som är vanligt förekommande inom hotellbranschen vilka ligger utanför Bolagets kontroll. (12) Hotellbranschen präglas av intensiv konkurrens och Pandox kan bli oförmöget att konkurrera effektivt i framtiden. (13) Nya affärsmodeller kan komma att påverka hotellbranschen. (14) Framväxten av internetbaserade resebyråer (Online Travel Agencies, "OTA:s"), kan ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet och lönsamhet.

Säsongsbundenhet

Hotellbranschen är säsongsbunden till sin natur. De perioder som bolagets fastigheter redovisar högre intäkter varierar från fastighet till fastighet, främst beroende på läge och kundbas. Eftersom större delen av de kunder som bor på Pandox-ägda eller Pandox-drivna hotell är affärsresenärer, har bolagets totala intäkter historiskt sett varit högre under framförallt det andra kvartalet. Tidpunkten för semestrar och stora evenemang kan också påverka bolagets kvartalsresultat.

Bolagsinformation

Pandox AB (publ) är ett svenskt aktiebolag (organisationsnummer 556030-7885) med säte i Stockholm. Pandox bildades 1995 och företags B-aktier är sedan den 18 juni 2015 noterade på Nasdaq Stockholm.

Pandox hållbarhetsarbete - Fair Play

Pandox hållbarhetsrapport 2016 har publicerats på bolagets hemsida www.pandox.se/hallbarhet. Rapporten är inspirerad av GRI:s globala riktlinjer och är Pandox första fristående hållbarhetsrapport. Rapporten innehåller upplysningar och målbild för bolagets fem fokusområden för hållbarhet vilka är en del av företagets övergripande affärsstrategi. Viktigare mål är att (1) halvera Pandox växthusgasutsläpp till år 2020, (2) att ha uppnått eller påbörjat Green Key-certifiering (eller motsvarande) för samtliga hotell inom Operatörsverksamhet år 2017 samt (3) att uppnå ISO14001-certifiering för Pandox huvudkontor samt hotellfastigheterna inom Operatörsverksamhet i Tyskland år 2017. Därutöver skall samtliga Pandox medarbetare ha genomgått den koncerngemensamma utbildningen om bolagets uppförandekoder, inklusive anti-korruption, säkerhet och affärsetik, på årlig basis från och med 2017.

Uttalanden om framtiden

Den här rapporten innehåller uttalanden om framtiden. Sådana uttalanden är förknippade med risker och osäkerhet. Den faktiska utvecklingen och resultaten kan avvika betydligt från de förväntningar vi ger uttryck för här, på grund av olika faktorer som till stor del ligger utanför Pandox kontroll.

Giltig lydelse

Denna rapport ges även ut på engelska. Den svenska texten är giltig för alla syften. Om det skiljer mellan språkversionerna gäller den svenska lydelsen.

Revisorsgranskning

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm den 4 maj 2017.

Anders Nissen, VD

Finansiell kalender

Delårsrapport kvartal 1, januari-mars 2017	4 maj 2017
Kapitalmarknadsdag i Stockholm	9 maj 2017
Delårsrapport kvartal 2, april-juni 2017	13 juli 2017
Delårsrapport kvartal 3, juli-september 2017	10 november 2017

Mer information om Pandox och vår finansiella kalender finns på www.pandox.se.

Presentation av delårsrapporten

Pandox presenterar delårsrapporten för institutionella investerare, analytiker och media via en webbsänd telefonkonferens den 4 maj kl. 09:00 CEST.

För att följa presentationen online gå till <http://media.fronto.com/cloud/pandox/170504>. För att delta i telefonkonferensen och ställa frågor, vänligen ring in på något av nedanstående telefonnummer cirka tio minuter före presentationsstart. Presentationsmaterialet görs tillgängligt på www.pandox.se cirka kl. 08:00 CEST.

SE: +46 (0)8 503 36 434
UK LocalCall: 08444933800
US LocalCall: 16315107498
Conference ID: 1042888

En inspelad version av presentationen kommer att finnas tillgänglig på www.pandox.se.

Kontaktpersoner

För ytterligare information vänligen kontakta:

Anders Nissen

CEO
+46 (0) 708 46 02 02

Liia Nõu

CFO
+46 (0) 702 37 44 04

Anders Berg

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

Denna information är sådan information som Pandox AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoner, för offentliggörande den 4 maj 2017 kl. 07:00 CEST.

Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

MSEK	Not	Kv 1 2017	Kv 1 2016	Helår 2016
Intäkter Fastighetsförvaltning				
Hyresintäkter	2	456	374	1 717
Övriga fastighetsintäkter		18	12	70
Intäkter Operatörsverksamhet	2	521	442	2 158
Nettoomsättning		995	828	3 945
Kostnader Fastighetsförvaltning	2	-78	-66	-292
Kostnader Operatörsverksamhet	2	-479	-424	-1 866
Bruttoresultat		438	338	1 787
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	2	396	320	1 495
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	2	42	18	292
Central administration		-28	-24	-117
Finansiella intäkter		1	0	1
Finansiella kostnader		-131	-114	-457
Resultat före värdeförändringar		280	200	1 214
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	2	308	200	1 301
Fastigheter, realiserade	2	—	159	159
Derivat, orealiserade		77	-124	-39
Resultat före skatt		665	435	2 635
Aktuell skatt		-30	-1	-72
Uppskjuten skatt		-108	-58	-349
Periodens resultat		527	376	2 214
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som inte kan omföras till periodens resultat</i>				
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet		176	—	—
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till periodens resultat		-39	—	—
		137	—	—
<i>Poster som kan komma att omföras till periodens resultat</i>				
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		-43	131	359
		-43	131	359
Periodens övrigt totalresultat		94	131	359
Periodens totalresultat		621	507	2 573
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		522	374	2 201
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		5	2	13
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		616	505	2 556
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		5	2	17
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		3,31	2,49	14,65

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	31 mar 2017	31 mar 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Rörelsefastigheter	5 704	4 960	5 984
Inventarier/Inredning	440	365	431
Förvaltningsfastigheter	30 954	24 673	30 163
Uppskjuten skattefordran	722	829	748
Derivat ²	2	—	1
Andra långfristiga fordringar	39	20	22
Summa anläggningstillgångar	37 861	30 847	37 349
Omsättningstillgångar			
Varulager	16	15	16
Aktuell skattefordran	11	65	11
Kundfordringar	201	141	249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	206	114	262
Övriga fordringar	148	10	25
Likvida medel	625	820	517
Summa omsättningstillgångar	1 207	1 165	1 080
Summa tillgångar	39 068	32 012	38 429
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	394	375	394
Övrigt tillskjutet kapital	3 120	2 138	3 122
Reserver	41	-277	-53
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	11 494	10 361	11 618
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	15 049	12 597	15 081
Innehav utan bestämmande inflytande	182	125	177
Summa eget kapital	15 231	12 722	15 258
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ¹	18 168	14 001	18 304
Derivat ²	660	821	736
Avsättningar	89	71	100
Uppskjuten skatteskuld	2 705	2 274	2 582
Summa långfristiga skulder	21 622	17 167	21 722
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	15	10	3
Kortfristiga räntebärande skulder ¹	541	1 218	537
Skatteskulder	69	6	44
Leverantörsskulder	263	163	202
Övriga kortfristiga skulder ³	859	181	209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	468	545	454
Summa kortfristiga skulder	2 215	2 123	1 449
Summa skulder	23 837	19 290	23 171
Summa eget kapital och skulder	39 068	32 012	38 429

¹ De redovisade värdena för räntebärande skulder och andra finansiella instrument utgör en rimlig approximation för deras verkliga värden. ² Derivaten värderas till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering enligt IFRS, baserat på indata som är observerbara, antingen direkt eller indirekt. ³ Varav 646 MSEK reservering utdelning.

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

MSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjute t kapital	Omräknings reserver	Omvärderings reserv	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2016	375	2 138	-408	—	9 987	12 092	123	12 215
Periodens resultat 2016	—	—	—	—	2 201	2 201	13	2 214
Övrigt totalresultat 2015	—	—	355	—	—	355	4	359
Nyemission 2016 ¹	19	984	—	—	—	1 003	—	1 003
Utdelning	—	—	—	—	-570	-570	-8	-578
Förändring avseende innehav utan bestämmande inflytande i samband med förvärv	—	—	—	—	—	—	45	45
Utgående eget kapital 31 december 2016	394	3 122	-53	—	11 618	15 081	177	15 258
Ingående eget kapital 1 januari 2017	394	3 122	-53	—	11 618	15 081	177	15 258
Periodens resultat 2017	—	—	—	—	522	522	5	527
Övrigt totalresultat 2017	—	—	-43	137	—	94	0	94
Nyemission 2016 ¹	—	-2	—	—	—	-2	—	-2
Utdelning ²	—	—	—	—	-646	-646	—	-646
Utgående eget kapital 31 mars 2017	394	3 120	-96	137	11 494	15 049	182	15 231

¹ Nyemissionsbeloppet redovisas netto efter avdrag för transaktionskostnader på 2 MSEK 2017 (9 MSEK 2016).

² Redovisade belopp avser av årsstämman beslutad utdelning om 646 MSEK. Beloppet har i enlighet med stämmans beslut betalats ut den 5 april.

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

MSEK	Kv 1 2017	Kv 1 2016	Helår 2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	663	435	2 635
Återföring av avskrivningar	40	36	147
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	—	-159	-159
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-308	-200	-1 301
Orealiserade värdeförändringar derivat	-77	124	39
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	6	—	35
Betald skatt	-30	-1	-72
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	294	235	1 324
Ökning/minskning rörelsefordringar	-21	38	-179
Ökning/minskning rörelseskulder	116	69	50
Förändringar av rörelsekapital	95	107	-129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	389	342	1 195
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-157	-84	-433
Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	—	843	843
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	—	—	-4 477
Förvärv av finansiella tillgångar	-18	-6	-9
Avyttring av finansiella tillgångar	1	12	12
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-174	765	-4 064
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission	—	—	1 012
Emissionskostnader	-2	—	-9
Upptagna lån	—	1 185	4 850
Amortering av skuld	-96	-1 645	-2 128
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	—	—	45
Beslutad/Utbetald utdelning	-8	—	-570
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-106	-460	3 200
Periodens kassaflöde	109	647	331
Likvida medel vid periodens början	517	170	170
Kursdifferens i likvida medel	-1	3	16
Likvida medel vid periodens slut	625	820	517
Upplysningar om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till	1	0	1
Betald ränta uppgick till	-124	-112	-440
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	625	820	517
Likvida medel består av bankmedel.			

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	Kv 1 2017	Kv 1 2016	Helår 2016
Nettoomsättning	17	15	65
Administrativa kostnader	-38	-33	-158
Rörelseresultat	-21	-18	-93
Resultat från andelar i koncernföretag	—	—	300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	23	11	112
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-49	-47	-185
Resultat efter finansiella poster	-47	-54	134
Bokslutsdispositioner	—	—	304
Resultat före skatt	-47	-54	438
Skatt på periodens resultat	—	—	—
Periodens resultat	-47	-54	438

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	31 mar 2017	31 mar 2016	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar	12 716	11 355	12 717
Omsättningstillgångar	269	206	217
Summa tillgångar	12 985	11 561	12 934
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 018	2 787	3 712
Avsättningar	56	33	57
Långfristiga skulder	5 017	3 996	4 997
Kortfristiga skulder	4 894	4 745	4 168
Summa eget kapital och skulder	12 985	11 561	12 934

Nyckeltal

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL (MSEK)	Kv 1 2017	Kv 1 2016	Helår 2016
Soliditet, %			
Summa eget kapital	15 231	12 722	15 258
Summa tillgångar	39 068	32 012	38 429
Soliditet, %	39,0	39,7	39,7
Belåningsgrad netto, %			
Långfristiga räntebärande skulder	18 168	14 001	18 304
Kortfristiga räntebärande skulder	541	1 218	537
Likvida medel	-625	-820	-517
Marknadsvärde fastigheter	38 630	31 322	38 233
Belåningsgrad netto, %	46,8	46,0	47,9
Räntetäckningsgrad, ggr			
Resultat före värdetändringar	280	200	1 214
Finansiella kostnader	131	114	457
Avskrivningar	40	36	147
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,1	4,0
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %			
Genomsnittlig räntekostnad	485	419	489
Långfristiga räntebärande skulder	18 168	14 001	18 304
Kortfristiga räntebärande skulder	541	1 218	537
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %	2,6	2,8	2,6
<i>Se sidan 10-11 för en fullständig avstämning.</i>			
Räntebärande nettoskuld			
Långfristiga räntebärande skulder	18 168	14 001	18 304
Kortfristiga räntebärande skulder	541	1 218	537
Likvida medel	-625	-820	-517
Räntebärande nettoskuld	18 084	14 399	18 324
Investeringar, exkl förvärv	157	84	433
Driftnetto fastighetsförvaltning			
Hysesintäkter	456	374	1 717
Övriga fastighetsintäkter	18	12	70
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-56	-48	-212
Driftnetto fastighetsförvaltning, före fastighetsadministration	418	338	1 575
Fastighetsadministration	-22	-18	-80
Driftnetto fastighetsförvaltning	396	320	1 495
Driftnetto operatörsverksamhet			
Intäkter Operatörsverksamhet	521	442	2 158
Kostnader Operatörsverksamhet	-479	-424	-1 866
Bruttoresultat	42	18	292
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	40	36	147
Driftnetto operatörsverksamhet	82	54	439
EBITDA			
Totalt bruttoresultat, från respektive segment	438	338	1 787
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader Operatörsverksamhet	40	36	147
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-28	-24	-117
EBITDA	450	350	1 817
Cash earnings			
EBITDA	450	350	1 817
Plus: Finansiella intäkter	1	0	1
Minus: Finansiella kostnader	-131	-114	-457
Minus: Aktuell skatt	-30	-1	-72
Cash earnings	290	235	1 289
EPRA NAV			
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	15 049	12 597	15 081
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	1 532	1 324	1 655
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	658	821	736
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	-151	-191	-171
Plus: Uppskjuten skatteskuld, fastigheter	2 705	2 274	2 582
EPRA NAV	19 793	16 825	19 883
Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %			
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB, MSEK	16 825	14 439	16 156
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB, MSEK	19 793	16 825	19 883
Återlagd utdelning innevarande år	646	—	570
Exklusive likvid nyemission	-1 001	—	-1 003
Substanstillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %	15,5	16,5	20,4

Om nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Flera beskrivningar och analyser i denna delårsrapport presenterar utveckling och status på finansiella och aktierelaterade nyckeltal som inte definieras enligt IFRS (International Financial Reporting Standards). Vidstående 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. Här intill presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitionerna av dessa mått på sidan 25.

Finansiell risk

Pandox äger, förvaltar och utvecklar hotellfastigheter samt driver hotell. Risktagandet uttrycks i en målsättning om en belåningsgrad netto på 45-60 procent, beroende på marknadsutvecklingen och rådande möjligheter. Utöver belåningsgrad så är soliditet, räntetäckningsgrad, genomsnittlig skuldränta och räntebärande nettoskuld relevanta kompletterande mått på Pandox finansiella risk.

Tillväxt och lönsamhet

Pandox övergripande mål är att öka kassaflödet och fastighetsvärdet och därigenom skapa utrymme för investeringar som stödjer Pandox fortsatta expansion. Eftersom Pandox både äger och driver hotellfastigheter behövs flera mått för att mäta företagets målpåfyllelse i detta avseende. Tillväxt i cash earnings är Pandox primära fokus och det är också basen för vad som årligen skall delas ut till aktieägarna – 40-60 procent av cash earnings med en genomsnittlig utdelningsandel om 50 procent över tid. Driftnetto skapar transparens och jämförbarhet mellan bolagets två rörelsesegment samt med andra fastighetsbolag. EBITDA mäter Pandox samlade operativa lönsamhet på ett enhetligt sätt.

Substansvärde (EPRA NAV) och eget kapital

Substansvärdet (EPRA NAV) är det samlade kapital Pandox förvaltar för sina aktieägars räkning. Pandox mäter långsiktigt substansvärde med utgångspunkt från balansräkningen justerat för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, som derivat och skatteskuld. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter ingår också i beräkningen.

Nyckeltal forts.

FORTS. AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL PER AKTIE ¹	Kv 1 2017	Kv 1 2016	Helår 2016
Totalresultat per aktie, SEK			
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	616	505	2 556
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	157 499 999	150 000 000	150 266 393
Totalresultat per aktie, SEK	3,91	3,37	17,01
Cash earnings per aktie, SEK			
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	285	233	1 276
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	157 499 999	150 000 000	150 266 393
Cash earnings per aktie, SEK	1,81	1,55	8,49
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK			
EPRA NAV, MSEK	19 793	16 825	19 883
Antal aktier vid periodens slut	157 499 999	150 000 000	157 499 999
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	125,67	112,17	126,24
Utdelning per aktie, SEK			
Utdelning, MSEK	—	—	646
Antal aktier vid tillfället för utdelning	157 499 999	150 000 000	157 499 999
Utdelning per aktie, SEK ³	—	—	4,10
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	157 499 999	150 000 000	150 266 393
Antal aktier vid periodens slut	157 499 999	150 000 000	157 499 999
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL			
Antal hotell, periodens slut ²	120	113	120
Antal rum, periodens slut ²	26 238	24 225	26 240
WAULT, år	13,6	11,3	13,9
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	38 630	31 322	38 233
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	30 954	24 673	30 163
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	7 676	6 649	8 070
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	565	541	638

¹Totalt antal utestående aktier efter full utspädning uppgår till 157 499 999, varav 75 000 000 A-aktier och 82 499 999 B-aktier. För jämförbarheten har totala antalet aktier används för beräkning av nyckeltalen.

²Pandox-ägda hotellfastigheter. ³Beslutad utdelning som utbetalades den 5 april 2017.

Kvartalsdata

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG (MSEK)

	Kv 1 2017	Kv 4 2016	Kv 3 2016	Kv 2 2016	Kv 1 2016	Kv 4 2015	Kv 3 2015	Kv 2 2015
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter	456	433	459	451	374	351	389	372
Övriga fastighetsintäkter	18	25	20	13	12	14	69	16
Intäkter Operatörsverksamhet	521	619	561	536	442	536	534	609
Nettoomsättning	995	1 077	1 040	1 000	828	901	992	997
Kostnader Fastighetsförvaltning	-78	-90	-70	-66	-66	-59	-55	-76
Kostnader Operatörsverksamhet	-479	-528	-466	-448	-424	-471	-454	-494
Bruttoresultat	438	459	504	486	338	371	483	427
Central administration	-28	-34	-27	-32	-24	-30	-23	-19
Finansnetto	-130	-116	-114	-112	-114	-105	-105	-115
Resultat före värdeförändringar	280	309	363	342	200	236	355	293
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	308	413	369	319	200	484	232	307
Fastigheter, realiserade	—	—	—	—	159	4	—	8
Derivat, orealiserade	77	116	24	-55	-124	93	-73	216
Resultat före skatt	665	838	756	606	435	817	514	824
Aktuell skatt	-30	-34	-12	-25	-1	-42	17	-5
Uppskjuten skatt	-108	-32	-152	-107	-58	-94	-106	-168
Periodens resultat	527	772	592	474	376	681	425	651
Övrigt totalresultat	94	18	108	103	131	-135	37	-62
Periodens totalresultat	621	790	700	577	507	546	462	589

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I KONCERNEN I SAMMANDRAG (MSEK)

	31 mar 2017	31 dec 2016	30 sep 2016	30 jun 2016	31 mar 2016	31 dec 2015	30 sep 2015	30 jun 2015
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	37 098	36 578	31 623	30 710	29 998	29 463	26 287	26 170
Övriga anläggningstillgångar	41	23	21	20	20	25	25	27
Uppskjuten skattefordran	722	748	772	802	829	800	865	805
Omsättningstillgångar	582	563	531	428	345	1 162	587	415
Likvida medel	625	517	500	365	820	170	636	263
Summa tillgångar	39 068	38 429	33 447	32 325	32 012	31 620	28 400	27 680
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	15 231	15 258	13 428	12 728	12 722	12 215	11 546	11 084
Uppskjuten skatteskuld	2 705	2 582	2 660	2 421	2 274	2 281	2 310	2 147
Räntebärande skulder	18 709	18 841	15 547	15 388	15 219	15 546	12 861	12 822
Ikke räntebärande skulder	2 423	1 748	1 812	1 788	1 797	1 578	1 683	1 627
Summa eget kapital och skulder	39 068	38 429	33 447	32 325	32 012	31 620	28 400	27 680

NYCKELTAL

	Kv 1 2017	Kv 4 2016	Kv 3 2016	Kv 2 2016	Kv 1 2016	Kv 4 2015	Kv 3 2015	Kv 2 2015
Driftnetto Fastighetsförvaltning, MSEK	396	368	409	398	320	306	403	312
Driftnetto Operatörsverksamhet, MSEK	82	130	130	125	54	104	115	146
EBITDA, MSEK	450	464	512	491	350	381	495	439
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	3,31	5,08	3,93	3,14	2,49	4,54	2,83	4,34
Cash earnings, MSEK	290	314	386	354	235	234	407	319
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	1,81	2,05	2,55	2,34	1,57	1,56	2,71	2,13
RevPAR-tillväxt (operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs	4	-4	-2	-12	1	0	7	10

	31 mar 2017	31 dec 2016	30 sep 2016	30 jun 2016	31 mar 2016	31 dec 2015	30 sep 2015	30 jun 2015
Räntebärande nettoskuld, MSEK	18 084	18 324	15 047	15 023	14 399	15 376	12 225	12 559
Soliditet, %	39,0	39,7	40,1	39,4	39,7	38,6	40,7	40,0
Belåningsgrad fastigheter, %	46,8	47,9	45,5	46,8	46,0	48,9	44,1	46,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	4,0	4,0	3,7	3,1	3,6	3,7	3,2
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	38 630	38 233	33 098	32 124	31 322	31 437	27 712	27 327
EPRA NAV per aktie, SEK	125,67	126,24	120,53	114,03	112,16	107,71	104,45	99,23
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	13,6	13,9	13,4	13,3	11,3	11,2	8,7	8,9

Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 120 (31 december 2016: 120) hotellfastigheter med 26 238 (31 december 2016: 26 240) hotellrum i tio länder. Pandox huvudsakliga geografiska fokus, som utgör cirka 60 procent mätt i marknadsvärde, är Norden. Av de helägda hotellfastigheterna hyrs 99 ut till extern part, vilket innebär att cirka 80 procent av portföljens marknadsvärde täcks av externa hyreskontrakt.

Portföljöversikt per segment och land

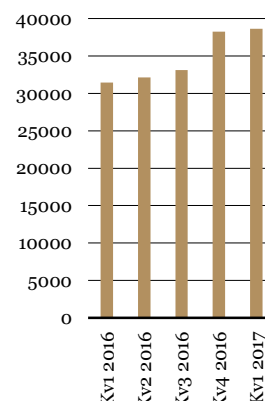
Fastighetsförvaltning Förvaltningsfastigheter	Antal hotell	Antal rum	Marknads- värde (MSEK)	Marknadsvärde % av total	Värde per rum (MSEK)
Sverige	42	8 596	13 491	35%	1,6
Norge	10	1 641	2 349	6%	1,4
Finland	13	2 919	3 276	8%	1,1
Danmark	7	1 620	2 924	8%	1,8
Belgien	1	100	100	0%	1,0
Nederländerna	1	189	943	2%	5,0
Tyskland	22	4 331	5 834	15%	1,3
Österrike	2	639	1 272	3%	2,0
Schweiz	1	206	764	2%	3,7
Summa Förvaltningsfastigheter	99	20 241	30 954	80%	1,5
Operatörsverksamhet Rörelsefastigheter					
Sverige	2	357	316	1%	0,9
Norge	4	862	679	2%	0,8
Finland	1	155	43	0%	0,3
Danmark	1	215	283	1%	1,3
Belgien	7	2 159	3 247	8%	1,5
Tyskland	4	1 285	2 059	5%	1,6
Kanada	2	964	1 049	3%	1,1
Summa Rörelsefastigheter	21	5 997	7 676	20%	1,3
Totalt ägda fastigheter	120	26 238	38 630	100%	1,5

Större delen av Pandox hyresgästbas utgörs av välrenommerade hotelloperatörer med starka hotellvarumärken. Hyresgästerna är dels hotelloperatörer som inriktar sig på Norden, t.ex. Scandic (den största hotelloperatören i Norden med mer än 200 hotell) och Nordic Choice, dels operatörer inriktade på andra regioner samt globala marknader, t.ex. Fattal (Leonardo), Rezidor (Radisson Blu), Hilton och NH.

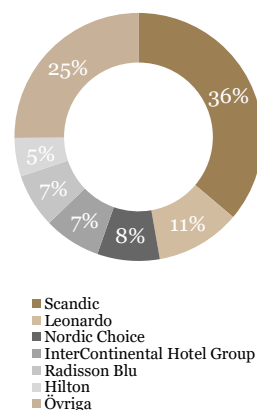
Pandox portföljöversikt per brand/varumärke

Varumärke	Antal hotell	Antal rum	Länder
Scandic	44	9 458	SE, NO, FI, DK, BE
Leonardo	16	2 921	DE
Nordic Choice Hotels	12	1 955	SE, NO
Radisson Blu	7	1 783	SE, NO, CH, DE
Hilton	5	1 225	SE, FI, BE
NH	5	1 162	DE, AU
Holiday Inn	4	963	BE, DE
First Hotels	3	618	DK
Crowne Plaza	2	616	BE
Hyatt	1	607	KAN
Best Western	2	311	SE, FI
Elite	2	452	SE
InterContinental	1	357	KAN
Thon Hotels	2	349	NO
Meininger	1	218	DK
Cumulus	1	135	FI
Oberoende varumärken	12	3 108	SE, NO, FI, DK, BE, DE
Totalt	120	26 238	10

Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



Rum per operatör/varumärke 31 mars, 2017



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Pandox 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. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Pandox årsredovisning för 2016.

Not 2 Rörelsesegment

Rörelsesegment	Fastighetsförvaltning		Operatörsverksamhet		Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster		Totalt	
	Kv 1 2017	Kv 1 2016	Kv 1 2017	Kv 1 2016	Kv 1 2017	Kv 1 2016	Kv 1 2017	Kv 1 2016
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	474	386	—	—	—	—	474	386
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	521	442	—	—	521	442
Nettoomsättning	474	386	521	442	—	—	995	828
Kostnader Fastighetsförvaltning	-78	-66	—	—	—	—	-78	-66
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-479	-424	—	—	-479	-424
Bruttoresultat	396	320	42	18	—	—	438	338
Central administration	—	—	—	—	-28	-24	-28	-24
Finansiella intäkter	—	—	—	—	1	0	1	0
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-131	-114	-131	-114
Resultat före värdeförändringar	396	320	42	18	-158	-138	280	200
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	308	200	—	—	—	—	308	200
Fastigheter, realiserade	—	159	—	—	—	—	—	159
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	77	-124	77	-124
Resultat före skatt	704	679	42	18	-81	-262	665	435
Aktuell skatt	—	—	—	—	-30	-1	-30	-1
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	-108	-58	-108	-58
Periodens resultat	704	679	42	18	-219	-321	527	376

Kv 1 2017								
Geografisk marknad	Sve	Dan	Nor	Fin	Tys	Bel	Övriga	Tot
Nettoomsättning								
– Fastighetsförvaltning	198	34	32	60	99	1	50	474
– Operatörsverksamhet	14	16	103	6	93	185	104	521
Marknadsvärde fastigheter	13 808	3 207	3 027	3 319	7 894	3 347	4 028	38 630
Investeringar fastigheter	49	10	30	3	39	4	22	157
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—

Kv 1 2016								
Geografisk marknad	Sve	Dan	Nor	Fin	Tys	Bel	Övriga	Tot
Nettoomsättning								
– Fastighetsförvaltning	190	31	35	50	68	1	11	386
– Operatörsverksamhet	9	25	60	6	93	180	69	442
Marknadsvärde fastigheter	12 879	2 704	2 742	3 062	5 585	2 802	1 548	31 322
Investeringar fastigheter	30	21	6	0	14	5	8	84
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—
Realiserad värdeförändring fastigheter	159	—	—	—	—	—	—	159

Förklaring till not 2

Pandox rörelsesegment utgörs av verksamhetsgrenarna Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet. Segment Fastighetsförvaltning förädlar och förvaltar fastigheter och tillhandahåller hotelllokaler men även andra typer av lokaler till externa kunder i anslutning till hotellfastigheten. Segment Fastighetsförvaltning inkluderar också åtta förvaltningsavtal för externt ägda hotellfastigheter. Operatörsverksamheten äger hotellfastigheter samt bedriver egen hotellverksamhet. Segmentet Operatörsverksamhet innefattar också ett hotell med ett långsiktigt hyresavtal som Pandox driver, samt ett förvaltningsavtal på ytterligare en externt ägd hotellfastighet. Ej fördelade poster är poster som inte är hänförliga till ett specifikt segment eller är gemensamt för de två segmenten. 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 och Leonardo Hotels är kunder som, var för sig, står för mer än 10 procent av intäkterna.

Definitioner

FINANSIELL INFORMATION

Avrundningar

Då belopp har avrundats till MSEK summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder minus likvida medel i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång.

Bruttoresultat, Fastighetsförvaltning, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat, Operatörsverksamhet, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Operatörsverksamheten inklusive avskrivningar i Operatörsverksamheten.

Cash earnings, MSEK

EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader minus aktuell skatt.

Driftnetto, Fastighetsförvaltning, MSEK

Driftnetto motsvaras av bruttoresultat fastighetsförvaltning.

Driftnetto, Operatörsverksamhet, MSEK

Bruttoresultat Operatörsverksamhet plus avskrivningar inkluderade i kostnader operatörsverksamhet.

Driftnettomarginal, Operatörsverksamhet, %

Driftnetto Operatörsverksamhet i förhållande till totala intäkter Operatörsverksamhet.

EBITDA, MSEK

Totalt bruttoresultat minus central administration (exklusive avskrivningar).

Genomsnittlig skuldränta, %

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

Investeringar, exkl förvärv, MSEK

Investeringar i anläggningstillgångar exklusive förvärv.

Räntebärande nettoskuld, MSEK

Räntebärande skulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar som likställs med likvida medel.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före värdeförändringar plus finansiella kostnader och avskrivningar, delat med finansiella kostnader.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

Tillväxt i EPRA NAV (substansvärdestillväxt), årstakt, %

Akkumulerad procentuell förändring i EPRA NAV, med återlagd utdelning, för den närmast föregående tolv månadersperioden.

Tillväxt justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter

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

PER AKTIE

Cash earnings per aktie, SEK

EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader minus aktuell skatt, efter minoritetsandel, delat med det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier.

Eget kapital per aktie, SEK

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare delat med antalet utestående aktier vid periodens utgång.

Resultat per aktie, SEK

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

Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK

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

Antal ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

Antal rum

Antal rum i ägda hotellfastigheter vid periodens utgång.

Marknadsvärde fastigheter, MSEK

Marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter plus marknadsvärdet för Rörelsefastigheter.

RevPAR för rörelsefastigheter (jämförbara enheter till en

konstant valutakurs), 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 drivits under hela den aktuella perioden och jämförelseperioden. Konstant valutakurs definieras som valutakursen för aktuell period och jämförelseperioden räknas om till denna valutakurs.

WAULT (Förvaltningsfastigheter)

Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall, för hela fastighetsportföljen, viktat efter avtalade hyresintäkter.



Pandox AB (publ) | Reg. Nr 556030-7885
Postadress | Pandox AB | Box 15 | 101 20 Stockholm
Besöksadress | Vasagatan 11 | 9 trappor | Stockholm
Tel 08-506 205 50 | www.pandox.com

