
Delårsrapport

Januari–juni 2017



Delårsrapport

Januari–juni 2017

Fortsatt god tillväxt och lönsamhet

Kvartalet april – juni 2017

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 568 (464) MSEK. Ökningen var 3 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 485 (398) MSEK. Ökningen var 2 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 139 (125) MSEK. Ökningen var 29 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- EBITDA uppgick till 594 (491) MSEK.
- Periodens resultat uppgick till 887 (474) MSEK.
- Cash earnings uppgick till 425 (354) MSEK.
- Resultat per aktie uppgick till 5,61 (3,14) SEK.

Perioden januari – juni 2017

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 042 (850) MSEK. Ökningen var 6 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnetto från Fastighetsförvaltning uppgick till 881 (718) MSEK. Ökningen var 5 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnetto från Operatörsverksamhet uppgick till 221 (179) MSEK. Ökningen var 21 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- EBITDA uppgick till 1 044 (841) MSEK.
- Periodens resultat uppgick till 1 414 (850) MSEK.
- Cash earnings uppgick till 715 (589) MSEK.
- Resultat per aktie uppgick till 8,92 (5,63) SEK.
- EPRA NAV per aktie uppgick till 132,55 (114,03) SEK.

Väsentliga händelser under perioden

- Pandox omklassificerar sju hotellfastigheter i Norden till Fastighetsförvaltning i det andra kvartalet.
- Pandox slutför förvärv av Hotel Berlaymont i Bryssel för motsvarande cirka 324 MSEK i maj.

Sammandrag (MSEK)*	Kv 2 2017	Kv 2 2016	+/-i %	6 mån 2017	6 mån 2016	+/-i %	Helår 2016
Intäkter Fastighetsförvaltning (Not 1)	568	464	22	1 042	850	23	1 787
Driftnetto Fastighetsförvaltning (Not 1)	485	398	22	881	718	23	1 495
Driftnetto Operatörsverksamhet (Not 1)	139	125	11	221	179	23	439
EBITDA (Not 1)	594	491	21	1 044	841	24	1 817
Periodens/årets resultat (Not 1)	887	474	87	1 414	850	66	2 214
Resultat per aktie, SEK (Not 1,2,3)	5,61	3,14	79	8,92	5,63	58	14,65
Cash earnings (Not 1)	425	354	20	715	589	21	1 289
Cash earnings per aktie, SEK (Not 1,2,3)	2,67	2,34	14	4,48	3,89	15	8,49
Nyckeldata							
Räntebärande nettoskuld, MSEK	—	—	—	19 015	15 022	27	18 314
Soliditet, %	—	—	—	40,1	39,4	n.m.	39,7
Belåningsgrad netto, %	—	—	—	47,7	46,8	n.m.	47,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,3	n.m.	4,0	3,7	n.m.	4,0
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	—	39 868	32 124	24	38 233
EPRA NAV per aktie, SEK (Not 3)	—	—	—	132,55	114,03	16	126,24
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	—	—	—	13,9	13,3	n.m.	13,9
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	815	698	17	700	641	9	662

(Not 1) Se sidan 9 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar.

(Not 2) Beräknat på viktat antal aktier om 157 499 999 för kv 2 2017. För uppgift om tidigare år se sidan 22.

(Not 3) Efter minoritetsandel.

*För fullständiga definitioner se sidan 27.

VD har ordet

Fortsatt god tillväxt och lönsamhet

En god resultatutveckling

Pandox redovisar en ökning i både total cash earnings och substansvärde med 20 procent i det andra kvartalet. Drivkrafterna var en fortsatt stark hotellmarknad med ökad beläggning och ökade snittpriser i både större städer och regionala centralorter. Den positiva kalendereffekten från det första kvartalet neutraliserades i det andra kvartalet.

Driftnetto från Fastighetsförvaltning ökade 2 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter med stöd av en genomgående god utveckling i hyresportföljen.

Driftnetto från Operatörsverksamhet ökade med 29 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter framförallt drivet av en stark återhämtning i Bryssel.

Pandox goda resultatutveckling illustrerar tydligt fördelarna med en väldiversifierad portfölj av hotellfastigheter där efterfrågan balanseras mellan olika länder, lägen och gästsegment och därmed begränsar affärsrisken.

Hög aktivitetsnivå på nyckelmarknader

Pandox hotellportfölj gynnades i kvartalet av en aktiv kongress- och mässkalender på många marknader samt god efterfrågan från affärs- och fritidssegmenten.

Tillväxten var jämnt fördelad mellan städer med internationell och nationell efterfrågan.

Det är värt att notera att regionstäder på alla nyckelmarknader utvecklades starkt.

Hyresportföljen i Finland utvecklades särskilt väl med stöd av en ökad ekonomisk optimism och därmed ökad regional efterfrågan samt god internationell efterfrågan i Helsingfors.

Återhämtningen i Bryssel var stark och Tyskland var fortsatt stabilt.

Tillväxten i Stockholm mattades något på grund av tillskott av ny rumskapacitet samt en mer ojämn neutralisering av tidigare positiv kalendereffekt än i övriga nordiska huvudstäder. Underliggande efterfrågan i Stockholm är dock fortsatt god. Någon negativ effekt från terrorattentatet i april har inte noterats.

Ett högt affärs- och investeringstempo

Pandox har under det andra kvartalet slutfört uthyrning och omklassificering av sju operatörshotell i Norden vilket ökat företagets strategiska handlingsutrymme. Det ger oss möjlighet att vara aktiva. Ett exempel är vårt förvärv av Hotel Berlaymont som befäster Pandox position som den ledande hotellfastighetsägaren i Bryssel. Hotellet har ett strategiskt läge i EU-kvarteren och arbetet med att lyfta hotellprodukten och stärka hotellets marknadsposition pågår med full kraft. Hotel Berlaymont visar på Pandox förmåga att skapa värde genom att identifiera, förvärva och förädla underpresterande hotell.

Den största delen av Pandox värdeskapande sker dock i företagets befintliga hotellfastighetsportfölj. Investeringstempot har varit högt under en längre tid och vi har en betydande pipeline med beslutade investeringar med god förväntad avkastning både i Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet.

Pandox utvärderar marknaden löpande för förvärv i enlighet med företagets förvärvskriterier.

Fortsatt goda marknadsutsikter

Aktivitetsnivån på Pandox nyckelmarknader är för närvarande hög.

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

20%

Tillväxt i total cash earnings¹

¹EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader minus aktuell skatt.

20%

Tillväxt i substansvärde²

²Mätt som tillväxt i årstakt i EPRA NAV (substansvärde) med återlagd utdelning samt avdrag för emissionslikvid.

"Pandox redovisar en tillväxt i både total cash earnings och substansvärde på 20 procent i det andra kvartalet. Drivkrafterna var en fortsatt stark hotellmarknad med ökad beläggning och snittpriser i både större städer och regionala centralorter."



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

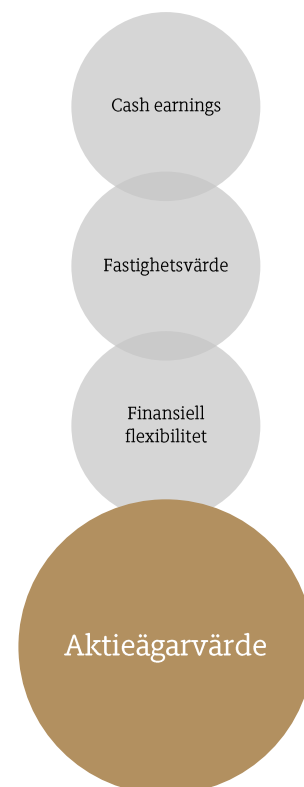
Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Asset management
"Vi äger och hyr ut hotellfastigheter"	"Vi äger och driver hotellfastigheter"	"Vi förvaltar andras hotellfastigheter"
106 hotell motsvarande 83 procent av portföljens totala marknadsvärde.	15 hotell motsvarande 17 procent av portföljens totala marknadsvärde	10 hotell.
Viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) 13,9 år.		

Nyckelfakta

- 121 hotell
- 26 450 rum
- 10 länder
- 39 868 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 earnings¹⁾ med en genomsnittlig utdelningsandel över tid på cirka 50 procent samt en belåningsgrad netto²⁾ 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 47,7 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 april-juni 2017

På grund av att komplett marknadsdata ännu inte publicerats för juni 2017 avser RevPAR-tillväxt för de flesta marknader nedan perioden april-maj 2017, dvs del av rapportperiod. För Stockholm, Oslo och Köpenhamn avser RevPAR-tillväxt perioden april-juni 2017, dvs fullständig rapportperiod.

Bred global tillväxt gav stöd till turistmarknaden

Den globala turistmarknaden var stark och efterfrågan i hotellindustrin gynnades av en bred global tillväxt i kvartalet. Den ekonomiska tillväxten i Europa var god bland annat drivet av Tyskland, Spanien och de nordiska länderna. Hotellmarknaderna i både Nordamerika och Europa utvecklades överlag väl med hänsyn taget till en viss negativ effekt av påskens infallande (i april i år jämfört med mars föregående år).

Fortsatt god tillväxt på nyckelmarknader

RevPAR-utveckling förändring (i lokal valuta)

	År 2014	År 2015	År 2016	Kv2 2016	Kv3 2016	Kv4 2016	Kv1 2017	Kv2 2017
USA ²	8%	6%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
New York ^{1,2}	3%	-2%	-2%	-3%	-2%	1%	-1%	1%
Montreal ²	10%	7%	9%	1%	16%	10%	14%	14%
Europa ²	6%	7%	2%	3%	2%	3%	7%	7%
London ^{1,2}	3%	2%	-1%	-3%	1%	2%	11%	10%
Bryssel ²	3%	2%	-18%	-29%	-26%	-4%	5%	28%
Berlin ²	5%	8%	4%	0%	6%	3%	6%	3%
Frankfurt ²	-2%	9%	-2%	3%	-9%	-1%	1%	-9%
Stockholm	2%	9%	8%	20%	0%	6%	11%	-4%
Oslo	1%	8%	3%	0%	9%	0%	15%	10%
Helsingfors ²	2%	2%	7%	12%	11%	0%	5%	3%
Köpenhamn	4%	11%	13%	15%	18%	14%	14%	2%

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.

² Tillväxt kv 2 2017 avser perioden april-maj 2017.

Stabilt USA, starkt Kanada

I USA ökade RevPAR för 87:e månaden i rad. Marknaden har gått in i en lugnare fas med stabil beläggning där tillväxten drivs av ökade snittpriser. Kanada befinner sig i en stark period drivet av bland annat en svag valuta, begränsade kapacitetstillskott och allt starkare regionala marknader. I Montreal, som firar 375-årsjubileum med en späckad aktivitetskalender, visade RevPAR åter tvåsiffrig tillväxt april-maj med god efterfrågan från Asien och USA.

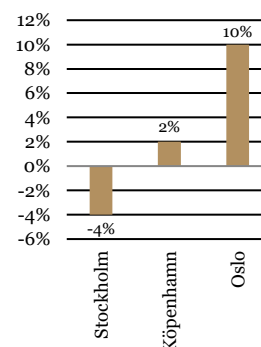
Stark tillväxt i Europa

Hotellmarknaderna i Europa som helhet utvecklades starkt även under april-maj med en ökning i RevPAR om 7 procent till följd av både växande efterfrågan och förbättrade snittpriser. Tillväxten dämpades av en viss negativ kalendereffekt. Stora hotellmarknader som Spanien och Tyskland uppvisade goda tillväxttal och i princip samtliga större städer Europa utvecklades positivt. Storbritannien/London hade ett starkt april-maj delvis till följd av ett försvagat pund. I Bryssel ökade RevPAR med 28 procent april-maj med stöd av en starkare efterfrågan från samtliga segment. Flera städer i Tyskland, däribland Köln och Düsseldorf såg en stark utveckling under samma period med stöd av flera stora events och kongresser.

Stabil utveckling i Norden

De nordiska länderna gynnades fortsatt av en god ekonomisk utveckling. Kalendereffekten från påskan föll olika ut i huvudstäderna där Stockholm, i kombination med ett stort inflöde av ny rumskapacitet, såg RevPAR minska med 4 procent april-juni. Underliggande efterfrågan i Stockholm var dock fortsatt god och RevPAR ökade med 2 procent under årets första sex månader. RevPAR-tillväxten i Oslo var 10 procent april-juni med stöd av en kombination av kapacitetsuttag i marknaden till följd av renoveringar samt en positiv effekt av Nor-Shipping-mässan. Köpenhamn mötte starka jämförelsetal och RevPAR-tillväxten stannade vid 2 procent april-juni efter en längre period av tvåsiffrig tillväxt. Köpenhamn påverkas av flera större hotellöppningar de kommande åren. Helsingfors utvecklades fortsatt väl och den nya kapaciteten på cirka 700 rum har på det stora hela absorberats av marknaden, samtidigt som snittpriserna successivt ökat.

Marknadsdata
fullständig rapportperiod
RevPAR-tillväxt kv 2 2017



Finansiell utveckling april-juni 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 568 (464) MSEK, en ökning med 22 procent drivet av en kombination av förvärvad och organisk tillväxt i hyresportföljen. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 3 procent.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 555 (536) MSEK, en ökning med 4 procent. Under perioden omklassificerades sju hotellfastigheter till Fastighetsförvaltning vid olika tillfällen (se sidan 9 för sammanställning). Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 14 respektive 17 procent vardera.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 123 (1 000) MSEK. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 8 procent.

Kalendereffekten på grund av påskens infallande (1 april i år jämfört med mars föregående år) neutraliserades i kvartalet.

Driftnetto

Driftnettet från Fastighetsförvaltning uppgick till 485 (398) MSEK, en ökning med 22 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettet med 2 procent.

Driftnettet från Operatörsverksamhet uppgick till 139 (125) MSEK, en ökning med 11 procent framförallt med stöd av ett förbättrat resultat i Bryssel. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettet med 29 procent.

Totalt driftnetto uppgick till 624 (523) MSEK, en ökning med 19 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -30 (-32) MSEK.

EBITDA

EBITDA uppgick till 594 (491) MSEK, en ökning med 21 procent drivet av ett förbättrat driftnetto för både Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -131 (-113) MSEK, vilket i huvudsak förklaras av ökade räntebärande skulder efter genomförda förvärv. De finansiella intäkterna uppgick till 0 (1) MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 417 (342) MSEK, en ökning med 22 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 634 (319) MSEK och förklaras av en kombination av förbättrade underliggande kassaflöden i Pandox fastighetsportfölj samt effekter av omklassificeringar under perioden. Realiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 0 (0).

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 71 (-55) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -38 (-25) MSEK. Ökningen förklaras framförallt av positiva resultat efter förvärv i Tyskland, Österrike och Nederländerna. Uppskjuten skattekostnad uppgick till -197 (-107) MSEK.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 887 (474) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 882 (471) MSEK, vilket motsvarar 5,61 (3,14) SEK per aktie.

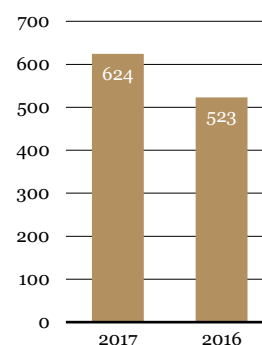
Cash earnings

Cash earnings uppgick till 425 (354) MSEK, en ökning med 20 procent.

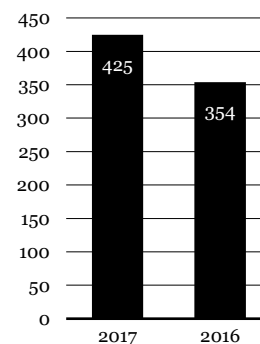
19%

Ökning totalt driftnetto kv 2

Totalt driftnetto, MSEK (april-juni)¹



Cash earnings, MSEK (april-juni)¹



¹ Se sidan 9 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar.

Finansiell utveckling januari-juni 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 1 042 (850) MSEK, en ökning med 23 procent drivet av en kombination av förvärvad och organisk tillväxt i hyresportföljen. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 6 procent.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 1 076 (978) MSEK, en ökning med 10 procent. Meininger Copenhagen omklassificerades till Fastighetsförvaltning den 1 januari 2017 och sju hotellfastigheter i Norden omklassificerades till Fastighetsförvaltning vid olika tillfällen i det andra kvartalet 2017 (se sidan 9 för sammanställning). Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 7 respektive 9 procent.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 2 118 (1 828) MSEK. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 6 procent.

Driftnetto

Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 881 (718) MSEK, en ökning med 23 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettot med 5 procent.

Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till 221 (179) MSEK, en ökning med 23 procent med stöd av ett förbättrat resultat i Bryssel i det andra kvartalet jämfört med föregående år. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettot med 21 procent.

Totalt driftnetto uppgick till 1 102 (897) MSEK, en ökning med 23 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -58 (-56) MSEK. Ökningen förklaras av företagets geografiska expansion.

EBITDA

EBITDA uppgick till 1 044 (841) MSEK, en ökning med 24 procent förklarad av ett förbättrat driftnetto för både Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -262 (-227) MSEK. Ökningen förklaras framförallt av ökade räntebärande skulder efter genomförda förvärv. De finansiella intäkterna uppgick till 1 (1) MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 697 (542) MSEK, en ökning med 29 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 942 (519) MSEK och förklaras av en kombination av förbättrade underliggande kassaflöden i Pandox fastighetsportfölj samt effekter av omklassificeringar under perioden. Realiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 0 (159) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 148 (-179) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -68 (-26) MSEK. Ökningen förklaras framförallt av positiva resultat efter förvärv i Tyskland, Österrike och Nederländerna samt periodiseringseffekter i del av jämförbar period. Uppskjuten skattekostnad uppgick till -305 (-165) MSEK.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 1 414 (850) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 405 (845) MSEK, vilket motsvarar 8,92 (5,63) SEK per aktie.

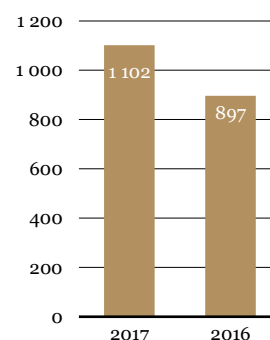
Cash earnings

Cash earnings uppgick till 715 (589) MSEK, en ökning med 21 procent.

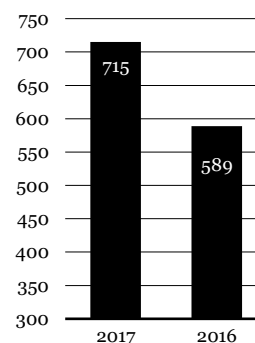
23%

Ökning totalt driftnetto kv 1-2

Totalt driftnetto, MSEK (januari-juni)¹



Cash earnings, MSEK (januari-juni)¹



¹ Se sidan 9 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar.

Segmentrapportering

Segmentsammanfattning

MSEK	Kv 2 2017	Kv 2 2016	6 mån 2017	6 mån 2016	Helår 2016
Totalt bruttoresultat	578	486	1 016	824	1 787
– varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	485	398	881	718	1 495
– varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	93	88	135	106	292
Driftnetto Fastighetsförvaltning					
– Driftnetto motsvarar bruttoresultat	485	398	881	718	1 495
Driftnetto Operatörsverksamhet					
– Bruttoresultat	93	88	135	106	292
– Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader, Operatörsverksamhet	46	37	86	73	147
– Driftnetto Operatörsverksamhet	139	125	221	179	439
Totalt driftnetto	624	523	1 102	897	1 934
Central administration, exklusive avskrivningar	-30	-32	-58	-56	-117
EBITDA	594	491	1 044	841	1 817

Fastighetsförvaltning

Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde uppgick till 33 055 MSEK, motsvarande 83 procent av fastigheternas totala marknadsvärde.

Driftnetto Fastighetsförvaltning

MSEK	Kv 2 2017	Kv 2 2016	6 mån 2017	6 mån 2016	Helår 2016
Hysesintäkter	547	451	1 003	825	1 717
Övriga fastighetsintäkter	21	13	39	25	70
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-64	-46	-119	-94	-212
Driftnetto, före fastighetsadministration	504	418	923	756	1 575
Fastighetsadministration	-19	-20	-42	-38	-80
Bruttoresultat	485	398	881	718	1 495
Driftnetto, efter fastighetsadministration	485	398	881	718	1 495

Kommentar till perioden april-juni 2017

Hysesintäkter och övriga fastighetsintäkter uppgick till 568 (464) MSEK och driftnettot uppgick till 485 (398) MSEK, en ökning med 22 procent vardera. Under perioden har sju hotellfastigheter i Norden omklassificerats till Fastighetsförvaltning vid olika tillfällen.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade totala hyresintäkter och driftnetto med 3 respektive 2 procent.

Utvecklingen i jämförbar hyresportfölj var fortsatt stark med stöd av en brett förankrad efterfrågan och ökade snittpriser. Finland, Danmark och Tyskland såg den högsta hyrestillväxten i kvartalet.

Enskilda städer med en särskilt god hyresutveckling var Helsingfors, Oslo och Köln.

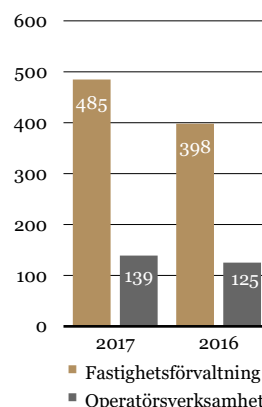
De i december 2016 förvärvade sju hotellfastigheterna i Europa utvecklades enligt plan.

Regionstäder i hyresportföljen utvecklades genomgående väl, vilket speglar en starkare regional ekonomisk utveckling med ökad hotellefterfrågan som resultat.

Den 30 juni 2017 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 13,9 år (31 december 2016: 13,9).

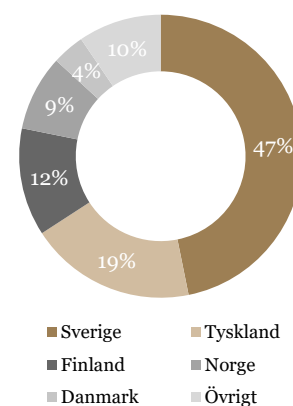
I kvartalet uppgick intäkter från de nio externa förvaltningsavtalen i Oslo till 0,8 (0,7) MSEK.

Driftnetto per segment, MSEK (april-juni)¹

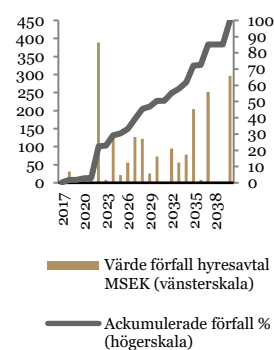


¹ Se sidan 9 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar.

Intäkter per land Fastighetsförvaltning (april-juni)



Hyresavtalens förfalloprofil (30 juni 2017)



Operatörsverksamhet

Rörelsefastigheternas marknadsvärde uppgick till 6 813 MSEK motsvarande 17 procent av fastigheternas totala marknadsvärde.

Driftnetto Operatörsverksamhet

MSEK	Kv 2 2017	Kv 2 2016	6 mån 2017	6 mån 2016	Helår 2016
Intäkter	555	536	1 076	978	2 158
Kostnader	-462	-448	-941	-872	-1 866
Bruttoresultat	93	88	135	106	292
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	46	37	86	73	147
Driftnetto	139	125	221	179	439

Kommentar till perioden april-juni 2017

Intäkterna från Operatörsverksamhet uppgick till 555 (536) MSEK och driftnettet uppgick till 139 (125) MSEK, en ökning med 4 respektive 11 procent trots omklassificering av Meininger Copenhagen den 1 januari 2017 och sju hotell i Norden löpande under det andra kvartalet 2017 till Fastighetsförvaltning.

Driftnettomarginalen förbättrades till 25,0 (23,3) procent.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkter och driftnetto med 14 respektive 29 procent. Förbättringen förklaras framförallt av Bryssel där driftnettet justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter nästan fördubblades. Kanada och Tyskland utvecklades också väl med en samlad ökning i driftnetto på 10 procent.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade RevPAR med 17 procent.

Intäkterna från Grand Hotel Oslo fram till den 25 april 2017 då avtalet avslutades uppgick till 49 (39) MSEK och driftnetto till -5 (-4) MSEK.

Justerat för Grand Hotel Oslo var driftnettomarginalen för Operatörsverksamhet 28,5 (26,0) procent.

Omklassificeringar, förvärv och avyttringar 2017-2016

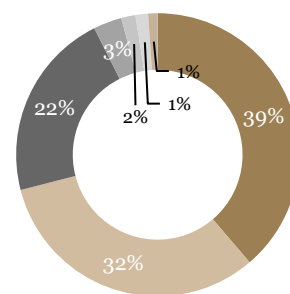
Omklassificeringar	Datum	Från	Till
Scandic Prince Philip	1 juni 2017	Operatörsverksamhet	Fastighetsförvaltning
Scandic Hafjell	1 juni 2017	Operatörsverksamhet	Fastighetsförvaltning
Scandic Lillehammer	1 maj 2017	Operatörsverksamhet	Fastighetsförvaltning
Scandic Sluseholmen	1 maj 2017	Operatörsverksamhet	Fastighetsförvaltning
Scandic Kista Stockholm	11 april 2017	Operatörsverksamhet	Fastighetsförvaltning
Scandic Valdres*	4 april 2017	Operatörsverksamhet	Fastighetsförvaltning
Scandic Sørlandet	4 april 2017	Operatörsverksamhet	Fastighetsförvaltning
Meininger Copenhagen	1 januari 2017	Operatörsverksamhet	Fastighetsförvaltning
Meetingpoint Hafjell	1 september 2016	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet
Thon Hotel Sørlandet	28 maj 2016	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet
Thon Hotel Fagernes*	1 januari 2016	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet

Förvärv	Datum	Segment
Hotel Berlaymont Brussels	28 maj 2017	Operatörsverksamhet
Sju hotellfastigheter i Europa	19 december 2016	Fastighetsförvaltning
Hilton Grand Place Brussels	10 oktober 2016	Operatörsverksamhet

Avyttringar	Datum	Segment
Grand Hotel Oslo	25 april 2017	Operatörsverksamhet
Åtta hotellfastigheter i Sverige	31 mars 2016	Fastighetsförvaltning

* Samma hotellfastighet.

Intäkter per land
Operatörsverksamhet
(april-juni)



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

Pandox egna varumärken
(30 juni 2017)

The Hotel.
BRUSSELS



Hotel Berlin, Berlin
Stay Individual.

hotelbloom!
Brussels

HOTELLI KORPILAMPI



Hotel Berlaymont

Fastighetsportfölj

Värdeförändring fastigheter

I slutet av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 39 868 (38 233) MSEK, varav 33 055 (30 163) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 6 813 (8 070) MSEK för Rörelsefastigheter. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter redovisas endast i informationssyfte och ingår i EPRA NAV. Åtta hotellfastigheter har omklassificerats från Operatörsverksamhet, varav sju i det andra kvartalet i vilket även Hotel Berlaymont förvärvades. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Vid utgången av perioden hade Rörelsefastigheter ett redovisat värde på 5 161 (6 415) MSEK. Minskningen är i huvudsak ett resultat av omklassificeringar.

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2017)	30 163
+ Förvärv	—
+ Investeringar i befintlig portfölj	203
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar ¹	1 600
+ Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet ¹	112
+/- Värdeförändring realiserad	942
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	35
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (30 juni, 2017)	33 055

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	MSEK
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (1 januari, 2017)	8 070
+ Förvärv	324
+ Investeringar i befintlig portfölj	117
- Avyttringar ²	-16
+/- Omklassificeringar ¹	-1 712
+/- Värdeförändring realiserad	14
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	16
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (30 juni, 2017)	6 813

¹ Avser omklassificering av totalt åtta hotellfastigheter till Fastighetsförvaltning, varav en i kv 1 och sju i kv 2 2017.

² Avser avyttring av inventarier Grand Hotel Oslo kv 2 2017.

Investeringar

Under perioden januari-juni 2017 uppgick investeringar i befintlig portfölj, exklusive förvärv, till 320 (157) MSEK, varav 203 (76) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 117 (81) MSEK Rörelsefastigheter.

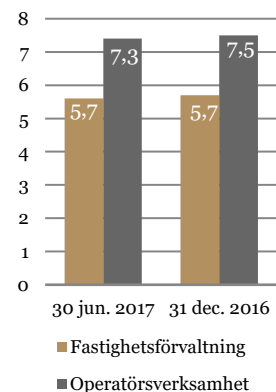
Vid utgången av perioden uppgick beslutade investeringar för framtida projekt till motsvarande cirka 800 MSEK, varav större projekt utgörs av Hyatt Regency Montreal, Hotel Berlin Berlin, Leonardo Wolfsburg City, Hilton Grand Place Brussels, Elite Park Avenue Göteborg, Elite Stora Hotellet i Jönköping och InterContinental Montreal samt det gemensamma investeringsprogrammet med Scandic Hotels Group för 19 hotellfastigheter i Norden.

Känslighetsanalys (MSEK)

Finansiella effekter av förändringar i vissa nyckelparametrar per den 30 juni 2017:

Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-2 681 / +3 200
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 190
Driftnetto	+/- 1%	+/- 325
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%	-/+ 76
Räntekostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå	+/- 1%	-/+ 194
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	-/+ 451

Genomsnittligt direktavkastningskrav, %
(30 juni 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 andra 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 24.

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 47,7 (47,9) procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 15 847 (15 081) MSEK. EPRA NAV (substansvärde) uppgick till 20 877 (19 883) MSEK, motsvarande 132,55 (126,24) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 1 358 (2 232) MSEK.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen till 19 359 (18 831) MSEK. Outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 1 014 (1 715) MSEK.

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,4 (2,8) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 2,6 (2,6) procent, inklusive effekter av ränteswapar. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,7 (3,0) år. Lånen säkras av en kombination av fastighetspant och aktiepant.

För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat, framförallt ränteswapar. I slutet av perioden hade Pandox ränteswapar till ett belopp av 10 992 MSEK och cirka 52 procent av Pandox låneportfölj var säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år.

Räntefälllostruktur

(MSEK)	Räntebindning				Derivat			Genomsnittsränta derivat, % ¹
	Krediter	Derivat	Belopp	Andel, %	Volym	Andel, %		
< 1 år	19 359	-10 326	9 033	47	956	9	4,1	
1-2 år	—	738	738	4	738	7	3,0	
2-3 år	—	2 302	2 302	12	2 012	18	2,0	
3-4 år	—	806	806	4	806	7	2,1	
4-5 år	—	3 535	3 535	18	3 535	32	1,6	
> 5 år	—	2 946	2 946	15	2 946	27	1,6	
Totalt/netto/snitt	19 359	0	19 359	100	10 992	100	2,1	

¹ Exklusive marginal i lånekontrakt.

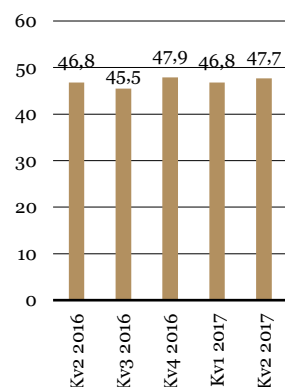
För att minska valutaexponeringen i utländska investeringar strävar Pandox efter att finansiera den tillämpliga delen av investeringen i lokal valuta. Eget kapital säkras normalt inte eftersom Pandox strategi är att ha ett långsiktigt perspektiv på sina investeringar. Valutaexponeringen är i huvudsak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

Räntefälllostruktur i respektive valuta

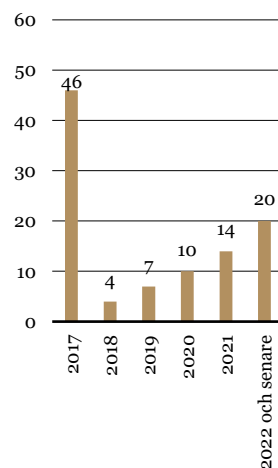
Förfall (MSEK) ¹	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	Totalt	Andel %	Ränta % ²
2017	1,273	541	5,883	207	420	508	8,831	46	3,5
2018	250	—	242	—	—	202	694	4	3,2
2019	125	—	701	—	—	606	1,432	7	0,9
2020	900	156	866	—	—	—	1,922	10	2,7
2021	1,250	0	1,403	—	—	—	2,653	14	1,4
2022 och senare	1,450	520	1,857	—	—	—	3,828	20	1,7
Totalt	5,248	1,217	10,952	207	420	1,316	19,359	100	2,6
Andel förfall i valuta, %	27,1	6,3	56,6	1,1	2,2	6,8	100	—	—
Genomsnittlig ränta %	3,4	2,2	2,1	0,8	3,6	3,2	2,6	—	—
Genomsnittlig räntebindningstid år	3,2	2,6	2,3	0,1	0,1	1,3	2,4	—	—
Verkligt värde fastigheter	14,059	3,315	17,681	757	1,068	2,988	39,868	—	—

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

Belåningsgrad per kvartal, %



Räntefälllostruktur 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 upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har därmed inte påverkat eget kapital.

Den 30 juni 2017 uppgick marknadsvärdet netto för Pandox finansiella derivat till -589 (-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	Delsumma ränta	Nettoränta, ränteswappar, positivt värde ¹	Totalt
2017	247	3	29	33	0	33
2018	5 270	43	22	65	0	65
2019	5 923	82	8	90	0	90
2020	3 145	46	60	106	0	106
2021	4 567	74	44	118	4	122
2022 och senare	207	2	68	70	11	82
Totalt	19 359	250	232	482	15	497

¹ Beräkning baserad på utgående balans per 30 juni, 2017, och aktuella räntor per samma datum och en implicerad årlig räntekostnad för de olika förfalloperioderna.

² Exklusive löpande amortering.

Uppskjuten skatt

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 685 (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 2 924 (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

7 april 2017	Pandox avser förvärva Silken Berlaymont i Bryssel
4 maj 2017	Delårsrapport januari-mars 2017
9 maj 2017	Sammanfattning av Pandox kapitalmarknadsdag 2017
1 juni 2017	Pandox har slutfört omklassificeringar och förvärv

För fullständiga pressmeddelanden se www.pandox.se.

Väsentliga händelser efter perioden

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

Personal

Den 30 juni 2017 hade Pandox motsvarande 1 149 (1 420) heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 113 (1 387) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 36 (33) 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-juni 2017 till 43 (37) MSEK och resultatet uppgick till 94 (256) MSEK.

I slutet av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 3 159 (3 712) MSEK och den räntebärande skulden till 5 110 (5 085) MSEK, varav 2 075 (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 avtal med fastighetsägaren Eiendomsspar AS om drift av operatörsverksamheten för Grand Hotel Oslo avslutades per den 25 april 2017 och har ersatts av ett förvaltningsavtal. Pandox har därefter förvaltningsavtal för nio 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 andra kvartalet uppgick intäkter för de nio förvaltningsavtalen till 0,8 (0,7) MSEK samt intäkter från Pelican Bay Lucaya till 0,2 (0,2) MSEK.

I det andra kvartalet uppgick hyreskostnaden för Grand Hotel Oslo till 12 (11) 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 21-22.

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 ränte-, valuta- och lånerisken begränsas.

Pandox strävar efter att hantera risken för att förändrade räntor ska påverka Pandox resultat negativt. Pandox mål är att hantera ränteeponeringen 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 förfalldatum och löptider med fast ränta.

Pandox har även utvecklat och implementerat system och rutiner i syfte att stödja kontinuerlig uppföljning och rapportering av ränteeponering. 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.

Risikfaktorer

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.

Risikfaktorer 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 företagens B-aktier är sedan den 18 juni 2015 noterade på Nasdaq Stockholm.

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.

Finansiell kalender

Delårsrapport kvartal 2, april-juni 2017	13 juli 2017
Delårsrapport kvartal 3, juli-september 2017	10 november 2017
Bokslutskommuniké 2017	15 februari 2018

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 13 juli kl. 09:00 CEST.

För att följa presentationen online gå till <http://media.fronto.com/cloud/pandox/170713>. 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: 42812749

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

Kontaktpersoner

För ytterligare information vänligen kontakta:

Anders Nissen

VD
+46 (0) 708 46 02 02

Lia 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 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoner, för offentliggörande den 13 juli 2017 kl. 07:00 CEST.

Styrelsens försäkran

Styrelsen och VD bekräftar att den här rapporten ger en rättvis bild av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat och att den beskriver de väsentliga risker och osäkerheter som bolaget och dess dotterbolag omfattas av.

Stockholm den 12 juli, 2017

Christian Ringnes
Styrelseordförande

Leiv Askvig
Styrelseledamot

Olaf Gauslå
Styrelseledamot

Bengt Kjell
Styrelseledamot

Ann-Sofi Danielsson
Styrelseledamot

Helene Sundt
Styrelseledamot

Mats Wäppling
Styrelseledamot

Jeanette Dyhre Kvisvik
Styrelseledamot

Anders Nissen
VD

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

Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

	Not	Kv 2 2017	Kv 2 2016	6 mån 2017	6 mån 2016	Helår 2016
MSEK						
Intäkter Fastighetsförvaltning						
Hyresintäkter	2	547	451	1 003	825	1 717
Övriga fastighetsintäkter		21	13	39	25	70
Intäkter Operatörsverksamhet	2	555	536	1 076	978	2 158
Nettoomsättning		1 123	1 000	2 118	1 828	3 945
Kostnader Fastighetsförvaltning	2	-83	-66	-161	-132	-292
Kostnader Operatörsverksamhet	2	-462	-448	-941	-872	-1 866
Bruttoresultat		578	486	1 016	824	1 787
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	2	485	398	881	718	1 495
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	2	93	88	135	106	292
Central administration		-30	-32	-58	-56	-117
Finansiella intäkter		0	1	1	1	1
Finansiella kostnader		-131	-113	-262	-227	-457
Resultat före värdeförändringar		417	342	697	542	1 214
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter, orealiserade	2	634	319	942	519	1 301
Fastigheter, realiserade	2	—	—	—	159	159
Derivat, orealiserade		71	-55	148	-179	-39
Resultat före skatt		1 122	606	1 787	1 041	2 635
Aktuell skatt		-38	-25	-68	-26	-72
Uppskjuten skatt		-197	-107	-305	-165	-349
Periodens resultat		887	474	1 414	850	2 214
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som inte kan omföras till periodens resultat</i>						
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar		-64	—	112	—	—
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till periodens resultat		14	—	-25	—	—
		-50	—	87	—	—
<i>Poster som kan komma att omföras till periodens resultat</i>						
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		-32	103	-75	233	359
		-32	103	-75	233	359
Periodens övrigt totalresultat		-82	103	12	233	359
Periodens totalresultat		805	577	1 426	1 083	2 573
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		883	471	1 405	845	2 201
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		4	3	9	5	13
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		798	571	1 414	1 075	2 556
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		7	6	12	8	17
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		5,61	3,14	8,92	5,63	14,65

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	30 jun 2017	30 jun 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Rörelsefastigheter	4 826	5 212	5 984
Inventarier/Inredning	335	339	431
Förvaltningsfastigheter	33 055	25 159	30 163
Uppskjuten skattefordran	685	802	748
Derivat ²	10	—	1
Andra långfristiga fordringar	44	20	22
Summa anläggningstillgångar	38 955	31 532	37 349
Omsättningstillgångar			
Varulager	15	16	16
Aktuell skattefordran	14	25	11
Kundfordringar	192	199	249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	284	184	262
Övriga fordringar	198	4	25
Likvida medel	344	365	517
Summa omsättningstillgångar	1 047	793	1 080
Summa tillgångar	40 002	32 325	38 429
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	394	375	394
Övrigt tillskjutet kapital	3 120	2 138	3 122
Reserver	-44	-178	-53
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	12 377	10 262	11 618
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	15 847	12 597	15 081
Innehav utan bestämmande inflytande	189	131	177
Summa eget kapital	16 036	12 728	15 258
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ¹	14 830	14 311	18 294
Övriga långfristiga skulder	11	1	10
Derivat ²	599	875	736
Avsättningar	102	72	100
Uppskjuten skatteskuld	2 924	2 421	2 582
Summa långfristiga skulder	18 466	17 680	21 722
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	14	8	3
Kortfristiga räntebärande skulder ¹	4 529	1 076	537
Skatteskulder	80	0	44
Leverantörsskulder	245	150	202
Övriga kortfristiga skulder	155	171	209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	477	512	454
Summa kortfristiga skulder	5 500	1 917	1 449
Summa skulder	23 966	19 597	23 171
Summa eget kapital och skulder	40 002	32 325	38 429

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

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

MSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver	Om- värderings- 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 kv1-2 2016	—	—	—	—	845	845	5	850
Övrigt totalresultat kv1-2 2016	—	—	230	—	—	230	3	233
Utdelning maj 2016	—	—	—	—	-570	-570	—	-570
Utgående eget kapital 30 juni 2016	375	2 138	-178	—	10 262	12 597	131	12 728
Periodens resultat kv3-4 2016	—	—	—	—	1 356	1 356	8	1 364
Övrigt totalresultat kv3-4 2016	—	—	125	—	—	125	1	126
Nyemission 2016 ¹	19	984	—	—	—	1 003	—	1 003
Utdelning kv3-4 2016	—	—	—	—	—	—	-8	-8
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 kv1-2 2017	—	—	—	—	1 405	1 405	9	1 414
Övrigt totalresultat kv1-2 2017	—	—	-78	87	—	9	3	12
Nyemission 2016 ¹	—	-2	—	—	—	-2	—	-2
Utdelning mars 2017	—	—	—	—	-646	-646	—	-646
Utgående eget kapital 30 juni 2017	394	3 120	-131	87	12 377	15 847	189	16 036

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

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

MSEK	Kv 2 2017	Kv 2 2016	6 mån 2017	6 mån 2016	Helår 2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	1 124	606	1 787	1 041	2 635
Aterföring av avskrivningar	46	37	86	73	147
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	—	—	—	-159	-159
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-634	-319	-942	-519	-1 301
Orealiserade värdeförändringar derivat	-71	55	-148	179	39
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	5	12	11	12	35
Betald skatt	-38	-8	-68	-9	-72
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	432	383	726	618	1 324
Ökning/minskning rörelsefordringar	-105	-85	-126	-47	-179
Ökning/minskning rörelseskulder	-55	-70	61	-1	50
Förändringar av rörelsekapital	-160	-155	-65	-48	-129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	272	228	661	570	1 195
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-163	-73	-320	-157	-433
Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	16	—	16	843	843
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-324	—	-324	—	-4 477
Förvärv av finansiella tillgångar	-4	-1	-22	-7	-9
Avyttring av finansiella tillgångar	0	0	1	12	12
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-475	-74	-649	691	-4 064
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Nyemission	—	—	—	—	1 012
Emissionskostnader	—	—	-2	—	-9
Upptagna lån	696	284	696	1 469	4 850
Amortering av skuld	-129	-330	-225	-1 975	-2 128
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	45
Beslutad/Utbetald utdelning	-646	-570	-654	-570	-570
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-79	-616	-185	-1 076	3 200
Periodens kassaflöde	-282	-462	-173	185	331
Likvida medel vid periodens början	625	820	517	170	170
Kursdifferens i likvida medel	1	7	0	10	16
Likvida medel vid periodens slut	344	365	344	365	517
Upplysningar om betalda räntor					
Erhållen ränta uppgick till	0	1	1	1	1
Betald ränta uppgick till	-128	-108	-252	-220	-440
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	344	365	344	365	517
Likvida medel består av bankmedel.					

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	Kv 2 2017	Kv 2 2016	6 mån 2017	6 mån 2016	Helår 2016
Nettoomsättning	26	22	43	37	65
Administrativa kostnader	-39	-42	-77	-75	-158
Rörelseresultat	-13	-20	-34	-38	-93
Resultat från andelar i koncernföretag	200	361	200	361	300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22	20	45	31	112
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-68	-51	-117	-98	-185
Resultat efter finansiella poster	141	310	94	256	134
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	304
Resultat före skatt	141	310	94	256	438
Skatt på periodens resultat	—	—	—	—	—
Periodens resultat	141	310	94	256	438

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	30 jun 2017	30 jun 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar	12 772	11 459	12 717
Omsättningstillgångar	38	119	217
Summa tillgångar	12 810	11 578	12 934
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 159	2 528	3 712
Avsättningar	68	39	57
Långfristiga skulder	2 075	4 234	4 997
Kortfristiga skulder	7 508	4 777	4 168
Summa eget kapital och skulder	12 810	11 578	12 934

Nyckeltal

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL (MSEK)	Kv 2 2017	Kv 2 2016	6 mån 2017	6 mån 2016	Helår 2016
Soliditet, %					
Summa eget kapital	—	—	16 036	12 728	15 258
Summa tillgångar	—	—	40 002	32 325	38 429
Soliditet, %	—	—	40,1	39,4	39,7
Räntebärande nettoskuld					
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	14 830	14 311	18 294
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	4 529	1 076	537
Likvida medel	—	—	-344	-365	-517
Räntebärande nettoskuld	—	—	19 015	15 022	18 314
Belåningsgrad netto, %					
Räntebärande nettoskuld	—	—	19 015	15 022	18 314
Marknadsvärde fastigheter	—	—	39 868	32 124	38 233
Belåningsgrad netto, %	—	—	47,7	46,8	47,9
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före värdeförändringar	417	342	697	542	1 214
Finansiella kostnader	131	113	262	227	457
Avskrivningar	46	37	86	73	147
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,3	4,0	3,7	4,0
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %					
Genomsnittlig räntekostnad	—	—	497	432	489
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	14 830	14 311	18 294
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	4 529	1 076	537
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %	—	—	2,6	2,8	2,6
<i>Se sidan 10-11 för en fullständig avstämning.</i>					
Investeringar, exkl förvärv	163	73	320	157	433
Driftnetto fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	547	451	1 003	825	1 717
Övriga fastighetsintäkter	21	13	39	25	70
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-64	-46	-119	-94	-212
Driftnetto fastighetsförvaltning, före fastighetsadministration	504	418	923	756	1 575
Fastighetsadministration	-19	-20	-42	-38	-80
Driftnetto fastighetsförvaltning	485	398	881	718	1 495
Driftnetto operatörsverksamhet					
Intäkter Operatörsverksamhet	555	536	1 076	978	2 158
Kostnader Operatörsverksamhet	-462	-448	-941	-872	-1 866
Bruttoresultat	93	88	135	106	292
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	46	37	86	73	147
Driftnetto operatörsverksamhet	139	125	221	179	439
EBITDA					
Totalt bruttoresultat, från respektive segment	578	486	1 016	824	1 787
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	46	37	86	73	147
Operatörsverksamhet	—	—	—	—	—
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-30	-32	-58	-56	-117
EBITDA	594	491	1 044	841	1 817
Cash earnings					
EBITDA	594	491	1 044	841	1 817
Plus: Finansiella intäkter	0	1	1	1	1
Minus: Finansiella kostnader	-131	-113	-262	-227	-457
Minus: Aktuell skatt	-38	-25	-68	-26	-72
Cash earnings	425	354	715	589	1 289
EPRA NAV					
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	—	—	15 847	12 597	15 081
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	—	—	1 653	1 414	1 655
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	—	—	588	875	736
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	—	—	-135	-203	-171
Plus: Uppskjuten skatteskuld, fastigheter	—	—	2 924	2 421	2 582
EPRA NAV	—	—	20 877	17 104	19 883
Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %					
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	—	—	17 104	14 884	16 156
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	—	—	20 877	17 104	19 883
Återlagd utdelning, innevarande år	—	—	646	570	570
Exklusive likvid nyemission	—	—	-1 001	—	-1 003
Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %	—	—	20,0	18,7	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 27.

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 målpuppfyllelse 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.

EPRA NAV (substansvärde) och eget kapital

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

Nyckeltal forts.

FORTS. AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL PER AKTIE ¹	Kv 2 2017	Kv 2 2016	6 mån 2017	6 mån 2016	Helår 2016
Totalresultat per aktie, SEK					
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	798	571	1 414	1 075	2 556
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	157 499 999	150 000 000	157 499 999	150 000 000	150 266 393
Totalresultat per aktie, SEK	5,07	3,81	8,98	7,17	17,01
Cash earnings per aktie, SEK					
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	421	351	706	584	1 276
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	157 499 999	150 000 000	157 499 999	150 000 000	150 266 393
Cash earnings per aktie, SEK	2,67	2,34	4,48	3,89	8,49
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK					
EPRA NAV, MSEK	—	—	20 877	17 104	19 883
Antal aktier vid periodens slut	—	—	157 499 999	150 000 000	157 499 999
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	—	—	132,55	114,03	126,24
Utdelning per aktie, SEK					
Utdelning, MSEK	—	—	—	—	646
Utdelning per aktie, SEK	—	—	—	—	157 499 999
Utdelning per aktie, SEK	—	—	—	—	4,10
Viktat genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning	157 499 999	150 000 000	157 499 999	150 000 000	150 266 393
Antal aktier vid periodens slut	157 499 999	150 000 000	157 499 999	150 000 000	157 499 999
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Antal hotell, periodens slut ²	—	—	121	112	120
Antal rum, periodens slut ²	—	—	26 450	24 222	26 240
WAULT, år	—	—	13,9	13,3	13,9
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	39 868	32 124	38 233
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	—	—	33 055	25 159	30 163
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	—	—	6 813	6 965	8 070
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	815	698	700	641	662

¹ Totalt 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.

² Pandox-ägda hotellfastigheter.

Kvartalsdata

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG (MSEK)

	Kv 2 2017	Kv 1 2017	Kv 4 2016	Kv 3 2016	Kv 2 2016	Kv 1 2016	Kv 4 2015	Kv 3 2015
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter	547	456	433	459	451	374	351	389
Övriga fastighetsintäkter	21	18	25	20	13	12	14	69
Intäkter Operatörsverksamhet	555	521	619	561	536	442	536	534
Nettoomsättning	1 123	995	1 077	1 040	1 000	828	901	992
Kostnader Fastighetsförvaltning	-83	-78	-90	-70	-66	-66	-59	-55
Kostnader Operatörsverksamhet	-462	-479	-528	-466	-448	-424	-471	-454
Bruttoresultat	578	438	459	504	486	338	371	483
Central administration	-30	-28	-34	-27	-32	-24	-30	-23
Finansnetto	-131	-130	-116	-114	-112	-114	-105	-105
Resultat före värdeförändringar	417	280	309	363	342	200	236	355
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	634	308	413	369	319	200	484	232
Fastigheter, realiserade	—	—	—	—	—	159	4	—
Derivat, orealiserade	71	77	116	24	-55	-124	93	-73
Resultat före skatt	1 122	665	838	756	606	435	817	514
Aktuell skatt	-38	-30	-34	-12	-25	-1	-42	17
Uppskjuten skatt	-197	-108	-32	-152	-107	-58	-94	-106
Periodens resultat	887	527	772	592	474	376	681	425
Övrigt totalresultat	-82	94	18	108	103	131	-135	37
Periodens totalresultat	805	621	790	700	577	507	546	462

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I KONCERNEN I SAMMANDRAG (MSEK)

	30 jun 2017	31 mar 2017	31 dec 2016	30 sep 2016	30 jun 2016	31 mar 2016	31 dec 2015	30 sep 2015
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	38 216	37 098	36 578	31 623	30 710	29 998	29 463	26 287
Övriga anläggningstillgångar	54	41	23	21	20	20	25	25
Uppskjuten skattefordran	685	722	748	772	802	829	800	865
Omsättningstillgångar	703	582	563	531	428	345	1 162	587
Likvida medel	344	625	517	500	365	820	170	636
Summa tillgångar	40 002	39 068	38 429	33 447	32 325	32 012	31 620	28 400
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	16 036	15 231	15 258	13 428	12 728	12 722	12 215	11 546
Uppskjuten skatteskuld	2 924	2 705	2 582	2 660	2 421	2 274	2 281	2 310
Räntebärande skulder	19 359	18 709	18 841	15 547	15 387	15 219	15 546	12 861
Icke räntebärande skulder	1 683	2 423	1 748	1 812	1 789	1 797	1 578	1 683
Summa eget kapital och skulder	40 002	39 068	38 429	33 447	32 325	32 012	31 620	28 400

NYCKELTAL

	Kv 2 2017	Kv 1 2017	Kv 4 2016	Kv 3 2016	Kv 2 2016	Kv 1 2016	Kv 4 2015	Kv 3 2015
Driftnetto Fastighetsförvaltning, MSEK	485	396	368	409	398	320	306	403
Driftnetto Operatörsverksamhet, MSEK	139	82	130	130	125	54	104	115
EBITDA, MSEK	594	450	464	512	491	350	381	495
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	5,61	3,31	5,08	3,93	3,14	2,49	4,54	2,83
Cash earnings, MSEK	425	290	314	386	354	235	234	407
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	2,67	1,81	2,05	2,55	2,34	1,57	1,56	2,71
RevPAR-tillväxt (operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs	17	4	-4	-2	-12	1	0	7
	30 jun 2017	31 mar 2017	31 dec 2016	30 sep 2016	30 jun 2016	31 mar 2016	31 dec 2015	30 sep 2015
Räntebärande nettoskuld, MSEK	19 015	18 084	18 314	15 047	15 022	14 399	15 376	12 225
Soliditet, %	40,1	39,0	39,7	40,1	39,4	39,7	38,6	40,7
Belåningsgrad fastigheter, %	47,7	46,8	47,9	45,5	46,8	46,0	48,9	44,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	3,4	4,0	4,0	3,7	3,1	3,6	3,7
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	39 868	38 630	38 233	33 098	32 124	31 322	31 437	27 712
EPRA NAV per aktie, SEK	132,55	125,67	126,24	120,53	114,03	112,16	107,71	104,45
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	13,9	13,6	13,9	13,4	13,3	11,3	11,2	8,7

Portföljoversikt

I slutet av perioden bestod Pandex fastighetsportfölj av 121 (31 december 2016: 120) hotellfastigheter med 26 450 (31 december 2016: 26 240) hotellrum i tio länder. Pandex huvudsakliga geografiska fokus är Norden som utgör 58 procent av hotellportföljens totala marknadsvärde. Av de helägda hotellfastigheterna hyrs 106 ut till extern part, vilket innebär att 83 procent av portföljens marknadsvärde täcks av externa hyreskontrakt.

Portföljoversikt per segment och land

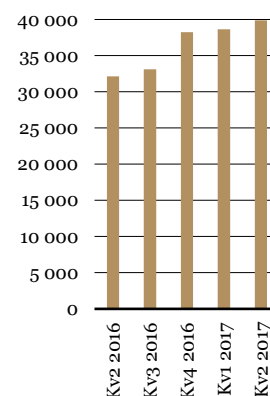
Fastighetsförvaltning Förvaltningsfastigheter	Antal		Marknadsvärde (MSEK)	Marknadsvärde % av totalt	Värde per rum (MSEK)
	hotell	Antal rum			
Sverige	44	8 953	14 058	35	1,6
Norge	14	2 503	2 988	7	1,2
Finland	13	2 919	3 334	8	1,1
Danmark	8	1 835	3 315	8	1,8
Belgien	1	100	102	0	1,0
Nederländerna	1	189	973	2	5,1
Tyskland	22	4 331	6 229	16	1,4
Österrike	2	639	1 299	3	2,0
Schweiz	1	206	757	2	3,7
Summa Förvaltningsfastigheter	106	21 675	33 055	83	1,5
Operatörsverksamhet Rörelsefastigheter					
Sverige	—	—	—	—	—
Norge	—	—	—	—	—
Finland	1	155	44	0	0,3
Danmark	—	—	—	—	—
Belgien	8	2 371	3 583	9	1,5
Tyskland	4	1 285	2 118	5	1,6
Kanada	2	964	1 068	3	1,1
Summa Rörelsefastigheter	15	4 775	6 813	17	1,4
Totalt ägda fastigheter	121	26 450	39 868	100	1,5

Större delen av Pandex hyresgästbas utgörs av välrenommerade hotelloperatörer med starka hotellvarumärken. Hyresgästerna är dels hotelloperatörer som inriktar sig på Norden, t.ex. Scandic Hotels Group och Nordic Choice Hotels, dels operatörer inriktade på andra regioner samt globala marknader, t.ex. Fattal (Leonardo), Rezidor (Radisson Blu), Hilton och NH Hotels.

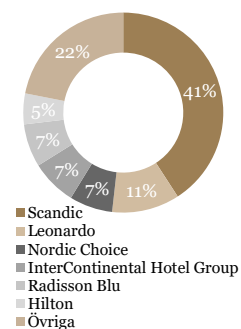
Pandex portföljoversikt per operatör/varumärke

Varumärke	Antal hotell	Antal rum	Länder
Scandic	51	10 892	SE, NO, FI, DK, BE
Leonardo	16	2 921	DE
Nordic Choice	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	2	403	DK
Crowne Plaza	2	616	BE
Hyatt	1	607	KAN
Best Western	1	103	SE
Elite	2	452	SE
InterContinental	1	357	KAN
Meininger	1	218	DK
Cumulus	1	135	FI
Oberoende varumärken	10	2 658	SE, FI, BE, DE, NL
Totalt	121	26 450	10

Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



Rum per operatör/varumärke 30 juni, 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 2 2017	Kv 2 2016	Kv 2 2017	Kv 2 2016	Kv 2 2017	Kv 2 2016	Kv 2 2017	Kv 2 2016
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	568	464	—	—	—	—	568	464
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	555	536	—	—	555	536
Nettoomsättning	568	464	555	536	—	—	1 123	1 000
Kostnader Fastighetsförvaltning	-83	-66	—	—	—	—	-83	-66
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-462	-448	—	—	-462	-448
Bruttoresultat	485	398	93	88	—	—	578	486
Central administration	—	—	—	—	-30	-32	-30	-32
Finansiella intäkter	—	—	—	—	0	1	0	1
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-131	-113	-131	-113
Resultat före värdeförändringar	485	398	93	88	-161	-144	417	342
<i>Värdeförändringar</i>								
Fastigheter, orealiserade	634	319	—	—	—	—	634	319
Fastigheter, realiserade	—	—	—	—	—	—	—	—
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	71	-55	71	-55
Resultat före skatt	1 119	717	93	88	-90	-199	1 122	606
Aktuell skatt	—	—	—	—	-38	-25	-38	-25
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	-197	-107	-197	-107
Periodens resultat	1 119	717	93	88	-325	-331	887	474

Kv 2 2017

Geografisk marknad	Sve	Dan	Nor	Fin	Tys	Bel	Övriga	Tot
Nettoomsättning								
– Fastighetsförvaltning	266	21	49	70	108	2	52	568
– Operatörsverksamhet	8	6	18	9	120	215	179	555
Marknadsvärde fastigheter	14 058	3 315	2 988	3 378	8 347	3 685	4 097	39 868
Investeringar fastigheter	61	5	38	6	21	8	24	163
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	324	—	324
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—

Kv 2 2016

Geografisk marknad	Sve	Dan	Nor	Fin	Tys	Bel	Övriga	Tot
Nettoomsättning								
– Fastighetsförvaltning	230	47	36	60	78	2	11	464
– Operatörsverksamhet	18	44	68	7	109	161	129	536
Marknadsvärde fastigheter	13 056	2 808	2 862	3 160	5 766	2 846	1 626	32 124
Investeringar fastigheter	33	2	11	1	6	6	14	73
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—

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 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 Group och Leonardo Hotels är kunder som, var för sig står för mer än 10 procent av intäkterna.

Not 2 rörelsesegment forts.

Rörelsesegment	Fastighetsförvaltning		Operatörsverksamhet		Koncerngemensamt, samt ej fördelade poster		Totalt	
	Kv 1-2 2017	Kv 1-2 2016	Kv 1-2 2017	Kv 1-2 2016	Kv 1-2 2017	Kv 1-2 2016	Kv 1-2 2017	Kv 1-2 2016
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	1 042	850	—	—	—	—	1 042	850
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	1 076	978	—	—	1 076	978
Nettoomsättning	1 042	850	1 076	978	—	—	2 118	1 828
Kostnader Fastighetsförvaltning	-161	-132	—	—	—	—	-161	-132
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-941	-872	—	—	-941	-872
Bruttoresultat	881	718	135	106	—	—	1 016	824
Central administration	—	—	—	—	-58	-56	-58	-56
Finansiella intäkter	—	—	—	—	1	1	1	1
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-262	-227	-262	-227
Resultat före värdeförändringar	881	718	135	106	-319	-282	697	542
<i>Värdeförändringar</i>								
Fastigheter, orealiserade	942	519	—	—	—	—	942	519
Fastigheter, realiserade	—	159	—	—	—	—	—	159
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	148	-179	148	-179
Resultat före skatt	1 823	1 396	135	106	-171	-461	1 787	1 041
Aktuell skatt	—	—	—	—	-68	-26	-68	-26
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	-305	-165	-305	-165
Periodens resultat	1 823	1 396	135	106	-544	-652	1 414	850

Kv 1-2 2017

Geografisk marknad	Sve	Dan	Nor	Fin	Tys	Bel	Övriga	Tot
Nettoomsättning								
– Fastighetsförvaltning	464	55	81	130	207	3	102	1 042
– Operatörsverksamhet	22	22	121	15	213	400	283	1 076
Marknadsvärde fastigheter	14 058	3 315	2 988	3 378	8 347	3 685	4 097	39 868
Investeringar fastigheter	110	15	68	9	60	12	46	320
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	324	—	324
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—

Kv 1-2 2016

Geografisk marknad	Sve	Dan	Nor	Fin	Tys	Bel	Övriga	Tot
Nettoomsättning								
– Fastighetsförvaltning	420	78	71	110	146	3	22	850
– Operatörsverksamhet	27	69	128	13	202	341	198	978
Marknadsvärde fastigheter	13 056	2 808	2 862	3 160	5 766	2 846	1 626	32 124
Investeringar fastigheter	63	23	17	1	20	11	22	157
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—
Realiserad värdeförändring fastigheter	159	—	—	—	—	—	—	159

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 (substansvärdetillväxt), årtakt, %

Akkumulerad procentuell förändring i EPRA NAV, med återlagd utdelning samt avdrag för emissionslikvid, för den närmast föregående tolv månaders perioden.

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

