
Delårsrapport

Januari–september 2017



Delårsrapport

Januari–september 2017

God tillväxt och hög effektivitet

Kvartalet juli-september 2017

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 589 (479) MSEK. Ökningen var 4 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 511 (409) MSEK. Ökningen var 3 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till 129 (130) MSEK. Ökningen var 44 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- EBITDA uppgick till 610 (512) MSEK.
- Periodens resultat uppgick till 551 (592) MSEK.
- Cash earnings uppgick till 462 (386) inkl. återföring av extra skatteskostnad om 29 MSEK efter vunnet överklagande.
- Resultat per aktie uppgick till 3,47 (3,93) SEK.

Perioden januari-september 2017

- Intäkter från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 631 (1 329) MSEK. Ökningen var 5 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 392 (1 127) MSEK. Ökningen var 4 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till 350 (309) MSEK. Ökningen var 30 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter.
- EBITDA uppgick till 1 654 (1 353) MSEK.
- Periodens resultat uppgick till 1 965 (1 442) MSEK.
- Cash earnings uppgick till 1 177 (975) MSEK.
- Resultat per aktie uppgick till 12,39 (9,56) SEK.
- EPRA NAV per aktie uppgick till 136,47 (120,53) SEK.

Väsentliga händelser under och efter perioden

- Pandox slutför förvärv av Hilton London Heathrow Airport för 80 MGBP.

Sammandrag (MSEK)*	Kv 3 2017	Kv 3 2016	+/-i %	9 mån 2017	9 mån 2016	+/-i %	Helår 2016
Intäkter Fastighetsförvaltning (Not 1)	589	479	23	1 631	1 329	23	1 787
Driftnetto Fastighetsförvaltning (Not 1)	511	409	25	1 392	1 127	24	1 495
Driftnetto Operatörsverksamhet (Not 1)	129	130	-1	350	309	13	439
EBITDA (Not 1)	610	512	19	1 654	1 353	22	1 817
Periodens/årets resultat (Not 1)	551	592	-7	1 965	1 442	36	2 214
Resultat per aktie, SEK (Not 1,2,3)	3,47	3,93	-12	12,39	9,56	30	14,65
Cash earnings (Not 1)	462	386	20	1 177	975	21	1 289
Cash earnings per aktie, SEK (Not 1,2,3)	2,91	2,55	14	7,39	6,45	15	8,49
<i>Nyckeldata</i>							
Räntebärande nettoskuld, MSEK	—	—	—	19 550	15 047	30	18 314
Soliditet, %	—	—	—	40,3	40,1	n.m.	39,7
Belåningsgrad netto, %	—	—	—	47,7	45,5	n.m.	47,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,5	n.m.	4,2	4,0	n.m.	4,0
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	—	40 951	33 098	24	38 233
EPRA NAV per aktie, SEK (Not 3)	—	—	—	136,47	120,53	13	126,24
WAULT (Förvaltningsfastigheter), år	—	—	—	13,8	13,4	n.m.	13,9
RevPAR (Operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs, SEK	777	692	12	724	657	10	660

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

(Not 2) Beräknat på viktat antal aktier om 157 499 999 för kv 3 2017. För uppgift om tidigare år se sidan 23.

(Not 3) Efter minoritetsandel.

*För fullständiga definitioner se sidan 28.

VD har ordet

God tillväxt och hög effektivitet

Goda marknader, förvärv och förbättringar lyfte resultatet

Pandox redovisar en tillväxt i total cash earnings och substansvärde på 20 respektive 17 procent i det tredje kvartalet. Drivkrafterna var en god hotellmarknad, framgångsrika förvärv och en ökad lönsamhet i Operatörsverksamhet.

Driftnetto från Fastighetsförvaltning ökade med 3 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter med stöd av en generellt sett god utveckling i hyresportföljen.

Driftnetto från Operatörsverksamhet ökade med 44 procent justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter med stöd av en stark återhämtning i Bryssel.

Tillväxt och välstånd driver hotellmarknaden

Ekonomisk tillväxt och ökat välstånd driver hotellmarknaden framåt. Det internationella resandet har ökat under året och internationell efterfrågan var god i kvartalet. Efterfrågan från affärs-, konferens- och fritidssegmenten var jämnt fördelad.

Regionstäder på de flesta nyckelmarknader såg en fortsatt stark efterfrågan med stöd av en brett förankrad ekonomisk tillväxt.

I Norden var utvecklingen överlag god med hög tillväxt i Norge och Finland drivet av Oslo och Helsingfors. I Köpenhamn var utvecklingen stabil. I Stockholm var underliggande efterfrågan fortsatt stark men RevPAR minskade på grund av tillskott av ny rumskapacitet.

I Bryssel fortsatte återhämtningen i efterfrågan med en betydande lönsamhetsförbättring som resultat.

I Tyskland som helhet var tillväxten stabil i kvartalet.

En större och mer lönsam affärsplattform

Pandox goda resultatutveckling speglar dels starka marknader, dels arbetet med att skapa en större och effektivare affärsplattform med högre lönsamhet.

Affärsutveckling som t ex förvärv, avyttringar, uthyrning och driftsovertaganden är en naturlig del av Pandox verksamhet.

Pandox har sedan återkomsten till börsen i juni 2015 förvärvat totalt 28 hotell i Tyskland, Österrike, Belgien, Nederländerna och Storbritannien. Hotellen har attraktiva lägen och drivs övervägande under långa omsättningsbaserade hyresavtal med starka operatörer. Samtidigt har vi avyttrat mindre hotell i mindre attraktiva lägen.

Pandox har under samma period tagit över, ompositionerat och tecknat nya hyresavtal för sex hotell och hyrt ut ytterligare två. Därtill har investeringstempot i befintlig portfölj varit högt och vi har fortsatt en betydande pipeline med beslutade investeringar med god förväntad avkastning både i Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet.

Sammantaget har kvaliteten i Pandox hotellportfölj ökat och bolaget har blivit mer geografiskt diversifierat.

Förvärv på en ny stor hotellmarknad

Under rapportperioden förvärvade Pandox Hilton London Heathrow Airport. Det är ett fullservicehotell med en stark position och ett strategiskt läge vid en av världens största flygplatser med mellan 70-80 miljoner ankomster årligen.

Hotellet har direktaccess till Terminal 4 och utmärkta kommunikationer till London City som är en av världens största och mest dynamiska destinationer. Hilton London Heathrow Airport är positionerat i en delmarknad med hög beläggning och goda snittpriser och attraherar både affärs- och fritidsresenärer.

Genom förvärvet etablerar sig Pandox åter på en av Europas största hotellmarknader.

Goda marknadsutsikter för resten av året

Aktivitetsnivån på Pandox nyckelmarknader är god.

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 fortsatt goda.

20%

Tillväxt i total cash earnings¹

¹EBITDA plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader minus aktuell skatt, inklusive återföring av extra skatteskattkostnad om 29 MSEK

17%

Tillväxt i substansvärde²

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

”Pandox redovisar en tillväxt i total cash earnings och substansvärde på 20 respektive 17 procent i det tredje kvartalet. Drivkrafterna var en god hotellmarknad, framgångsrika förvärv och en ökad lönsamhet i Operatörsverksamhet.”



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

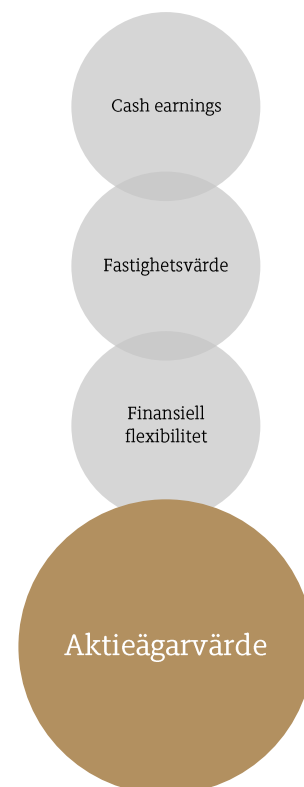
Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Asset management
"Vi äger och hyr ut hotellfastigheter"	"Vi äger och driver hotellfastigheter"	"Vi förvaltar andras hotellfastigheter"
107 hotell motsvarande 83 procent av portföljens totala marknadsvärde.	15 hotell motsvarande 17 procent av portföljens totala marknadsvärde.	10 hotell.
Viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) 13,8 år.		

Nyckelfakta

- 122 hotell
- 26 854 rum
- 11 länder
- 40 951 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 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 juli-september 2017

Konjunktur och återhämtning efter tidigare terrorhändelser lyfte turistmarknaden

Marknadsmönstret med en synkroniserad global ekonomisk tillväxt bestod i perioden vilket gav starkt stöd till efterfrågan i turist- och hotellmarknaden.

I Europa ökade ankomsterna med närmare 8 procent till följd av en stark återhämtning för turistmarknaden där destinationer som tidigare drabbats negativt av säkerhetsrelaterade händelser visade mycket god tillväxt.

Internationell ankomstsstatistik från UNWTO för det första halvåret var den starkaste sedan 2010.

Övervägande goda tillväxtttal på nyckelmarknader

RevPAR-utveckling kvartalsvis förändring (i lokal valuta)

	År 2014	År 2015	År 2016	Kv3 2016	Kv4 2016	Kv1 2017	Kv2 2017	Kv3 2017
USA ¹	8%	6%	3%	3%	3%	3%	3%	2%
New York ¹	3%	-2%	-2%	-2%	1%	-1%	1%	-1%
Montreal	10%	7%	9%	16%	10%	14%	14%	6%
Europa	6%	7%	2%	2%	3%	7%	7%	7%
London	3%	2%	-1%	1%	2%	11%	10%	2%
Brüssel	3%	2%	-18%	-26%	-4%	5%	28%	31%
Berlin	5%	8%	4%	6%	3%	6%	3%	1%
Frankfurt	-2%	9%	-2%	-9%	-1%	1%	-9%	9%
Stockholm	2%	9%	8%	0%	6%	11%	-4%	-3%
Oslo	1%	8%	3%	9%	0%	15%	10%	11%
Helsingfors	2%	2%	7%	11%	0%	5%	3%	7%
Köpenhamn	4%	11%	13%	18%	14%	14%	2%	1%

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

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

Lugnt USA, starkt Kanada

I USA har marknaden gått in i en lugnare fas med stabil beläggning där framförallt ökade snittpriser driver tillväxten, om än i lägre takt än tidigare.

Kanada hade ett starkt tredje kvartal med rekordhög beläggningsgrad. Tillväxten i RevPAR uppgick till närmare 8 procent drivet av en relativt svag valuta, begränsade kapacitetstillskott och allt starkare regionala marknader. Montreal fortsatte sin goda trend, dock på en lägre nivå eftersom rumskapacitet som tidigare varit under renovering återintroducerats i marknaden.

Stark tillväxt i Europa

En förbättrad konjunktur och en stark ökning av internationella ankomster lyfte hotellmarknaderna i Europa som helhet. RevPAR ökade med hälsosamma 7 procent med stöd av både ökad efterfrågan och förbättrade snittpriser.

I Tyskland ökade RevPAR med 4 procent i perioden huvudsakligen genom ett starkt företagssegment med kongresser och mässor.

I Bryssel fortsatte återhämtningen med kraft främst genom god efterfrågan i företags- och mötessegmenten. I London var utvecklingen lugnare och RevPAR ökade med 2 procent i kvartalet, efter ett första halvår med högre tillväxt bland annat drivet av ett försvagat pund.

Stabil utveckling i Norden

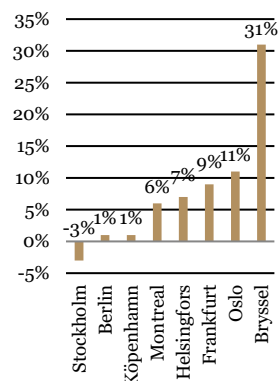
De nordiska länderna gynnades fortsatt av en god ekonomisk aktivitet. Inflödet av ny hotellkapacitet i Stockholm hade en dämpande effekt på RevPAR som minskade med 3 procent. I likhet med det andra kvartalet var underliggande efterfrågan fortsatt god i det tredje kvartalet men det kompenserade inte för utbudsökningen fullt ut.

RevPAR-tillväxten i Oslo var 11 procent med stöd av en kombination av kapacitetsuttag i marknaden till följd av renoveringar och en ökad efterfrågan från internationella inresemarknader.

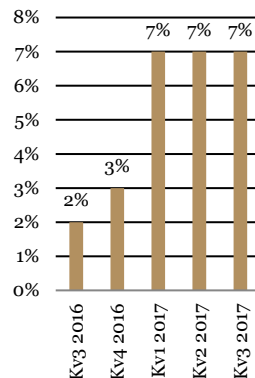
Köpenhamn mötte starka jämförelsetal i perioden och RevPAR-tillväxten stannade vid 1 procent. Utsikterna för dansk ekonomi är goda och Köpenhamns attraktionskraft är fortsatt stark. Utmaningen i Köpenhamn ligger i ett flertal större hotellöppningar de kommande åren.

Helsingfors fortsatte att utvecklas väl och RevPAR ökade med 7 procent med ökat snittpris som främsta drivkraft. En förbättrad ekonomi med en starkare exportsektor och ökad inhemsk konsumtion bidrog även till en god utveckling på flertalet regionala marknader i Finland.

God underliggande efterfrågan
RevPAR-tillväxt kv 3 2017



Stabil och hög tillväxt i Europa
RevPAR-tillväxt per kvartal



Finansiell utveckling juli-september 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 589 (479) MSEK, en ökning med 23 procent drivet av en kombination av förvärvad och organisk tillväxt i hyresportföljen samt omklassificeringar. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 4 procent.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 463 (561) MSEK, en minskning med 17 procent, vilket speglar tidigare genomförda omklassificeringar (se sidan 9 för sammanställning). Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 10 respektive 12 procent vardera.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 052 (1 040) MSEK. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 7 procent.

Driftnetto

Driftnettet från Fastighetsförvaltning uppgick till 511 (409) MSEK, en ökning med 25 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettet med 3 procent.

Driftnettet från Operatörsverksamhet uppgick till 129 (130) MSEK, en minskning med 1 procent trots betydande tidigare omklassificeringar. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettet med 44 procent.

Totalt driftnetto uppgick till 640 (539) MSEK, en ökning med 19 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -30 (-27) MSEK.

EBITDA

EBITDA uppgick till 610 (512) MSEK, en ökning med 19 procent.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -132 (-114) MSEK, vilket i huvudsak förklaras av ökade räntebärande skulder efter genomförda förvärv. De finansiella intäkterna uppgick till 0 (0) MSEK.

Resultat före värdeförändringar

Resultat före värdeförändringar uppgick till 439 (363) MSEK, en ökning med 21 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 194 (369) MSEK och förklaras av en kombination av förbättrade underliggande kassaflöden i Padox fastighetsportfölj och lägre direktavkastningskrav.

Realiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 0 (0).

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 18 (24) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -16 (-12) MSEK inklusive återföring av extra skattekostnad om 29 MSEK. Beloppet, vilket reserverades i det fjärde kvartalet 2015, är hänförligt till ett positivt utfall efter överklagande av ett eftertaxeringsbeslut från Skatteverket avseende historiska negativt justerade anskaffningsutgifter på andelar i handels- och kommanditbolag.

Den underliggande ökningen av aktuell skatt förklaras framförallt av positiva resultat efter förvärv i Tyskland, Österrike och Nederländerna samt att förlustavdrag i Danmark och Finland har konsumerats.

Uppskjuten skattekostnad uppgick till -84 (-152) MSEK.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 551 (592) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 547 (589) MSEK, vilket motsvarar 3,47 (3,93) SEK per aktie.

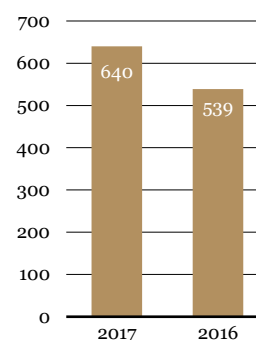
Cash earnings

Cash earnings uppgick till 462 (386) MSEK, en ökning med 20 procent.

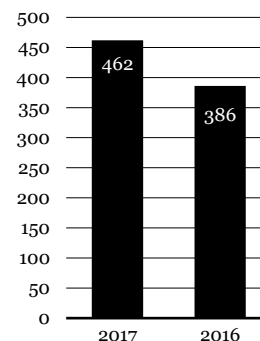
19%

Ökning totalt driftnetto kv 3

Totalt driftnetto, MSEK (juli-september)¹



Cash earnings, MSEK (juli-september)^{1,2}



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

² Inklusive återföring av extra skattekostnad om 29 MSEK som avser ett positivt utfall efter överklagande.

Finansiell utveckling januari-september 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 1 631 (1 329) MSEK, en ökning med 23 procent drivet av en kombination av förvärvad och organisk tillväxt i hyresportföljen samt omklassificeringar. Hilton London Heathrow Airport ingår per 31 augusti 2017. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkterna med 5 procent.

Intäkter från Operatörsverksamhet uppgick till 1 539 (1 539) MSEK. Totalt åtta hotellfastigheter omklassificerades till Fastighetsförvaltning under det första halvåret och ett hotell förvärvades (se sidan 9 för sammanställning). Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkter och RevPAR med 8 respektive 10 procent.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 3 170 (2 868) MSEK. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade nettoomsättningen med 7 procent.

Driftnetto

Driftnettot från Fastighetsförvaltning uppgick till 1 392 (1 127) MSEK, en ökning med 24 procent. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettot med 4 procent.

Driftnettot från Operatörsverksamhet uppgick till 350 (309) MSEK, en ökning med 13 procent trots omklassificeringar. Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade driftnettot med 30 procent.

Totalt driftnetto uppgick till 1 742 (1 436) MSEK, en ökning med 21 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -88 (-83) MSEK. Ökningen förklaras av företagets geografiska expansion.

EBITDA

EBITDA uppgick till 1 654 (1 353) MSEK, en ökning med 22 procent förklarad av ett förbättrat driftnetto för både Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet.

Finansiella intäkter och kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -394 (-341) 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 1 136 (905) MSEK, en ökning med 26 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 1 136 (888) MSEK och förklaras av en kombination av förbättrade underliggande kassaflöden i Pandox fastighetsportfölj och lägre direktavkastningskrav.

Realiserade värdeförändringar för Förvaltningsfastigheter uppgick till 0 (159) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 166 (-155) MSEK.

Aktuell och uppskjuten skatt

Den aktuella skatten uppgick till -84 (-38) MSEK inklusive återföring av extra skattekostnad om 29 MSEK i det tredje kvartalet. Beloppet, vilket reserverades i det fjärde kvartalet 2015, är hänförligt till ett positivt utfall efter överklagande av ett eftertaxeringsbeslut från Skatteverket avseende historiska negativt justerade anskaffningsutgifter på andelar i handels- och kommanditbolag.

Den underliggande ökningen av aktuell skatt förklaras framförallt av positiva resultat efter förvärv i Tyskland, Österrike och Nederländerna samt att förlustavdrag i Danmark och Finland har konsumerats.

Uppskjuten skattekostnad uppgick till -389 (-317) MSEK.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 1 965 (1 442) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 952 (1 434) MSEK, vilket motsvarar 12,39 (9,56) SEK per aktie.

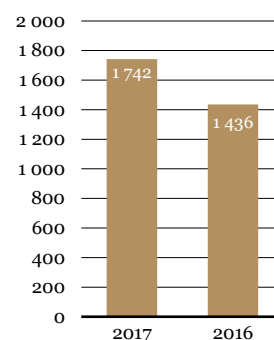
Cash earnings

Cash earnings uppgick till 1 177 (975) MSEK, en ökning med 21 procent.

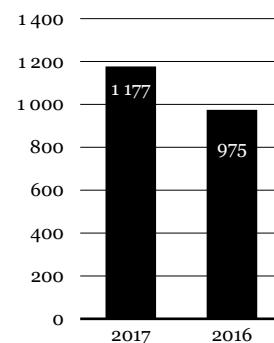
21%

Ökning totalt driftnetto kv 1-3

Totalt driftnetto, MSEK (januari-september)¹



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



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

² Inklusive återföring av extra skattekostnad om 29 MSEK som avser ett positivt utfall efter överklagande.

Segmentrapportering

Segmentsammanfattning

MSEK	Kv 3 2017	Kv 3 2016	9 mån 2017	9 mån 2016	Helår 2016
Totalt bruttoresultat	601	504	1 617	1 328	1 787
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	511	409	1 392	1 127	1 495
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	90	95	225	201	292
Driftnetto Fastighetsförvaltning					
- Driftnetto motsvarar bruttoresultat	511	409	1 392	1 127	1 495
Driftnetto Operatörsverksamhet					
- Bruttoresultat	90	95	225	201	292
- Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader, Operatörsverksamhet	39	35	125	108	147
- Driftnetto Operatörsverksamhet	129	130	350	309	439
Totalt driftnetto	640	539	1 742	1 436	1 934
Central administration, exklusive avskrivningar	-30	-27	-88	-83	-117
EBITDA	610	512	1 654	1 353	1 817

Fastighetsförvaltning

Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde uppgick till 34 038 MSEK, motsvarande 83 procent av fastigheternas totala marknadsvärde.

Driftnetto Fastighetsförvaltning

MSEK	Kv 3 2017	Kv 3 2016	9 mån 2017	9 mån 2016	Helår 2016
Hysesintäkter	569	459	1 572	1 284	1 717
Övriga fastighetsintäkter	20	20	59	45	70
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-62	-50	-181	-144	-212
Driftnetto, före fastighetsadministration	527	429	1 450	1 185	1 575
Fastighetsadministration	-16	-20	-58	-58	-80
Bruttoresultat	511	409	1 392	1 127	1 495
Driftnetto, efter fastighetsadministration	511	409	1 392	1 127	1 495

Kommentar till perioden juli-september 2017

Hysesintäkter och övriga fastighetsintäkter uppgick till 589 (479) MSEK och driftnettot uppgick till 511 (409) MSEK, en ökning med 23 respektive 25 procent. Hilton London Heathrow Airport ingår per 31 augusti 2017.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade totala hyresintäkter och driftnetto med 4 respektive 3 procent.

Utvecklingen i jämförbar hyresportfölj var fortsatt stark med stöd av en fortsatt brett förankrad efterfrågan och ökade snittpriser. Finland och Norge levererade den högsta hyrestillväxten i kvartalet.

Enskilda städer med en särskilt god hyresutveckling var Oslo, Göteborg, Helsingfors, Hannover och Aachen. Köpenhamn såg låg ensiffrig hyrestillväxt.

Regionstäder i hyresportföljen utvecklades fortsatt väl, även om tillväxten var något lägre än föregående kvartal.

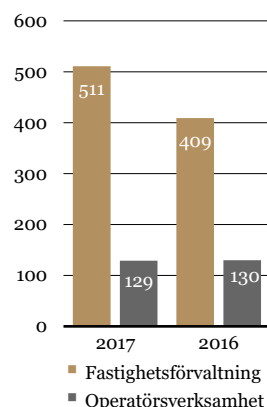
Stockholm såg fortsatt god underliggande efterfrågan men RevPAR och hyrestillväxt påverkades negativt av ökad kapacitet.

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

Den 30 september 2017 hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 13,8 år (31 december 2016: 13,9).

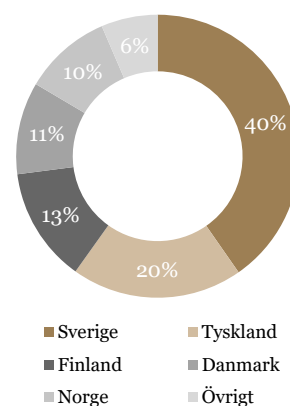
I kvartalet uppgick intäkter från de nio externa förvaltningsavtalen i Oslo till 0,9 (1,0) MSEK.

Driftnetto per segment, MSEK (juli-september)¹

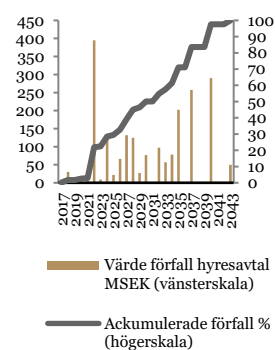


¹ Se sidan 9 för sammanställning av omklassificeringar, förvärv och avyttringar.

Intäkter per land Fastighetsförvaltning (juli-september)



Hyresavtalens förfalloprofil (30 september 2017)



Operatörsverksamhet

Rörelsefastigheternas marknadsvärde uppgick till 6 913 MSEK motsvarande 17 procent av fastigheternas totala marknadsvärde.

Driftnetto Operatörsverksamhet

MSEK	Kv 3 2017	Kv 3 2016	9 mån 2017	9 mån 2016	Helår 2016
Intäkter	463	561	1 539	1 539	2 158
Kostnader	-373	-466	-1 314	-1 338	-1 866
Bruttoresultat	90	95	225	201	292
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	39	35	125	108	147
Driftnetto	129	130	350	309	439

Kommentar till perioden juli-september 2017

Intäkterna från Operatörsverksamhet uppgick till 463 (561) MSEK, en minskning med 17 procent och förklaras av tidigare genomförda omklassificeringar. Driftnetto uppgick till 129 (130) MSEK, vilket var en marginell minskning trots att segmentet hade netto sju hotell färre jämfört med motsvarande period föregående år.

Driftnettomarginalen förbättrades till 27,9 (23,2) procent till följd av förbättrad lönsamhet i Bryssel samt högre lönsamhet i återstående hotell efter omklassificeringar.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade intäkter och driftnetto med 10 respektive 44 procent, framförallt drivet av högre efterfrågan och lönsamhet i Bryssel jämfört med föregående år.

Justerat för valutakurseffekter och jämförbara enheter ökade RevPAR med 12 procent.

Omklassificeringar, förvärv och avyttringar 2017–2016

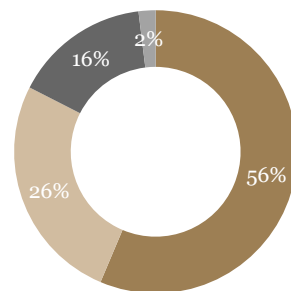
Omklassificeringar	Datum	Från	Till
Scandic Prince Philip	1 juni 2017	Operatörsverksamhet	Fastighetsförvaltning
Scandic Hafjell	1 juni 2017	Operatörsverksamhet	Fastighetsförvaltning
Scandic Lillehammer	1 maj 2017	Operatörsverksamhet	Fastighetsförvaltning
Scandic Sluseholmen	1 maj 2017	Operatörsverksamhet	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
Hilton London Heathrow Airport	31 augusti 2017	Fastighetsförvaltning
Hotel Berlaymont Brussels	29 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
(juli-september)



■ Belgien ■ Tyskland
■ Kanada ■ Finland

Pandox egna varumärken
(30 september 2017)

The Hotel.
BRUSSELS



hotelbloom!
Brussels

HOTELLI KORPILAMPI



Hotel Berlaymont

Fastighetsportfölj

Värdeförändring fastigheter

I slutet av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett marknadsvärde på totalt 40 951 (38 233) MSEK, varav 34 038 (30 163) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 6 913 (8 070) MSEK för Rörelsefastigheter. Marknadsvärdet för Rörelsefastigheter redovisas endast i informationssyfte och ingår i EPRA NAV.

I Fastighetsförvaltning förvärvades Hilton London Heathrow Airport den 31 augusti 2017.

I Operatörsverksamhet omklassificerades åtta hotellfastigheter till Fastighetsförvaltning och ett hotell förvärvades under det första halvåret.

Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Vid utgången av perioden hade Rörelsefastigheter ett redovisat värde på 5 164 (6 415) MSEK. Minskningen är i huvudsak ett resultat av omklassificeringar.

Värdeförändring Förvaltningsfastigheter

	MSEK
Förvaltningsfastigheter, ingående balans (1 januari, 2017)	30 163
+ Förvärv ⁴	823
+ Investeringar i befintlig portfölj	298
- Avyttringar	—
+/- Omklassificeringar ¹	1 600
+ Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar i totalresultatet ¹	112
+/- Värdeförändring orealiserad	1 136
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	-94
Förvaltningsfastigheter, utgående balans (30 september, 2017)	34 038

Värdeförändring Rörelsefastigheter, redovisas endast i informationssyfte

	MSEK
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (1 januari, 2017)	8 070
+ Förvärv ³	324
+ Investeringar i befintlig portfölj	203
- Avyttringar ²	-16
+/- Omklassificeringar ¹	-1 712
+/- Värdeförändring orealiserad	95
+/- Värdeförändring realiserad	—
+/- Valutakursförändring	-51
Rörelsefastigheter, marknadsvärde (30 september, 2017)	6 913

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.

³ Avser förvärv av Silken Berlaymont den 29 maj 2017.

⁴ Avser förvärv av Hilton London Heathrow Airport den 31 augusti 2017 till balansdagskurs.

Investeringar

Under perioden januari-september 2017 uppgick investeringar i befintlig portfölj, exklusive förvärv, till 501 (246) MSEK, varav 298 (106) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 203 (140) MSEK Rörelsefastigheter.

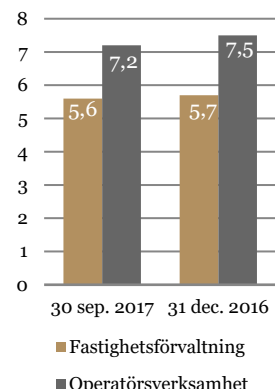
Vid utgången av perioden uppgick beslutade investeringar för framtida projekt till motsvarande cirka 720 MSEK, varav större projekt utgörs av Hyatt Regency Montreal, Hotel Berlin, Leonardo Wolfsburg City, Hilton Grand Place Brussels, Elite Park Avenue Göteborg, Elite Stora Hotellet i Jönköping och InterContinental 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 september 2017:

Förvaltningsfastigheter, påverkan verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-2 775 / +3 315
Valutakursförändring	+/- 1%	+/- 198
Driftnetto	+/- 1%	+/- 338
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
Resultat före värdeförändringar		
Finansiell känslighetsanalys, resultateffekt	Förändring	Resultat före värdeförändringar
Räntekostnad vid nuvarande räntebindning förändrat ränteläge	+/- 1%	-/+ 84
Räntekostnad vid förändring av genomsnittlig räntenivå	+/- 1%	-/+ 200
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	-/+ 443

Genomsnittligt direktavkastningskrav, % (30 september 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 tredje 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 25.

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 16 395 (15 081) MSEK. EPRA NAV (substansvärde) uppgick till 21 494 (19 883) MSEK, motsvarande 136,47 (126,24) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 1 844 (2 232) MSEK.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen till 20 034 (18 831) MSEK. Outnyttjade långfristiga kreditfaciliteter uppgick till 1 360 (1 715) MSEK.

Pandox har under det tredje kvartalet genomfört refinansiering och nyfinansiering om totalt 1 583 MSEK avseende InterContinental Montreal, Radisson Blu Basel, Hilton Grand Place och Hilton London Heathrow Airport.

Den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,3 (2,8) år och den genomsnittliga räntan, som motsvarar räntenivån vid periodens slut, var 2,5 (2,6) procent, inklusive effekter av ränteswapar. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,4 (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 ränteswapar. I slutet av perioden hade Pandox räntederivat till ett belopp av 11 195 MSEK och cirka 51 procent av Pandox låneportfölj var säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år.

Ränteförfallostruktur

(MSEK)	Räntebindning				Derivat			
	Krediter	Derivat	Belopp	Andel, %	Volym	Andel, %	Genomsnittsränta derivat, % ¹	
< 1 år	20 034	-10 284	9 751	49	910	8	3,6	
1-2 år	—	245	245	1	245	2	2,5	
2-3 år	—	3 097	3 097	15	3 097	28	2,1	
3-4 år	—	1 150	1 150	6	1 150	10	2,2	
4-5 år	—	2 995	2 995	15	2 995	27	1,1	
> 5 år	—	2 798	2 798	14	2 798	25	1,6	
Totalt/netto/snitt	20 034	0	20 034	100	11 195	100	1,8	

¹ Exklusive marginal i lånekontrakt.

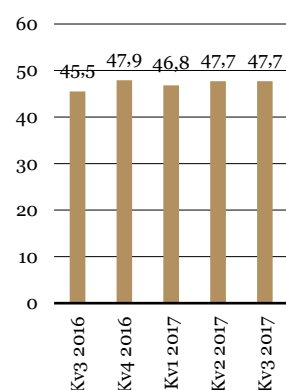
För att minska valutaexponeringen i utländska investeringar strävar Pandox efter att finansiera den tillämpliga delen av investeringen i lokal valuta. Eget kapital säkras normalt inte eftersom Pandox strategi är att ha ett långsiktigt perspektiv på sina investeringar. Valutaexponeringen är i huvudsak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

Ränteförfallostruktur i respektive valuta

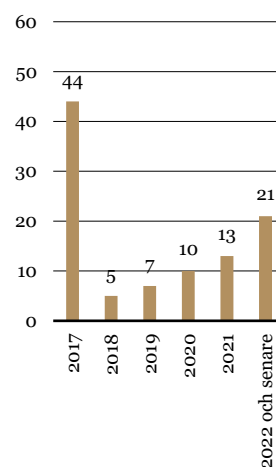
Förfall (MSEK) ¹	SEK	DKK	EUR	CHF	CAD	NOK	GBP	Totalt	Andel %	Ränta % ²
2017	1 053	531	4 934	434	502	500	869	8 824	44	3,4
2018	250	—	473	—	—	204	—	927	5	2,9
2019	125	—	694	—	—	612	—	1 431	7	0,9
2020	1 050	154	856	—	—	—	—	2 061	10	2,5
2021	1 250	—	1 387	—	—	—	—	2 637	13	1,4
2022 och senare	1 450	514	2 191	—	—	—	—	4 155	21	1,6
Totalt	5 178	1 200	10 535	434	502	1 317	869	20 034	100	2,5
Andel förfall i valuta, %	25,8	6,0	52,6	2,2	2,5	6,6	4,3	100	—	—
Genomsnittlig ränta %	3,4	2,2	2,2	0,9	3,2	3,3	1,8	2,5	—	—
Genomsnittlig räntebindningstid år	3,3	2,2	2,1	0,9	3,2	3,2	0,0	2,3	—	—
Verkligt värde fastigheter	14 195	3 281	17 759	678	1 097	3 072	869	40 951	—	—

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

Den 30 september 2017 uppgick marknadsvärdet netto för Pandox finansiella derivat till -569 (-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	Total ränta
2017	0	0	8	8	0	8
2018	5 238	45	23	69	0	69
2019	5 985	82	10	92	0	91
2020	3 436	49	60	109	1	109
2021	5 102	82	44	126	4	130
2022 och senare	274	10	68	77	13	90
Totalt	20 034	268	213	481	17	497

¹ Beräkning baserad på utgående balans per 30 september, 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 665 (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 2 911 (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 och efter perioden

13 juli 2017	Halvårsrapport januari-juni 2017
17 juli 2017	Pandox ingår avtal om förvärv av Hilton London Heathrow Airport
31 augusti 2017	Pandox slutför förvärv av Hilton London Heathrow Airport för motsvarande 80 MGBP
11 oktober 2017	Positivt utfall i tvist mot tidigare hyresgäst som ger Pandox rätt att kräva ersättning i konkursförfarandet

För fullständiga pressmeddelanden se www.pandox.se.

Personal

Den 30 september 2017 hade Pandox motsvarande 1 154 (1 423) heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 119 (1 455) anställda inom segmentet Operatörsverksamhet och 35 (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-september 2017 till 52 (45) MSEK och resultatet uppgick till 44 (188) MSEK.

I slutet av perioden uppgick moderbolagets eget kapital till 3 109 (3 712) MSEK och den räntebärande skulden till 5 032 (5 085) MSEK, varav 1 269 (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 nio hotell i Oslo samt för 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 tredje kvartalet uppgick intäkter för de nio förvaltningsavtalen till 0,9 (1,0) MSEK samt intäkter från Pelican Bay Lucaya till 0,5 (0,1) 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 22–23.

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 betydande 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 marknader 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.

Stockholm den 10 november 2017.

Anders Nissen, VD

Revisorns granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Pandox AB 556030–7885 per 30 september 2017 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 10 november 2017

PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Finansiell kalender

Delårsrapport kv 1-3 2017	10 november 2017
Hotellmarknadsdag	21 november 2017
Bokslutskommuniké 2017	15 februari 2018
Årsstämma 2018	9 april 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 10 november kl. 09:00 CET.

För att följa presentationen online gå till <http://media.fronto.com/cloud/pandox/171110>. 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 CET.

SE: +46 (0)8 503 36 434
UK LocalCall: 08444933800
US LocalCall: 16315107498
Conference ID: 96465111

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

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 kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 10 november 2017 kl. 07:00 CET.

Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

	Not	Kv 3 2017	Kv 3 2016	9 mån 2017	9 mån 2016	Helår 2016
MSEK						
Intäkter Fastighetsförvaltning						
Hyresintäkter	2	569	459	1 572	1 284	1 717
Övriga fastighetsintäkter		20	20	59	45	70
Intäkter Operatörsverksamhet	2	463	561	1 539	1 539	2 158
Nettoomsättning		1 052	1 040	3 170	2 868	3 945
Kostnader Fastighetsförvaltning	2	-78	-70	-239	-202	-292
Kostnader Operatörsverksamhet	2	-373	-466	-1 314	-1 338	-1 866
Bruttoresultat		601	504	1 617	1 328	1 787
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	2	511	409	1 392	1 127	1 495
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	2	90	95	225	201	292
Central administration		-30	-27	-88	-83	-117
Finansiella intäkter		0	0	1	1	1
Finansiella kostnader		-132	-114	-394	-341	-457
Resultat före värdeförändringar		439	363	1 136	905	1 214
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter, orealiserade	2	194	369	1 136	888	1 301
Fastigheter, realiserade	2	—	—	—	159	159
Derivat, orealiserade		18	24	166	-155	-39
Resultat före skatt		651	756	2 438	1 797	2 635
Aktuell skatt		-16	-12	-84	-38	-72
Uppskjuten skatt		-84	-152	-389	-317	-349
Periodens resultat		551	592	1 965	1 442	2 214
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som inte kan omföras till periodens resultat</i>						
Årets omvärdering av materiella anläggningstillgångar		—	—	112	—	—
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till periodens resultat		—	—	-25	—	—
		—	—	87	—	—
<i>Poster som kan komma att omföras till periodens resultat</i>						
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter		-1	108	-76	341	359
		-1	108	-76	341	359
Periodens övrigt totalresultat		-1	108	11	341	359
Periodens totalresultat		550	700	1 976	1 783	2 573
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat		547	589	1 952	1 434	2 201
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat		4	3	13	8	13
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat		548	694	1 962	1 769	2 556
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat		2	6	14	14	17
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		3,47	3,93	12,39	9,56	14,65

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	30 sep 2017	30 sep 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Rörelsefastigheter	4 817	5 490	5 984
Inventarier/Inredning	347	341	431
Förvaltningsfastigheter	34 038	25 792	30 163
Uppskjuten skattefordran	665	772	748
Derivat ²	6	—	1
Andra långfristiga fordringar	45	21	22
Summa anläggningstillgångar	39 918	32 416	37 349
Omsättningstillgångar			
Varulager	14	17	16
Aktuell skattefordran	14	18	11
Kundfordringar	218	236	249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	330	245	262
Övriga fordringar	196	15	25
Likvida medel	484	500	517
Summa omsättningstillgångar	1 256	1 031	1 080
Summa tillgångar	41 174	33 447	38 429
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	394	375	394
Övrigt tillskjutet kapital	3 120	2 138	3 122
Reserver	-43	-73	-53
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	12 924	10 851	11 618
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	16 395	13 291	15 081
Innehav utan bestämmande inflytande	191	137	177
Summa eget kapital	16 586	13 428	15 258
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ¹	14 796	14 280	18 294
Övriga långfristiga skulder	12	1	10
Derivat ²	575	852	736
Avsättningar	109	88	100
Uppskjuten skatteskuld	2 911	2 660	2 582
Summa långfristiga skulder	18 403	17 881	21 722
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	14	4	3
Kortfristiga räntebärande skulder ¹	5 238	1 266	537
Skatteskulder	96	10	44
Leverantörsskulder	244	166	202
Övriga kortfristiga skulder	171	177	209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	422	515	454
Summa kortfristiga skulder	6 185	2 138	1 449
Summa skulder	24 588	20 019	23 171
Summa eget kapital och skulder	41 174	33 447	38 429

¹De redovisade värdena för räntebärande skulder och andra finansiella instrument utgör en rimlig approximation för deras verkliga värden. ²Derivat 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 kv1-3 2016	—	—	—	—	1 434	1 434	8	1 442
Övrigt totalresultat kv1-3 2016	—	—	335	—	—	335	6	341
Utdelning maj 2016	—	—	—	—	-570	-570	—	-570
Utgående eget kapital 30 september 2016	375	2 138	-73	—	10 851	13 291	137	13 428
Periodens resultat kv4 2016	—	—	—	—	767	767	5	772
Övrigt totalresultat kv4 2016	—	—	20	—	—	20	-2	18
Nyemission 2016 ¹	19	984	—	—	—	1 003	—	1 003
Utdelning kv4 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 kv1-3 2017	—	—	—	—	1 952	1 952	13	1 965
Övrigt totalresultat kv1-3 2017	—	—	-77	87	—	10	1	11
Nyemission 2016 ¹	—	-2	—	—	—	-2	—	-2
Utdelning mars 2017	—	—	—	—	-646	-646	—	-646
Utgående eget kapital 30 september 2017	394	3 120	-130	87	12 924	16 395	191	16 586

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

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

MSEK	Kv 3 2017	Kv 3 2016	9 mån 2017	9 mån 2016	Helår 2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	651	756	2 438	1 797	2 635
Återföring av avskrivningar	39	35	125	108	147
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	—	—	—	-159	-159
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-194	-369	-1 136	-888	-1 301
Orealiserade värdeförändringar derivat	-18	-24	-166	155	39
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	9	7	20	19	35
Betald skatt	-16	-1	-84	-10	-72
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	471	404	1 197	1 022	1 324
Ökning/minskning rörelsefordringar	-88	-103	-214	-150	-179
Ökning/minskning rörelseskulder	-36	26	25	25	50
Förändringar av rörelsekapital	-124	-77	-189	-125	-129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	347	327	1 008	897	1 195
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-181	-89	-501	-246	-433
Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	—	—	16	843	843
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-824	—	-1 148	—	-4 477
Förvärv av finansiella tillgångar	-2	-1	-24	-8	-9
Avyttring av finansiella tillgångar	0	—	1	12	12
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 007	-90	-1 656	601	-4 064
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Nyemission	—	—	—	—	1 012
Emissionskostnader	—	—	-2	—	-9
Upptagna lån	1 717	0	2 413	1 469	4 850
Amortering av skuld	-913	-109	-1 138	-2 084	-2 128
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	45
Beslutad/Utbetald utdelning	—	—	-654	-570	-570
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	804	-109	619	-1 185	3 200
Periodens kassaflöde	144	128	-29	313	331
Likvida medel vid periodens början	344	365	517	170	170
Kursdifferens i likvida medel	-4	7	-4	17	16
Likvida medel vid periodens slut	484	500	484	500	517
Upplysningar om betalda räntor					
Erhållen ränta uppgick till	0	0	1	1	1
Betald ränta uppgick till	-122	-109	-374	-329	-440
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	484	500	484	500	517
Likvida medel består av bankmedel.					

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	Kv 3 2017	Kv 3 2016	9 mån 2017	9 mån 2016	Helår 2016
Nettoomsättning	9	8	52	45	65
Administrativa kostnader	-41	-36	-118	-111	-158
Rörelseresultat	-32	-28	-66	-66	-93
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	200	361	300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19	22	65	53	112
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-38	-62	-155	-160	-185
Resultat efter finansiella poster	-51	-68	44	188	134
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	304
Resultat före skatt	-51	-68	44	188	438
Skatt på periodens resultat	—	—	—	—	—
Periodens resultat	-51	-68	44	188	438

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	30 sep 2017	30 sep 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar	12 698	11 500	12 717
Omsättningstillgångar	48	200	217
Summa tillgångar	12 746	11 700	12 934
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 109	2 459	3 712
Avsättningar	75	48	57
Långfristiga skulder	1 269	4 250	4 997
Kortfristiga skulder	8 293	4 943	4 168
Summa eget kapital och skulder	12 746	11 700	12 934

Nyckeltal

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL (MSEK)	Kv 3 2017	Kv 3 2016	9 mån 2017	9 mån 2016	Helår 2016
Soliditet, %					
Summa eget kapital	—	—	16 586	13 428	15 258
Summa tillgångar	—	—	41 174	33 447	38 429
Soliditet, %	—	—	40,3	40,1	39,7
Räntebärande nettoskuld					
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	14 796	14 281	18 294
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	5 238	1 266	537
Likvida medel	—	—	-484	-500	-517
Räntebärande nettoskuld	—	—	19 550	15 047	18 314
Belåningsgrad netto, %					
Räntebärande nettoskuld	—	—	19 550	15 047	18 314
Marknadsvärde fastigheter	—	—	40 951	33 098	38 233
Belåningsgrad netto, %	—	—	47,7	45,5	47,9
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före värdeförändringar	439	363	1 136	905	1 214
Finansiella kostnader	132	114	394	341	457
Avskrivningar	39	35	125	108	147
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,5	4,2	4,0	4,0
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %					
Genomsnittlig räntekostnad	—	—	497	418	489
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	14 796	14 281	18 294
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	5 238	1 266	537
Genomsnittlig skuldränta vid slutet av perioden, %	—	—	2,5	2,7	2,6
<i>Se sidan 11-12 för en fullständig avstämning.</i>					
Investeringar, exkl förvärv	181	89	501	246	433
Driftnetto fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	569	459	1 572	1 284	1 717
Övriga fastighetsintäkter	20	20	59	45	70
Kostnader, exkl fastighetsadministration	-62	-50	-181	-144	-212
Driftnetto fastighetsförvaltning, före fastighetsadministration	527	429	1 450	1 185	1 575
Fastighetsadministration	-16	-20	-58	-58	-80
Driftnetto fastighetsförvaltning	511	409	1 392	1 127	1 495
Driftnetto operatörsverksamhet					
Intäkter Operatörsverksamhet	463	561	1 539	1 539	2 158
Kostnader Operatörsverksamhet	-373	-466	-1 314	-1 338	-1 866
Bruttoresultat	90	95	225	201	292
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	39	35	125	108	147
Driftnetto operatörsverksamhet	129	130	350	309	439
EBITDA					
Totalt bruttoresultat, från respektive segment	601	504	1 617	1 328	1 787
Plus: Avskrivningar inkluderade i kostnader	39	35	125	108	147
Operatörsverksamhet	—	—	—	—	—
Minus: Central administration, exklusive avskrivningar	-30	-27	-88	-83	-117
EBITDA	610	512	1 654	1 353	1 817
Cash earnings					
EBITDA	610	512	1 654	1 353	1 817
Plus: Finansiella intäkter	0	0	1	1	1
Minus: Finansiella kostnader	-132	-114	-394	-341	-457
Minus: Aktuell skatt	-16	-12	-84	-38	-72
Cash earnings	462	386	1 177	975	1 289
EPRA NAV					
Koncernens eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	—	—	16 395	13 291	15 081
Plus: Omvärdering av Rörelsefastigheter	—	—	1 750	1 474	1 655
Plus: Verkligt värde finansiella derivat	—	—	569	852	736
Minus: Uppskjuten skattefordran, derivat	—	—	-131	-198	-171
Plus: Uppskjuten skatteskuld, fastigheter	—	—	2 911	2 660	2 582
EPRA NAV	—	—	21 494	18 079	19 883
Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %					
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare IB	—	—	18 079	15 668	16 156
EPRA NAV hänförligt till moderbolagets aktieägare UB	—	—	21 494	18 079	19 883
Återlagd utdelning, innevarande år	—	—	646	570	570
Exklusive likvid nyemission	—	—	-1 001	—	-1 003
Tillväxt i EPRA NAV, i årstakt, %	—	—	16,9	19,0	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 28.

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 aktieägars 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 3 2017	Kv 3 2016	9 mån 2017	9 mån 2016	Helår 2016
Totalresultat per aktie, SEK					
Andel av periodens totalresultat, moderbolagets aktieägare, MSEK	548	694	1 962	1 769	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	3,48	4,63	12,46	11,79	17,01
Cash earnings per aktie, SEK					
Andel av cash earnings, moderbolagets aktieägare, MSEK	458	383	1 164	967	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	2,91	2,55	7,39	6,45	8,49
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK					
EPRA NAV (substansvärde), MSEK	—	—	21 494	18 079	19 883
Antal aktier vid periodens slut	—	—	157 499 999	150 000 000	157 499 999
Substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	—	—	136,47	120,53	126,24
Utdelning per aktie, SEK					
Utdelning, MSEK	—	—	—	—	646
Antal aktier vid tillfället för utdelning	—	—	—	—	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	—	—	122	112	120
Antal rum, periodens slut ²	—	—	26 854	24 265	26 240
WAULT, år	—	—	13,8	13,4	13,9
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	—	—	40 951	33 098	38 233
Marknadsvärde Förvaltningsfastigheter, MSEK	—	—	34 038	25 792	30 163
Marknadsvärde Rörelsefastigheter, MSEK	—	—	6 913	7 306	8 070
RevPAR (rörelsefastigheter) för jämförbara enheter till jämförbar valutakurs, SEK	777	692	724	657	660

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 3 2017	Kv 2 2017	Kv 1 2017	Kv 4 2016	Kv 3 2016	Kv 2 2016	Kv 1 2016	Kv 4 2015
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hysesintäkter	569	547	456	433	459	451	374	351
Övriga fastighetsintäkter	20	21	18	25	20	13	12	14
Intäkter Operatörsverksamhet	463	555	521	619	561	536	442	536
Nettoomsättning	1 052	1 123	995	1 077	1 040	1 000	828	901
Kostnader Fastighetsförvaltning	-78	-83	-78	-90	-70	-66	-66	-59
Kostnader Operatörsverksamhet	-373	-462	-479	-528	-466	-448	-424	-471
Bruttoresultat	601	578	438	459	504	486	338	371
Central administration	-30	-30	-28	-34	-27	-32	-24	-30
Finansnetto	-132	-131	-130	-116	-114	-112	-114	-105
Resultat före värdeförändringar	439	417	280	309	363	342	200	236
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	194	634	308	413	369	319	200	484
Fastigheter, realiserade	—	—	—	—	—	—	159	4
Derivat, orealiserade	18	71	77	116	24	-55	-124	93
Resultat före skatt	651	1 122	665	838	756	606	435	817
Aktuell skatt	-16	-38	-30	-34	-12	-25	-1	-42
Uppskjuten skatt	-84	-197	-108	-32	-152	-107	-58	-94
Periodens resultat	551	887	527	772	592	474	376	681
Övrigt totalresultat	-1	-82	94	18	108	103	131	-135
Periodens totalresultat	550	805	621	790	700	577	507	546

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I KONCERNEN I SAMMANDRAG (MSEK)

	30 sep 2017	30 jun 2017	31 mar 2017	31 dec 2016	30 sep 2016	30 jun 2016	31 mar 2016	31 dec 2015
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	39 202	38 216	37 098	36 578	31 623	30 710	29 998	29 463
Övriga anläggningstillgångar	51	54	41	23	21	20	20	25
Uppskjuten skattefordran	665	685	722	748	772	802	829	800
Omsättningstillgångar	772	703	582	563	531	428	345	1 162
Likvida medel	484	344	625	517	500	365	820	170
Summa tillgångar	41 174	40 002	39 068	38 429	33 447	32 325	32 012	31 620
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	16 586	16 036	15 231	15 258	13 428	12 728	12 722	12 215
Uppskjuten skatteskuld	2 911	2 924	2 705	2 582	2 660	2 421	2 274	2 281
Räntebärande skulder	20 034	19 359	18 709	18 841	15 547	15 387	15 219	15 546
Icke räntebärande skulder	1 643	1 683	2 423	1 748	1 812	1 789	1 797	1 578
Summa eget kapital och skulder	41 174	40 002	39 068	38 429	33 447	32 325	32 012	31 620

NYCKELTAL

	Kv 3 2017	Kv 2 2017	Kv 1 2017	Kv 4 2016	Kv 3 2016	Kv 2 2016	Kv 1 2016	Kv 4 2015
Driftnetto Fastighetsförvaltning, MSEK	511	485	396	368	409	398	320	306
Driftnetto Operatörsverksamhet, MSEK	129	139	82	130	130	125	54	104
EBITDA, MSEK	610	594	450	464	512	491	350	381
Resultat per aktie, före och efter utspädning, SEK	3,47	5,61	3,31	5,08	3,93	3,14	2,49	4,54
Cash earnings, MSEK	462	425	290	314	386	354	235	234
Cash earnings per aktie, före och efter utspädning, SEK	2,91	2,67	1,81	2,05	2,55	2,34	1,57	1,56
RevPAR-tillväxt (operatörsverksamhet) för jämförbara enheter och jämförbar valutakurs	12	17	4	-4	-2	-12	1	0
	30 sep 2017	30 jun 2017	31 mar 2017	31 dec 2016	30 sep 2016	30 jun 2016	31 mar 2016	31 dec 2015
Räntebärande nettoskuld, MSEK	19 550	19 015	18 084	18 314	15 047	15 022	14 399	15 376
Soliditet, %	40,3	40,1	39,0	39,7	40,1	39,4	39,7	38,6
Belåningsgrad fastigheter, %	47,7	47,7	46,8	47,9	45,5	46,8	46,0	48,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,5	3,4	4,0	4,0	3,7	3,1	3,6
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	40 951	39 868	38 630	38 233	33 098	32 124	31 322	31 437
EPRA NAV per aktie, SEK	136,47	132,55	125,67	126,24	120,53	114,03	112,16	107,71
WAULT (förvaltningsfastigheter), år	13,8	13,9	13,6	13,9	13,4	13,3	11,3	11,2

Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandex fastighetsportfölj av 122 (31 december 2016: 120) hotellfastigheter med 26 854 (31 december 2016: 26 240) hotellrum i elva länder. Pandex huvudsakliga geografiska fokus är Norden som utgör 58 procent av hotellportföljens totala marknadsvärde. Av de helägda hotellfastigheterna hyrs 107 ut till extern part, vilket innebär att 83 procent av portföljens marknadsvärde täcks av externa hyreskontrakt.

Portföljöversikt per segment och land

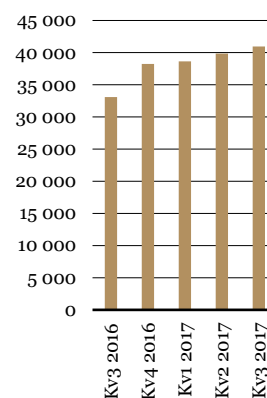
Fastighetsförvaltning	Antal		Marknadsvärde (MSEK)	Marknadsvärde % av totalt	Värde per rum (MSEK)
	hotell	Antal rum			
Förvaltningsfastigheter					
Sverige	44	8 959	14 195	35	1,6
Norge	14	2 503	3 072	8	1,2
Finland	13	2 919	3 305	8	1,1
Danmark	8	1 835	3 281	8	1,8
Belgien	1	100	100	0	1,0
Nederländerna	1	189	923	2	4,9
Tyskland	22	4 331	6 326	15	1,5
Österrike	2	639	1 288	3	2,0
Storbritannien	1	398	869	2	2,2
Schweiz	1	206	678	2	3,3
Summa Förvaltningsfastigheter	107	22 079	34 038	83	1,5
Operatörsverksamhet					
Rörelsefastigheter					
Sverige	—	—	—	—	—
Norge	—	—	—	—	—
Finland	1	155	43	0	0,3
Danmark	—	—	—	—	—
Belgien	8	2 371	3 663	9	1,5
Tyskland	4	1 285	2 110	5	1,6
Kanada	2	964	1 097	3	1,1
Summa Rörelsefastigheter	15	4 775	6 913	17	1,4
Totalt ägda fastigheter	122	26 854	40 951	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.

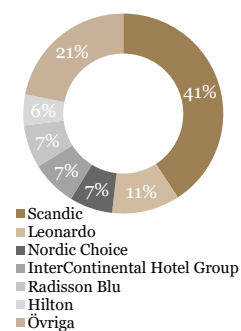
Pandex portföljöversikt per brand/varumärke

Varumärke	Antal hotell	Antal rum	Länder
Scandic	51	10 894	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	6	1 623	SE, FI, BE, UK
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	461	SE
InterContinental	1	357	KAN
Meininger	1	218	DK
Cumulus	1	135	FI
Oberoende varumärken	10	2 653	SE, FI, BE, DE, NL
Totalt	122	26 854	11

Marknadsvärde fastigheter per kvartal, MSEK



Rum per operatör/varumärke 30 september 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. Delårsrapporten omfattar sidorna 1–29 och sidorna 1–17 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport. 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 3 2017	Kv 3 2016	Kv 3 2017	Kv 3 2016	Kv 3 2017	Kv 3 2016	Kv 3 2017	Kv 3 2016
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	589	479	—	—	—	—	589	479
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	463	561	—	—	463	561
Nettoomsättning	589	479	463	561	—	—	1 052	1 040
Kostnader Fastighetsförvaltning	-78	-70	—	—	—	—	-78	-70
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-373	-466	—	—	-373	-466
Bruttoresultat	511	409	90	95	—	—	601	504
Central administration	—	—	—	—	-30	-27	-30	-27
Finansiella intäkter	—	—	—	—	0	0	0	0
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-132	-114	-132	-114
Resultat före värdeförändringar	511	409	90	95	-162	-141	439	363
<i>Värdeförändringar</i>								
Fastigheter, orealiserade	194	369	—	—	—	—	194	369
Fastigheter, realiserade	—	—	—	—	—	—	—	—
Derivat, orealiserade	18	—	—	—	18	24	18	24
Resultat före skatt	723	778	90	95	-144	-117	651	756
Aktuell skatt	—	—	—	—	-16	-12	-16	-12
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	-84	-152	-84	-152
Periodens resultat	723	778	90	95	-244	-281	551	592

Kv 3 2017

Geografisk marknad	Sve	Dan	Nor	Fin	Tys	Bel	Övriga	Tot
Nettoomsättning								
– Fastighetsförvaltning	237	62	59	77	115	1	38	589
– Operatörsverksamhet	—	—	—	9	121	261	72	463
Marknadsvärde fastigheter	14 195	3 281	3 072	3 348	8 437	3 763	4 855	40 951
Investeringar fastigheter	43	2	14	3	54	41	24	181
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	823	823
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	49	1 353	2 834	928	5 164

Kv 3 2016

Geografisk marknad	Sve	Dan	Nor	Fin	Tys	Bel	Övriga	Tot
Nettoomsättning								
– Fastighetsförvaltning	229	52	32	77	81	1	7	479
– Operatörsverksamhet	13	50	109	9	113	127	140	561
Marknadsvärde fastigheter	13 293	2 939	3 106	3 301	5 965	2 843	1 651	33 098
Investeringar fastigheter	40	4	15	4	3	15	8	89
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—
Redovisat värde Rörelsefastigheter	353	563	667	49	1 331	2 021	847	5 831

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 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 1-3 2017	Kv 1-3 2016	Kv 1-3 2017	Kv 1-3 2016	Kv 1-3 2017	Kv 1-3 2016	Kv 1-3 2017	Kv 1-3 2016
Intäkter Fastighetsförvaltning								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	1 631	1 329	—	—	—	—	1 631	1 329
Intäkter Operatörsverksamhet	—	—	1 539	1 539	—	—	1 539	1 539
Nettoomsättning	1 631	1 329	1 539	1 539	—	—	3 170	2 868
Kostnader Fastighetsförvaltning	-239	-202	—	—	—	—	-239	-202
Kostnader Operatörsverksamhet	—	—	-1 314	-1 338	—	—	-1 314	-1 338
Bruttoresultat	1 392	1 127	225	201	—	—	1 617	1 328
Central administration	—	—	—	—	-88	-83	-88	-83
Finansiella intäkter	—	—	—	—	1	1	1	1
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-394	-341	-394	-341
Resultat före värdeförändringar	1 392	1 127	225	201	-482	-423	1 136	905
<i>Värdeförändringar</i>								
Fastigheter, orealiserade	1 136	888	—	—	—	—	1 136	888
Fastigheter, realiserade	—	159	—	—	—	—	—	159
Derivat, orealiserade	—	—	—	—	166	-155	166	-155
Resultat före skatt	2 528	2 174	225	201	-316	-578	2 438	1 797
Aktuell skatt	—	—	—	—	-84	-38	-84	-38
Uppskjuten skatt	—	—	—	—	-389	-317	-389	-317
Periodens resultat	2 528	2 174	225	201	-789	-933	1 965	1 442

Kv 1-3 2017

Geografisk marknad	Sve	Dan	Nor	Fin	Tys	Bel	Övriga	Tot
Nettoomsättning								
- Fastighetsförvaltning	664	154	140	208	322	4	139	1 631
- Operatörsverksamhet	23	22	120	24	334	661	355	1 539
Marknadsvärde fastigheter	14 195	3 281	3 072	3 348	8 437	3 763	4 855	40 951
Investeringar i fastigheter	153	17	82	12	113	53	71	501
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	324	823	1 147
Realiserad värdeförändring fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	49	1 353	2 834	928	5 164

Kv 1-3 2016

Geografisk marknad	Sve	Dan	Nor	Fin	Tys	Bel	Övriga	Tot
Nettoomsättning								
- Fastighetsförvaltning	649	130	103	187	227	4	29	1 329
- Operatörsverksamhet	40	119	237	22	315	468	338	1 539
Marknadsvärde fastigheter	13 293	2 939	3 106	3 301	5 965	2 843	1 651	33 098
Investeringar i fastigheter	103	27	32	5	23	26	30	246
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—
Realiserad värdeförändring fastigheter	159	—	—	—	—	—	—	159
Redovisat värde Rörelsefastigheter	353	563	667	49	1 331	2 021	847	5 831

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 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

