

Delårsrapport
Januari-mars 2026

Hotel Berlin, Berlin

Stabil inledning av året

KV1

Kvartalet i korthet

Januari-mars 2026

- Intäkter Hyresavtal uppgick till 1 074 (854) MSEK, en ökning med 26 procent
- Intäkter Egen drift uppgick till 611 (664) MSEK, en minskning med -8 procent
- Driftnetto Hyresavtal uppgick till 938 (740) MSEK, en ökning med 27 procent
- Driftnetto Egen drift uppgick 98 (87) MSEK, en ökning med 13 procent
- EBITDA uppgick till 977 (775) MSEK, en ökning med 26 procent
- Cash earnings uppgick till 334 (299) MSEK, motsvarande 1,72 (1,54) SEK per aktie, en ökning med 12 procent
- Den 2 februari slutfördes tidigare offentliggjord avyttring av Crowne Plaza Antwerp
- Värdeförändring fastigheter uppgick till 144 (14) MSEK, varav orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter uppgick till 42 (18) MSEK. Därutöver ingår realiserade värdeförändringar Rörelsefastigheter och nedskrivning Rörelsefastigheter om 121 (-) MSEK respektive -19 (-4) MSEK. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 334 (-72) MSEK
- Periodens resultat uppgick till 640 (118) MSEK, motsvarande 3,29 (0,58) SEK per aktie

Finansiellt sammandrag

MSEK	jan-mar		Δ%	apr 2025-	Helår
	2026	2025		mar 2026	
				R12m	2025
Total nettoomsättning	1 685	1 518	11	7 636	7 469
- Varav Hyresavtal	1 074	854	26	4 318	4 098
- Varav Egen drift	611	664	-8	3 318	3 371
Totalt driftnetto	1 036	827	25	4 759	4 550
- Varav Hyresavtal	938	740	27	3 777	3 579
- Varav Egen drift	98	87	13	982	971
EBITDA	977	775	26	4 288	4 086
Periodens resultat	640	118	442	3 696	3 174
Resultat per aktie, SEK	3,29	0,58	466	18,84	16,13
Cash earnings	334	299	12	1 941	1 906
Cash earnings per aktie, SEK	1,72	1,54	12	9,98	9,80
Marknadsvärde fastigheter	93 042	73 961	26	93 042	91 743
Investeringar	368	279	32	1 176	1 087
Räntebärande nettoskuld	48 651	33 806	44	48 651	48 342
Belåningsgrad netto, %	52,3	45,7	n.a	52,3	52,7
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	11,3	8,5	n.a	11,3	11,8
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	3,9	3,9	n.a	3,9	3,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,1	n.a	2,5	2,6
EPRA NRV per aktie, SEK	232,09	207,55	12	232,09	227,01

Nyckeltal, kv1 2026

DRIFTNETTO

+25%

CASH EARNINGS PER AKTIE

+12%

BELÅNINGSGRAD NETTO

52,3%*

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, R12M

2,6GGR**

*53,2% justerad för lämnad utdelning om 876 MSEK i april.

**Justerat för förberedande finansiella kostnader för förvärv av Dalata om -59 MSEK.

VD har ordet

En lovande start på året

- Dalata utvecklas enligt plan
- Stark tillväxt i EPRA NRV per aktie
- Flera ljuspunkter trots geopolitisk oro

Året inleddes med en god resultatutveckling i båda affärssegmenten. Totala intäkter och driftnetto ökade med 11 respektive 25 procent i kvartalet, där 31 Förvaltningsfastigheter från Dalata Hotel Group (Dalata) ingick hela kvartalet. Även tidigare gjorda förvärv under 2025 bidrog positivt samtidigt som hotellefterfrågan var fortsatt god på flera marknader. Det är värt att notera att det första kvartalet alltid är årets säsongsmässigt minsta kvartal sett till intäkter och resultat.

Cash earnings per aktie ökade med 12 procent och påverkades negativt av ökade räntekostnader på grund av redovisning av Eiendomsspars minoritetsandel i Bidco (Dalata). Minoritetsandelen om 8,8 procent redovisas som en finansiell skuld. Justerat för detta var tillväxten drygt 21 procent.

Tillväxt i EPRA NRV per aktie var goda 14 procent.

För jämförbart bestånd i fast valuta ökade intäkter och driftnetto med 2 respektive 3 procent. En viss negativ kalendereffekt hänförlig till påsken noterades dock på vissa marknader i Norden. Vår rapporterade intäkstillväxt hölls även i detta kvartal tillbaka av en betydande negativ valutakurseffekt om cirka 4 procent i Hyresavtal och cirka 7 procent i Egen drift. I det första kvartalet hade Pandox endast 18 procent av fastigheternas marknadsvärde och 15 procent av totalt driftnetto i SEK. Valutaeffekterna är övervägande av typen omräkningsexponering.

Positiv utveckling i båda affärssegmenten

I affärssegmentet Hyresavtal ökade intäkter, driftnetto och lönsamhet jämfört med föregående år med stöd av Dalata och tidigare förvärv samt en i övrigt god efterfrågan i befintlig portfölj. Dalata

utvecklades enligt plan med ett säsongsmönster i linje med portföljen i övrigt.

I affärssegmentet Egen drift minskade intäkterna, framförallt förklarar av att vi hade två hotell färre större delen av innevarande kvartal samt en betydande negativ valutakurseffekt. Tack vare en positiv affärsmix, hög konvertering och vissa avsättningar av engångskaraktär i jämförelsekvartalet, ökade driftnettot med 13 procent jämfört med föregående år samtidigt som driftnettomarginalen stärktes till 16 (13) procent.

Refinansiering ökar löptid och sänker kostnader

Vid utgången av det första kvartalet uppgick vår belåningsgrad till 52,3 procent, jämfört med 52,7 procent vid utgången av det fjärde kvartalet 2025. Justerat för lämnad utdelning om 876 MSEK i april, uppgick belåningsgraden till 53,2 procent. Vi har under kvartalet genomfört refinansiering om 10 444 MSEK, vilket tillsammans med nyfinansiering om 1 500 MSEK har ökat vår genomsnittliga kapitalbindningstid till 2,2 år. Refinansieringarna ger dessutom upphov till räntebesparingar på närmare 90 MSEK per år.

En i grunden stark hotellkonjunktur

Hotellmarknadens utveckling i det första kvartalet 2026 var god och väl i linje med den positiva trenden från det fjärde kvartalet 2025. Att RevPAR på många marknader fortfarande drivs av både ökad beläggning och ökade snittpriser vittnar om en stark underliggande hotellkonjunktur.

Konflikten i Mellanöstern hade ingen tydlig påverkan på efterfrågan i våra marknader i kvartalet. Effekterna av konflikten är svåra att bedöma eftersom vi inte vet dess slutgiltiga omfattning och konsekvens. Generellt sett är hotellmarknaden beroende av ekonomisk aktivitet och fungerande kommunikationer. Framåtblickande indikatorer signalerar viss avmattning i interkontinentala ankomster från

Mellanöstern, Asien och USA kommande kvartal. Svårigheterna att resa interkontinentalt från Europa innebär samtidigt att fler fritidsresenärer i Europa kommer att resa mer inom Europa än de annars skulle gjort.

Efter förvärvet av Dalata har vi en ännu mer väldiversifierad och motståndskraftig portfölj än tidigare med fler hotell, hotellprodukter och efterfrågetyper, vilket öppnar fler möjligheter till tillväxt, inte minst i fritidssegmentet. Att både mäss- och eventkalendern för det andra kvartalet ser lovande ut på flera marknader lägger grunden för ett stabilt affärs- och fritidsresande.

Den dominerande risken är fortsatt geopolitik, med konflikten i Mellanöstern i centrum, som kan påverka både företags och konsumenters investerings- och konsumtionsvilja. Färska exempel från både pandemi och tullhot visar dock att även osäkerhet över tid blir något som många vänjer sig vid, accepterar som normalt och inte låter påverka viljan att resa, mötas och uppleva nya saker.

Som tidigare gäller att Dalata förväntas ge ett betydande intäkts- och resultatbidrag 2026.

” Osäkerhet blir över tid något som många vänjer sig vid och inte låter påverka viljan att resa, mötas och uppleva nya saker”

Liia Nõu
vd



Resultatanalys koncern januari-mars 2026

Intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 685 (1 518) MSEK, en ökning med 11 procent med stöd av förvärv och god jämförbar tillväxt i båda affärssegmenten.

Driftnetto

Totalt driftnetto uppgick till 1 036 (827) MSEK, en ökning med 25 procent drivet av förvärv, positiva mixeffekter i Hyresavtal samt förbättrad lönsamhet i Egen drift.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -63 (-58) MSEK. Ökningen förklaras framförallt av att koncernen växer.

Avskrivningar

Avskrivningar Egen drift uppgick till -80 (-76) MSEK. Därutöver ingår avskrivningar om -3 (-6) MSEK i administrationskostnader.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -592 (-419) MSEK, vilket främst förklaras av högre förvärvsrelaterad lånevolym, som till viss del motverkats av lägre kreditmarginaler och lägre marknadsräntor. Här ingår upplupen räntekostnad för tidigare och innevarande period om -29 MSEK avseende Eiendomsspars minoritetsandel i Bidco (Dalata), som enligt IFRS redovisas som en finansiell skuld.

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -51 (-51) MSEK vilket förklaras av ett ökat resultat. Förbättrad avdragsrätt för räntekostnader påverkade aktuell skatt positivt. Uppskjuten skatt uppgick till -88 (-48) MSEK förklarar främst av verkligt värdejusteringar på fastigheter och en mindre justering av föregående års skatt. Se vidare Not 7 på sida 22.

Cash earnings

Cash earnings uppgick till 334 (299) MSEK, motsvarande 1,72 (1,54) SEK per aktie - en ökning med 12 procent.

Värdeförändringar

Värdeförändring fastigheter uppgick till 144 (14) MSEK, varav orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter uppgick till 42 (18) MSEK. Värdeförändring fastigheter inkluderar därutöver realiserade värdeförändringar Rörelsefastigheter om 121 (-) samt nedskrivning Rörelsefastigheter om -19 (-4) MSEK. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 334 (-72) MSEK förklarar av högre marknadsräntor.

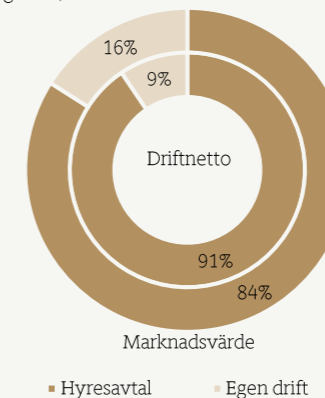
Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 640 (118) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 640 (113) MSEK, motsvarande 3,29 (0,58) SEK per aktie.

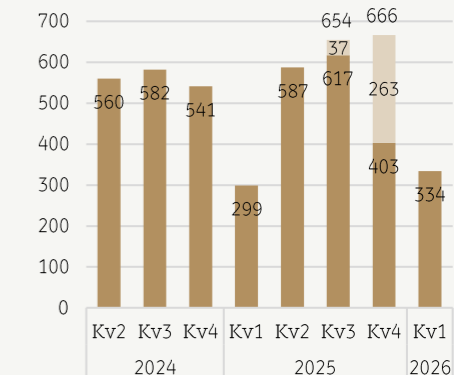
MSEK	jan-mar			apr 2025- mar 2026		Helår 2025
	2026	2025	Δ%	LFL%*	R12m	
Intäkter Hyresavtal	1 074	854	26	2	4 318	4 098
Intäkter Egen drift	611	664	-8	3	3 318	3 371
Totala intäkter	1 685	1 518	11	2	7 636	7 469
Driftnetto Hyresavtal	938	740	27	2	3 777	3 579
Driftnetto Egen drift	98	87	13	8	982	971
Totalt driftnetto	1 036	827	25	3	4 759	4 550
Centrala administrationskostnader	-63	-58	9		-241	-236
Transaktionskostnader	-	-	-		-241	-241
Avskrivningar	-81	-76	7		-335	-330
Finansnetto	-592	-419	41		-1 949	-1 776
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	23	17	n.a		606	600
Aktuell skatt	-51	-51	0		-343	-343
Cash earnings	334	299	12		1 941	1 906
Cash earnings per aktie	1,72	1,54	12		9,98	9,80

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

MARKNADSVÄRDE OCH DRIFTNETTO
Per segment, %



CASH EARNINGS, MSEK*



*Förberedande finansiella kostnader om -37 MSEK ingår i kv3 2025 och -22 MSEK ingår i kv4 2025, vilka avser perioden innan (7 november 2025) förvärvet av Dalata slutfördes.

*Transaktionskostnader om -241 MSEK ingår i kv4 2025, vilka avser perioden efter förvärvet av Dalata.

Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och års slut 2025 för balansposter såvida inget annat anges.

Segment Hyresavtal januari-mars 2026

- Dalata utvecklas enligt plan
- Fortsatt stabil underliggande RevPAR-tillväxt
- Stark utveckling i Sverige, Danmark och Storbritannien

Intäkter

Hysesintäkter och Övriga fastighetsintäkter uppgick till 1 074 (854) MSEK, en ökning med 26 procent med stöd av Dalataförvärvet, tidigare slutförda förvärv samt god efterfrågan på flera marknader. Tillväxten hölls även i detta kvartal tillbaka av en negativ valutakurseffekt, som uppgick till cirka -4 procent.

Dalata utvecklades enligt plan. Dalatas säsongsmönster är i linje med övrig portfölj där det första kvartalet är det lönsamhetsmässigt minsta.

Sverige, Danmark och Storbritannien var särskilt starka marknader.

För jämförbart bestånd i fast valuta ökade intäkter och RevPAR med 2 procent respektive 6 procent. Beläggningsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 60 (58) procent. Snittpriserna ökade med 1 procent.

Kostnader

Kostnader, inklusive fastighetsadministration, uppgick till -136 (-114) MSEK.

Driftnetto

Driftnetto uppgick till 938 (740) MSEK, en ökning med 27 procent. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade driftnettot med 2 procent.

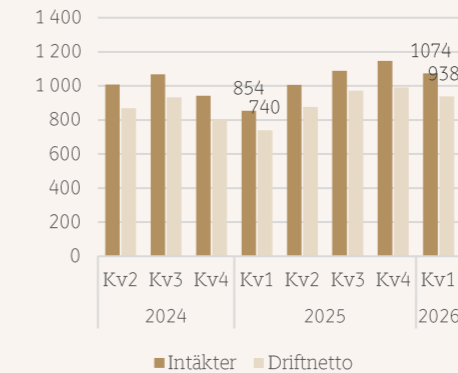
Driftnettomarginalen uppgick till 87 (87) procent.

Viktigare händelser

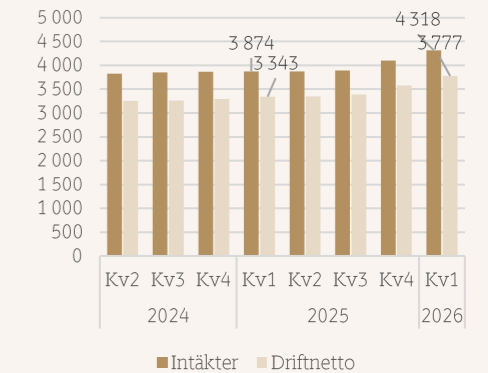
Den 20 januari 2026 informerade Pandox om bolagets exponering (9 hyresavtal med 1 859 rum i Tyskland) mot Revo Hospitality Group, som förklarat sig under självförvaltning enligt tysk insolvenslag. Utvärdering av lämplig kommersiell och operativ modell pågår. Se sidan 10 för mer information.

MSEK	jan-mar			Helår
	2026	2025	Δ%	2025
Hysesintäkter	1 035	823	26	3 935
Övriga fastighetsintäkter	39	31	26	163
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-76	-71	7	-305
Driftnetto, före fastighetsadministration	998	783	27	3 793
Fastighetsadministration	-60	-43	40	-214
Bruttoresultat	938	740	27	3 579
Driftnetto, efter fastighetsadministration	938	740	27	3 579
Driftnettomarginal, %	87%	87%	n.a	87%
Intäkter jämförbart bestånd	811	795	2	
Varav valutaeffekt		-34		
Driftnetto jämförbart bestånd, före fastighetsadministration	747	730	2	
Varav valutaeffekt		-33		

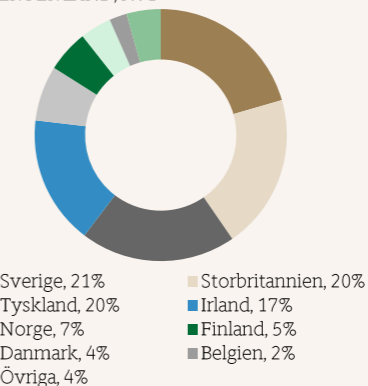
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO, MSEK
Per kvartal



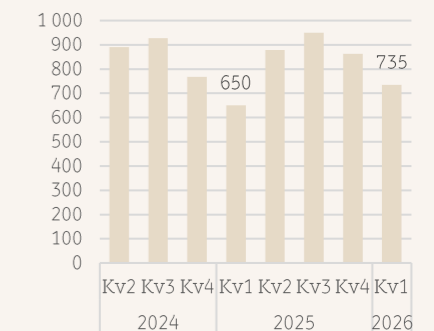
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO, MSEK
R12m



INTÄKTER PER LAND, KV1



REVPAR, SEK



Hyresavtal är kärnan i vår verksamhet. Avtalen är omsättningsbaserade med lång löptid, god garanterad miniminivå, delad risk och stabil intjäning. Garanterade hyror, det vill säga kontrakterade minimihyror plus fasta hyror, uppgår till motsvarande cirka 3 150 MSEK mätt i årstakt.

Segment Egen drift januari-mars 2026

- Stabil underliggande marknad
- Förbättrad lönsamhet i jämförbar portfölj
- Betydande negativ valutaeffekt

Intäkter

Intäkter från Egen drift uppgick till 611 (664) MSEK, en minskning med -8 procent, vilket i huvudsak förklaras av två hotell färre större delen av kvartalet samt negativ valutakurseffekt om cirka -7 procent. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade intäkterna med 3 procent och RevPAR med cirka 1 procent.

Beläggningsgraden för jämförbara hotell uppgick till 63 (61) procent. Snittpriserna minskade med cirka -1 procent.

I Storbritannien minskade RevPAR med -1 procent för jämförbara enheter, drivet av lägre snittpriser. I Bryssel ökade RevPAR med 2 procent, drivet av högre beläggning. För Pandox hotell i Tyskland ökade RevPAR med 4 procent, främst till följd av högre beläggning.

Kostnader

Kostnader uppgick till -593 (-652) MSEK. Minskningen förklaras av valutaeffekter, två hotell färre större delen av kvartalet samt högre FF&E-avsättningar i jämförelsekvartalet. Kostnader relaterat till högre så kallade Business Rates i Storbritannien förväntas uppgå till cirka 1 MGBP 2026.

Driftnetto (EBITDA)

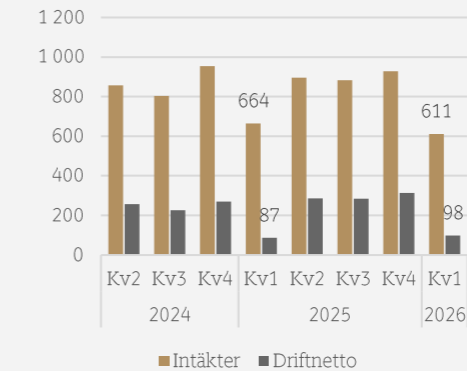
Driftnetto (EBITDA) uppgick 98 (87) MSEK, motsvarande en marginal om cirka 16 (13) procent. Utöver ovanstående bidrog även en positiv affärsmix och hög konvertering. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade driftnettot med 8 procent.

Viktigare händelser

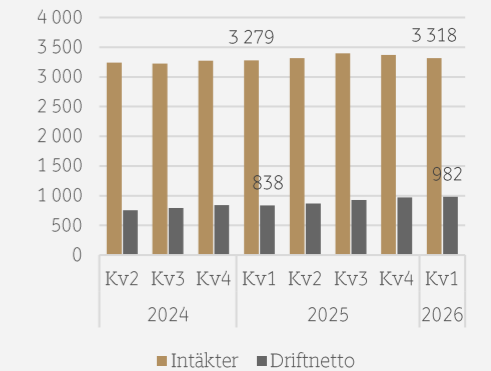
Den 2 februari slutfördes tidigare offentliggjord avyttring av Crowne Plaza Antwerp.

MSEK	jan-mar			Helår
	2026	2025	Δ%	2025
Intäkter	611	664	-8	3 371
Kostnader	-593	-652	-9	-2 728
Bruttoresultat	18	12	50	643
Återläggning avskrivningar inkluderade i kostnader	80	75	7	328
Driftnetto/EBITDA	98	87	13	971
<i>Driftnetto/EBITDA-marginal</i>	16%	13%	n.a	29%
Intäkter jämförbart bestånd <i>Varav valutaeffekt</i>	568	551	3	
Driftnetto jämförbart bestånd <i>Varav valutaeffekt</i>	95	88	8	

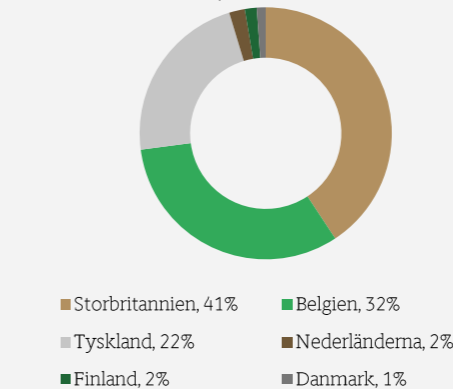
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO
MSEK, kvartal



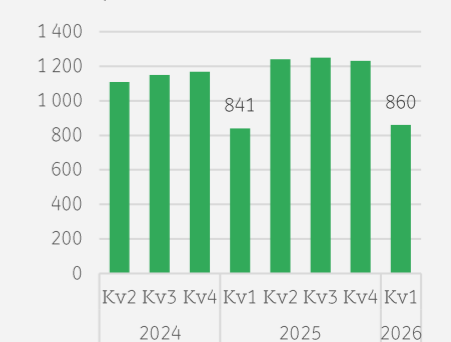
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO
MSEK, R12m



INTÄKTER PER LAND, KV1



REVPAR, SEK



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

Hotellmarknadens utveckling januari-mars 2026

Stark europeisk hotellmarknad med ökande osäkerhet mot slutet av kvartalet

Hotellmarknaden i Europa utvecklades starkt under första kvartalet med bred efterfrågetillväxt med stöd av högre beläggning och snittpriser, drivet av fortsatt god aktivitet i affärs- och mötessegmenten samt stabilt fritidsresande.

Mot slutet av kvartalet ökade den geopolitiska osäkerheten efter krigsutbrottet i Mellanöstern, vilket dämpade sentimentet kring internationellt resande (flyg, rutter och transit) och minskade utresandet från regionen. Flödena är volymmässigt små men viktiga för premium/luxury, särskilt i storstäder som London. Effekter av den ökade geopolitiska osäkerheten hade inget tydligt genomslag i kvartalet men osäkerheten ökade något mot kvartalets slut. Ett mer avvaktande bokningsläge från amerikanska resenärer till Europa noterades mot slutet av kvartalet, särskilt i internationella destinationer med hög prisnivå.

Europa: beläggningsgraden ökade 1 procentenhet till 62%, snittpriserna ökade 3% till 129 EUR och RevPAR ökade 4% till 80 EUR, främst drivet av södra Europa.

Pandox kärnmarknader*

- Sverige: RevPAR +5% med brett förankrad efterfrågetillväxt, där regionala marknader var starkare än Stockholm, där efterfrågan var stabil men snittprisutvecklingen mer återhållsam och viss kalendereffekt hänförlig till påsken noterades. Göteborg utvecklades starkt i kvartalet. Tidigare kapacitetstillskott har börjat absorberas och marknaden är nu mer balanserad.
- Irland: RevPAR +4% med stöd av högre beläggning och rumspriser, där efterfrågan främst var fritidsdriven. Dublin utvecklades väl med stöd även av stabil affärsefterfrågan. Den samlade bilden är att hotellmarknaden är i bra balans och robust.
- Storbritannien: RevPAR +1% framförallt drivet av UK regional (+2%). London noterade en marginell nedgång i RevPAR främst drivet av budget-/mellanprissegmentet, medan högre segment visade god motståndskraft.
- Tyskland: RevPAR +1% drivet av högre beläggning men något lägre priser. En starkt positiv mässeffekt noterades i bland annat

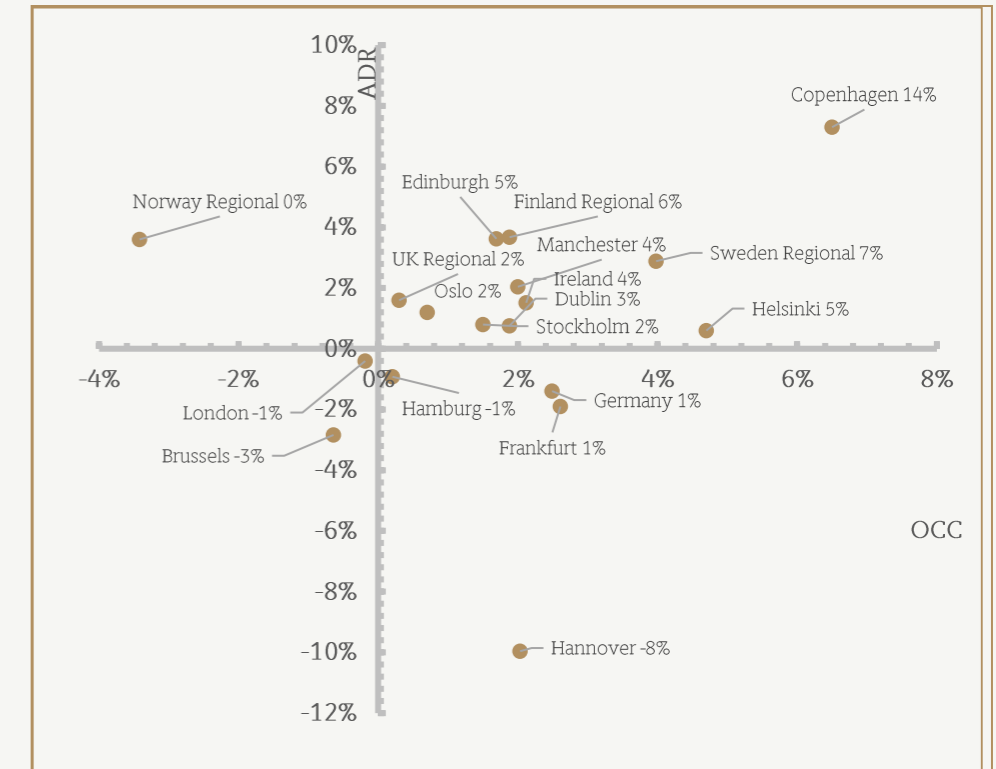
Düsseldorf i februari, medan Hannover och Stuttgart hade en svagare mässutveckling. Den tyska hotellmarknaden har en cyklisk mässkalender där större mässor återkommer vartannat eller vart tredje år och därmed får betydande genomslag i jämförelsetalen.

Övriga viktiga marknader

- Norge: RevPAR +1% (främst Oslo) trots starkt jämförelsekvartal kopplat till Skid VM 2025 i Trondheim och viss kalendereffekt kopplat till påsken.
- Finland: RevPAR +5% från låga nivåer, drivet av både beläggning och pris.
- Danmark: RevPAR +12%, drivet av ökat internationellt resande och starkare eventkalender i Köpenhamn.
- Bryssel: RevPAR -3% efter ett svagt februari och generellt dämpad affärs- och mötesefterfrågan.

Länder	jan-mar 2026	
	RevPAR lokal valuta	RevPAR-tillväxt på årsbasis
Europa (EUR, fast valuta)	80	4%
Sverige	623	5%
Norge	773	1%
Danmark	521	12%
Finland	65	5%
Tyskland	63	1%
Storbritannien	72	1%
Irland	97	4%
Destinationer		
London	113	-1%
UK Regional	56	2%
Frankfurt	70	1%
Berlin	71	2%
Bryssel	81	-3%
Stockholm	662	2%
Oslo	840	2%
Köpenhamn	589	14%
Helsingfors	54	5%
Dublin	108	3%

REVPARANALYS Y/Y (YTD 2026)



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

*Marknadsdata för nordiska marknader från Benchmarking Alliance, och STR för övriga marknader.

Väsentliga händelser under och efter perioden

20 januari 2026

Information om Pandox exponering mot Revo Hospitality Group

2 februari 2026

Pandox har slutfört avyttring av Crowne Plaza Antwerp

5 februari 2026

Bokslutskommuniké januari–december 2025

13 mars 2026

Pandox publicerar årsredovisning för 2025

9 april 2026

Kommuniké från årsstämman i Pandox Aktiebolag (publ)

Fastighetsvärdering

Marknadsvärde fastigheter

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett totalt marknadsvärde om 93 042 (91 743) MSEK, varav 78 483 (77 170) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 14 559 (14 573) MSEK avsåg Rörelsefastigheter. Förändrade valutakurser påverkade positivt med 1 179 MSEK.

Genomförda externa värderingar under de senaste tolv månaderna omfattar 100 procent av fastighetsvärdet och ligger totalt sett i linje med de interna värderingarna. I det första kvartalet externvärderades cirka 14 procent av fastighetsvärdet.

I perioden uppgick orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter till 42 (17) MSEK, varav lägre direktavkastningskrav

påverkade positivt med 51 MSEK och minskade kassaflöden bidrog negativt med -9 MSEK. Realiserade värdeförändringar Rörelsefastigheter och nedskrivning Rörelsefastigheter uppgick till 121 (-) MSEK respektive -19 (-4) MSEK.

I perioden uppgick orealiserade värdeförändringar Rörelsefastigheter till -95 (-3) MSEK (redovisas endast i informationssyfte).

Under perioden slutfördes avyttring av Crowne Plaza Antwerp.

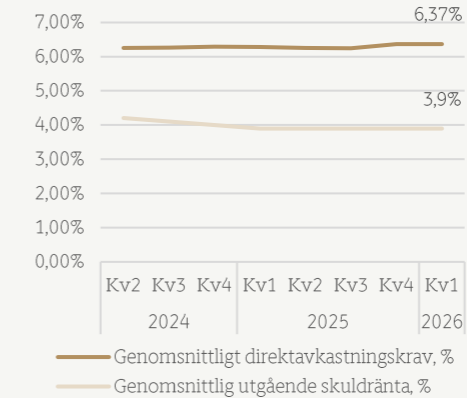
Värdeförändring fastigheter (period)

MSEK	Förvaltningsfastigheter	Rörelsefastigheter ¹	Totalt marknadsvärde
Ingående marknadsvärde 1 januari	77 170	14 573	91 743
Förvärv	-	6	6
Avyttringar	-	-202	-202
Investeringar	278	90	368
Orealiserad värdeförändring	42	-95	-53
Valutakurspåverkan	992	187	1 179
Utgående marknadsvärde 31 mar	78 483	14 559	93 042
Påverkansfaktorer			
Direktavkastningskrav	51	-	51
Kassaflöde	-9	-95	-104
Summa redovisad orealiserad värdeförändring	42	-19	23
Summa realiserad redovisad värdeförändring	-	121	121
Genomsnittligt direktavkastningskrav % Kv1 2026	6,29	6,78	6,37
Genomsnittligt direktavkastningskrav % Kv4 2025	6,28	6,85	6,37
Genomsnittligt direktavkastningskrav % Kv3 2025	6,09	6,84	6,24

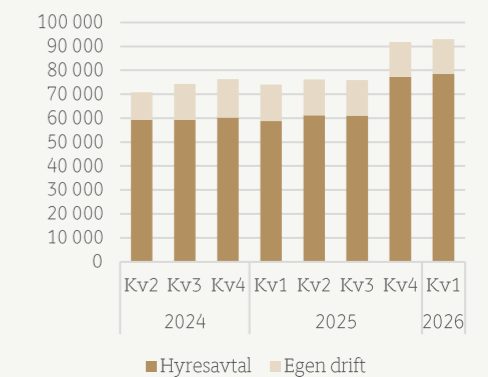
Förvärv, avyttringar och omklassificeringar

Händelse	Hotellfastighet	Tillträdesdatum
Avyttring Egen drift	Crowne Plaza Antwerp	2 februari 2026
Förvärv Hyresavtal	Dalata Hotel Group	7 november 2025
Förvärv Hyresavtal	Elite Hotel Frost, Kiruna	30 september 2025
Avyttring Hyresavtal	Scandic Imatra	1 september 2025
Avyttring Hyresavtal	Quality Winn Göteborg	4 juli 2025
Omklassificering till Hyresavtal	Numa Brussels Royal Galleries	1 april 2025
Förvärv Hyresavtal	Hotel Pullman Cologne	1 april 2025
Förvärv Hyresavtal	Radisson Blu Hotel Tromsø	1 januari 2025

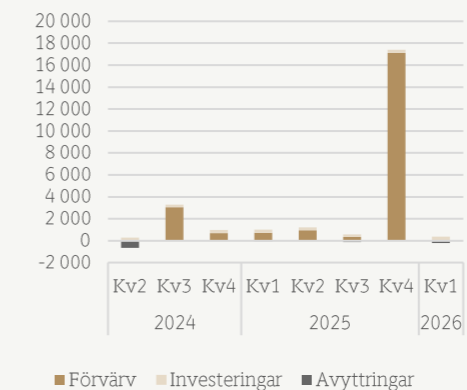
DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH SKULDRÄNTA, %



MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER, MSEK



FÖRVÄRV, INVESTERINGAR OCH AVYTTRINGAR, MSEK



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER KÄNSLIGHETSANALYS, VÄRDEEFFEKT per 31 mars, 2026

Påverkan	verkl. värde	Δ%	ΔMSEK
Direktavkastningskrav	+/- 0,5	-5 780/+6 778	
Valutakursförändring	+/- 1	-/+ 617	
Driftnetto	+/- 1	+/- 621	

¹⁾ Värderingarna av Rörelsefastigheterna redovisas i informationssyfte och ingår i EPRA NRV, EPRA NDV och EPRA NTA. Rörelsefastigheternas redovisade värde i "Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag" motsvarar anskaffningsvärde, plus investeringar, minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar och uppgick till 11 615 (11 657) MSEK vid periodens utgång.

För mer information om fastighetsvärdering, se årsredovisning 2025 Not E.

Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 192 (162) hotellfastigheter med 42 500 (35 941) hotellrum i 11 länder.

Pandox huvudsakliga geografiska fokus är norra Europa. Storbritannien (25 procent) är Pandox enskilt största geografiska marknad mätt som andel av fastighetsportföljens totala marknadsvärde, följt av Tyskland (18 procent), Sverige (18 procent) och Irland (14 procent).

Drygt 84 procent av portföljens totala marknadsvärde täcks av externa hyreskontrakt. Pandox hyresgäster är skickliga hotelloperatörer med starka hotellvarumärken.

Vid utgången av perioden hade

Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 13,5 (13,6) år, exklusive de förväntade hyresavtalen med Scandic.

Pandox exponering mot Revo Hospitality Group utgörs av hyresavtal i 9 hotellfastigheter med 1 859 rum i 7 städer i Tyskland, vilket motsvarar cirka 4 procent av totalt antal rum i Pandox portfölj per 31 mars 2026. Hotellen drivs under varumärkena Dorint, Mercure och Vienna House Easy by Wyndham.

Pandox relation med Scandic utgörs av hyresavtal i 82 hotellfastigheter med 18 162 rum i Irland, Storbritannien, Sverige, Norge, Danmark, Finland, Tyskland, vilket motsvarar cirka 42 procent av totalt antal rum i Pandox portfölj per 31 mars 2026. Hotellen drivs under varumärkena Scandic, Scandic GO, Clayton, Maldron och Hilton.

För mer information om Pandox portfölj, se www.pandox.se

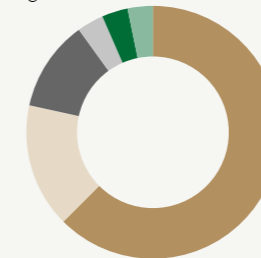
Hyresavtal	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	42	9 183	16 819	18	1,8
Storbritannien	30	6 889	16 775	18	2,4
Tyskland	33	6 910	13 216	14	1,9
Irland	24	4 996	13 005	14	2,6
Norge	15	2 842	4 488	5	1,6
Danmark	8	1 840	4 434	5	2,4
Finland	11	2 606	4 259	5	1,6
Belgien	4	865	1 857	2	2,1
Österrike	2	639	1 548	2	2,4
Nederländerna	1	189	1 203	1	6,4
Schweiz	1	206	879	1	4,3
Summa Hyresavtal	171	37 165	78 483	84	2,1

Egen drift	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Storbritannien	9	1 862	6 456	7	3,5
Belgien	5	1 607	4 027	4	2,5
Tyskland	5	1 490	3 678	4	2,5
Nederländerna	1	216	395	0	1,8
Finland	1	160	4	0	0,0
Summa Egen drift	21	5 335	14 559	16	2,7

Summa totalt	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Summa totalt	192	42 500	93 042	100	2,2

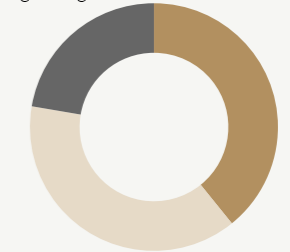
Varumärke	Antal		
	Hotell	Rum	I % av totalt
Scandic	48	10 881	26
Leonardo	30	5 763	14
Clayton	17	4 405	10
Oberoende	10	2 754	6
Radisson Blu	9	2 302	5
Maldron	14	2 221	5
Leonardo Royal	8	2 189	5
Hilton	6	1 553	4
NH	4	1 107	3
Quality Hotel	4	855	2
Dorint	4	847	2
Doubletree by Hilton	3	668	2
Elite Hotels	3	647	2
Mercure	3	610	1
Pullman	2	527	1
Övriga	19	5 171	12
Totalt	192	42 500	100

ANTAL RUM
Per lägeskategori



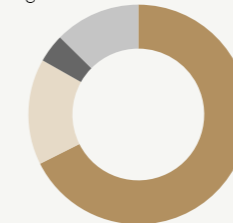
- Citycenter, 63%
- Ringled, 16%
- Flygplats, 12%
- Resort, 3%
- Företagspark, 3%
- Konferenscenter, 3%

ANTAL RUM
Per efterfrågekategori



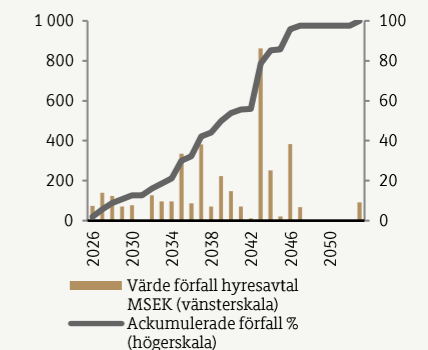
- Inhemsk, 39%
- Regional, 38%
- Internationell, 22%

ANTAL RUM
Per avtalskategori



- Omsättningsbaserat med minimihyra, 68%
- Omsättningsbaserat utan minimihyra, 16%
- Fast hyresavtal, 4%
- Egen drift, 13%

HYRESAVTALENS FÖRFALLOPROFIL
Per 31 mars 2026



Fastighetsinvesteringar

En central del av värdeskapandet

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

Investeringar under perioden

Under perioden januari–mars 2026 uppgick investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar, exklusive förvärv, till 368 (279) MSEK, varav 278 (175) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 90 (103) MSEK för Rörelsefastigheter.

Vid utgången av det första kvartalet 2026 uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 2 750 MSEK, varav cirka 930 MSEK förväntas genomföras under återstoden av 2026.

Underhåll Hyresavtal uppgick under perioden till 16 (19) MSEK.

Större pågående investeringsprojekt

Fastighet	Antal rum	Stad, land	Segment	Typ av investering	Investeringsstorlek	Status	Investerat	Färdigställt
Home Hotel Bastion	99	Oslo, Norge	L	P, T, H	Mindre	Öppet	80%	Kv1 2026
Quality Hotel Luleå	220	Luleå, Sverige	L	P, T, E	Medel	Öppet	80%	Kv2 2026
Hotel Mayfair	203	Köpenhamn, Danmark	O (L)	O, E, P, T, H	Medel	Öppet	80%	Kv4 2026
DoubleTree by Hilton Brussels	354	Bryssel, Belgien	O	O, E, P, T, H	XL	Öppet	70%	Kv4 2027
Clayton Hotel Cardiff Lane	304	Dublin, Irland	L	O, E, P, T, H	XL	Öppet	65%	Kv2 2027
Scandic Grand Marina	470	Helsingfors, Finland	L	P, T	Medel	Öppet	60%	Kv4 2026
Clayton Hotel St. Andrew's Square	172	Edinburgh, Storbritannien	L	O, E, P, T, H	XL	Stängt	40%	Kv4 2026
Radisson Blu Glasgow	247	Glasgow, Storbritannien	O	P, T, E	Medel	Öppet	30%	Kv3 2026
Scandic Solli	226	Oslo, Norge	L	P, T	Medel	Öppet	20%	Kv4 2026
Clayton City of London	212	London, Storbritannien	L	E	Mindre	Öppet	14%	Kv3 2026
Scandic St Jörgen	288	Malmö, Sverige	L	P, T, E	Medel	Öppet	3%	H1 2027
Scandic Kramer	113	Malmö, Sverige	L	P, T	Mindre	Öppet	2%	Kv4 2026

Affärssegment	Typ av investering	Storleksintervall (MSEK):
Hyresavtal	L	Ompositionering
Egen drift	O	Expansion
		Produkt
		Teknik
		Hållbarhet

Pågående projekt



Clayton Hotel St. Andrew's Square, Edinburgh

Clayton Hotel St Andrew's Square, beläget i ett mycket attraktivt läge i centrala Edinburgh, beräknas färdigställas under andra halvåret 2026. Projektet avser en konvertering av en tidigare kontorsbyggnad till hotell. Hotellet kommer att omfatta 172 rum, restaurang, bar och gym, samt erbjuda större mötesrum med bevarade historiska detaljer och utsikt över torget



Quality Hotel Luleå, Sverige

Quality Hotel Luleå, beläget i centrala Luleå, genomgår en omfattande renovering med planerad färdigställning under våren 2026. Projektet omfattar bland annat 28 nya rum, vilket innebär totalt 249 rum, nya konferensytor samt ett nytt relaxområde med pool och gym. Hotellet introducerade även ett nytt restaurangkoncept i september 2025.

Finansiering

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 52,3 (52,7) procent, inräknat skuld avseende Eiendomsspars ägarandel i Bidco (Dalata).

Ägarandelen redovisas som en finansiell skuld enligt IFRS, där ränta om -29 MSEK för tidigare och innevarande period utgör upplupen räntekostnad enligt effektivräntemetoden utan kassaflödespåverkan i kvartalet.

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 34 757 (33 729) MSEK. EPRA NRV uppgick till 45 166 (44 176) MSEK, motsvarande 232,09 (227,01) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick efter avdrag för certifikatvolym till 3 151 (1 720) MSEK och det finns obelånade fastigheter med ett marknadsvärde om totalt cirka 850 MSEK.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, exklusive skuld avseende Eiendomsspars ägarandel i Bidco och uppläggningskostnader för lån, till 48 909 (48 235) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter efter avdrag för företagscertifikat uppgick till 1 305 (-63) MSEK. Emitterad volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till 3 786

(3 536) MSEK. Företagscertifikat används enbart för att optimera Pandox finansiella kostnader via räntearbitrage.

Förutom företagscertifikat består Pandox skuldfinansiering enbart av bankfinansiering med i huvudsak säkerhet i en kombination av fastighetspanter och aktiepanter. Pandox har en geografiskt diversifierad långvarbas bestående av 12 nordiska och internationella banker.

Vid utgången av perioden var den genomsnittliga kapitalbindningstiden i den bankfinansierade skuldportföljen 2,2 (1,9) år, den genomsnittliga räntebindningstiden 2,2 (2,1) år och den genomsnittliga räntenivån, inklusive effekter av räntederivat, men exklusive uppläggningskostnader, 3,9 (3,9) procent. Denna räntenivå är också en rimlig approximation för den förväntade nivån vid utgången av andra kvartalet 2026, givet oförändrade marknadsräntor. Vid utgången av perioden var räntetäckningsgraden (mätt på rullande tolv månader) 2,5 ggr (2,6). Justerat för förberedande finansiella kostnader under 2025 för förvärv av Dalata om -59 MSEK var räntetäckningsgraden 2,6 ggr.

Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 6 389 (3 778) MSEK. Kortfristiga kreditfaciliteter inklusive ej nyttjade krediter med en löptid på mindre än tolv månader uppgår till 8 978 MSEK. Skillnaden förklaras av outnyttjade kreditfaciliteter och förväntade amorteringar.

Under de senaste tolv månaderna har Pandox sammanlagt genomfört nyfinansiering och refinansiering motsvarande cirka 32 602 MSEK, varav 11 944 MSEK i det första kvartalet 2026. Refinansieringar genomförda under det första kvartalet har skett till väsentligt lägre kreditmarginaler.

Hållbarhetslänkad finansiering

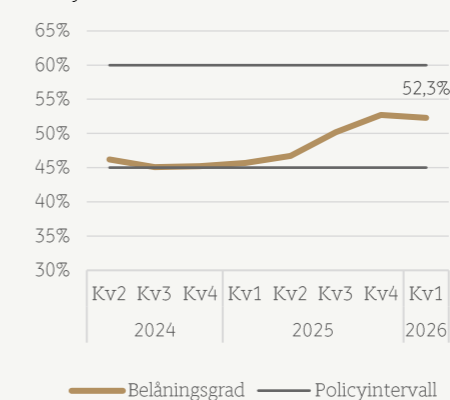
Total hållbarhetslänkad lånevolym uppgick per 31 mars 2026 till 19 389 MSEK. Banklånens kreditmarginal kopplas till det årliga utfallet av tre väldefinierade hållbarhetsmål inom miljö, socialt och styrning (ESG), vilka redovisas i den årliga hållbarhetsredovisningen. Därutöver tillkom 1 415 MSEK som grönt banklån i kvartalet. Inklusive gröna banklån uppgår total hållbarhetsrelaterad finansiering till 23 256 (21 438) MSEK.

FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITFACILITETER

Förfall (MSEK)	Kreditlimit ¹
<1 år	8 978
1-2 år	16 933
2-3 år	13 420
3-4 år	5 289
4-5 år	5 593
>5 år	-
Summa	50 214

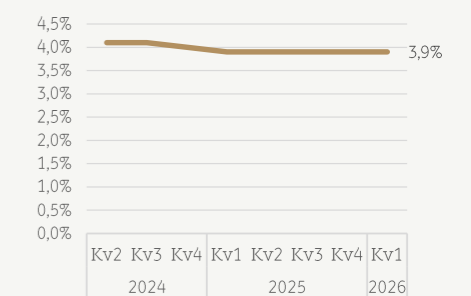
¹ Exklusive kontraktuell amortering och innehav utan bestämmande inflytande

BELÅNINGSGRAD NETTO, %

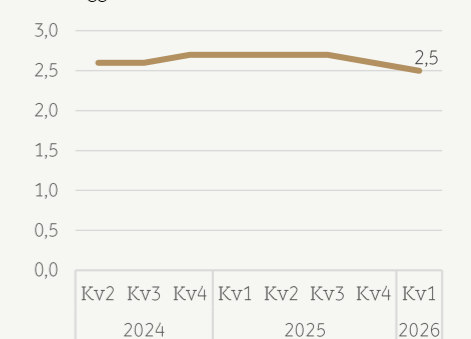


Pandox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av belåningsgrad och räntetäckningsgrad

GENOMSNITTLIG UTGÅENDE SKULDRÄNTA, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD R12m, ggr



Nyckeltal finansiering

MSEK	jan-mar		Helår
	2026	2025	2025
Räntebärande nettoskuld	48 651	33 806	48 342
Likvida medel & outnyttjade kreditfaciliteter	3 151	3 413	1 720
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,2	2,5	2,1
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,2	2,4	1,9
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	3,9	3,9	3,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,1	2,6
Belåningsgrad netto, %	52,3	45,7	52,7
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	11,3	8,5	11,8

Finansnetto

MSEK	jan-mar		Helår
	2026	2025	2025
Ränteintäkter	7	6	30
Räntekostnader	-501	-368	-1 566
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	3,9	3,9	3,9
Övriga finansiella kostnader	-60	-26	-100
Total skuldkostnad, %	4,2	4,2	4,2
Finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar	-38	-31	-140
Summa finansnetto	-592	-419	-1 776

Kostnadsökningen jämfört med motsvarande kvartal föregående år förklaras i huvudsak av högre lånevolymer och finansiella kostnader relaterat till förvärvet av Dalata, som till viss del motverkats av lägre kreditmarginaler och lägre marknadsräntor.

Lån i respektive valuta 31 mars 2026⁴⁾

	SEK	DKK	EUR ³⁾	CHF	NOK	GBP	Summa
Summa kreditlimiter, MSEK¹⁾	13 537	2 309	20 163	522	2 269	11 414	50 214
Summa räntebärande skulder, MSEK¹⁾	12 714	2 309	20 602	522	1 347	11 414	48 909
Andel skuld i valuta, %	26,0	4,7	42,1	1,1	2,8	23,3	100
Genomsnittlig utgående skuldränta, % ²⁾	3,3	2,8	3,4	1,8	5,1	5,5	3,9
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,3	0,3	2,5	0,2	1,7	2,2	2,2
Marknadsvärde fastigheter, MSEK ¹⁾	16 819	4 434	43 192	879	4 488	23 231	93 042

¹⁾ Omräknat till MSEK.

²⁾ Genomsnittlig ränta inklusive marginal och derivat, exklusive uppläggningskostnader för lån.

³⁾ Delar av räntebärande skulden utgörs av företagscertifikat i EUR medan den outnyttjade kreditfacilitet som täcker volymen är i SEK.

⁴⁾ Exklusive innehav utan bestämmande inflytande.

Valuta- och ränterisk

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

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

Vid utgången av perioden uppgick räntederivatens nominella bruttovolymer till 31 834 MSEK. Vid samma tidpunkt uppgick räntederivatens nominella nettovolymer till 31 431 MSEK, vilket utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj.

Cirka 55 procent av Pandox nettoskuld var säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,2 (2,1) år.

Förfallostruktur räntebindning 31 mars 2026

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		Genomsnittsränta derivat, %
	Belopp (1,2)	Andel, %	Volym	Andel, %	
< 1 år	22 655	46	5 177	16	1,1
1–2 år	4 782	10	4 782	15	1,3
2–3 år	5 996	12	5 996	19	1,0
3–4 år	3 479	7	3 479	11	1,5
4–5 år	4 042	8	4 042	13	2,0
> 5 år	7 954	16	7 954	25	2,9
Summa	48 909	100	31 431	100	1,7

¹⁾ Andel av kredit som har en räntebindning som förfaller under perioden.

²⁾ Exklusive innehav utan bestämmande inflytande.

Räntederivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid slutförfall har ett räntederivats marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har därmed inte påverkat eget kapital. Vid utgången av perioden uppgick marknadsvärdet netto för Pandox räntederivat till 928 (630) MSEK.

Valutakurser

	Genomsnittskurs			Balansdagkurs		
	2026	2025	Förändr %	2026	2025	Förändr %
Euro (EUR)	10,694	11,232	-5	10,943	10,849	1
Brittiska pund (GBP)	12,316	13,438	-8	12,602	12,987	-3
Danska kronor (DKK)	1,431	1,506	-5	1,464	1,454	1
Norska kronor (NOK)	0,940	0,964	-2	0,976	0,951	3
Schweizerfranc (CHF)	11,667	11,876	-2	11,902	11,383	5

Valutaeffekterna är övervägande av typen omräkningsexponering. Transaktionsexponering är begränsad genom att både intäkter och kostnader är i samma valuta. När det gäller nettoinvesteringar i utländska koncernbolag minskar vi valutaexponeringen med lån i samma lokala valuta.

Finansiell känslighetsanalys 31 mars 2026

Påverkan resultat före värdeförändringar	MSEK	Δ
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, med derivat	-/+ 137	+/- 1 pp
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, utan derivat	-/+ 451	+/- 1 pp
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 963	+/- 1 pp

Hållbarhet

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

Utveckling under första kvartalet 2026

Egen drift (Scope 1 & 2)

Pandox har ett klimatställningsprogram om 29 MEUR som rör tretton hotellfastigheter i Egen drift och som löper mellan 2023 - 2030. När projektet är slutfört förväntas Pandox nå de SBTi-validerade utsläppsmålen för Egen drift. Projektet kommer gradvis att generera kostnadsbesparingar som senast vid utgången av 2030 beräknas uppgå till 3 MEUR årligen. Den oförändrade genomförandegraden om 36 % speglar den planerade fasindelningen av investeringsprogrammet, där initiala tekniska förberedelser föregår en mer kapitalintensiv genomförandefas senare under året.

Se projekttabell till höger för status i delprojekten per utgången av kvartalet.

Hyresavtal (Scope 3)

För att uppfylla SBT kravet om en 25 procentig minskning av CO₂ utsläpp inom Scope 3 har en handlingsplan tagits fram. De övergripande prioriteringarna ligger fast och omfattar energieffektiviseringsåtgärder, utfasning av gas och olja till förmån för värmepumpar samt tillämpning av cirkulära principer vid renoveringar. Arbetet fokuserar nu på att konkretisera och prioritera genomförandet av åtgärderna.

Övergripande hållbarhetsinitiativ*

- Under kvartalet har Pandox fortsatt arbetet med att automatisera energidata direkt från hyresgästernas energileverantörer och undermätare för att minimera felaktigheter som kan uppstå i manuell inrapportering. Andelen helt automatiserade fastigheter för energi är 67 (63) procent. Vad gäller vattenkonsumtion är 70 (63) procent av mätdata automatiserad.
- Antalet certifierade fastigheter uppgår oförändrat till 13 (13) stycken i Egen drift och 3 (3) stycken i Hyresavtal.
- Andelen hållbarhetslänkad finansiering av den totala lånestocken uppgick vid kvartalets utgång till 40 (41) procent vilket förklaras av en ökning av icke hållbarhetslänkat lån i samband med förvärvet av Dalata.

*Jämförelsetal refererar till Kv1 2025

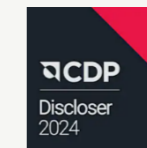
Projekt	Status kv1 2026*
Energioptimering	61%
Duschmunstycken	55%
Undermätning	90%
Smartroom (närvarodetektering)	66%
Värmepumpar	36%

* Estimerat färdigställande per delprojekt i procent. Notera att ytterligare fyra hotell kan ha påverkan på resultatet sedan förra kvartalet.



Carpporter med solceller vid Scandic Luleå

Erkännanden



Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över resultat i sammandrag

MSEK	jan-mar		Helår
	2026	2025	2025
Intäkter Hyresavtal			
Hyresintäkter	1 035	823	3 935
Övriga fastighetsintäkter	39	31	163
Intäkter Egen drift	611	664	3 371
Nettoomsättning	1 685	1 518	7 469
Kostnader Hyresavtal	-136	-114	-519
Kostnader Egen drift	-593	-652	-2 728
Bruttoresultat	956	752	4 222
varav bruttoresultat Hyresavtal	938	740	3 579
varav bruttoresultat Egen drift	18	12	643
Central administration	-63	-58	-236
Transaktionskostnader	-	-	-241
Finansiella intäkter	7	7	32
Finansiella kostnader	-561	-395	-1 668
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-38	-31	-140
Resultat före värdeförändringar	301	275	1 969
<i>Värdeförändringar</i>			
Värdeförändring fastigheter	144	14	605
Förvävsresultat Dalata	-	-	1 598
Värdeförändring derivat	334	-72	-326
Resultat före skatt	779	217	3 846
Aktuell skatt	-51	-51	-343
Uppskjuten skatt	-88	-48	-329
Periodens resultat - kvarvarande verksamhet	640	118	3 174
Resultat från avvecklad verksamhet	0	-	0
Periodens resultat	640	118	3 174

Koncernens rapport över övrigt totalresultat i sammandrag

MSEK	jan-mar	jan-mar	Helår
	2026	2025	2025
<i>Poster som inte kan omföras till resultaträkningen, netto efter skatt</i>			
Årets omvärdering av anläggningstillgångar	-	-	-57
Omräkningsdifferenser vid realisation av utländska verksamheter	-91	-	-
<i>Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt</i>			
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter	-48	69	86
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter	530	-1 591	-2 150
Periodens övrigt totalresultat	391	-1 522	-2 121
Periodens totalresultat	1 031	-1 404	1 053
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat	640	113	3 139
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat	0	5	34
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat	1 028	-1 397	1 028
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat	3	-7	24
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK	3,29	0,58	16,13

I periodens övrigt totalresultat om 391 MSEK ingår skatt om -81 MSEK, varav 5 MSEK är hänförligt till aktuell skatt

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	Not	31 mar		31 dec
		2026	2025	2025
TILLGÅNGAR				
Rörelsefastigheter		10 960	11 447	10 804
Inventarier/Inredning		662	481	667
Förvaltningsfastigheter		78 483	58 756	77 170
Nyttjanderätter		3 729	2 935	3 760
Uppskjuten skattefordran	7	624	345	590
Derivat ¹		987	1 026	791
Andra långfristiga fordringar		152	90	91
Summa anläggningstillgångar		95 597	75 080	93 873
Omsättningstillgångar				
Varulager		7	7	8
Aktuell skattefordran		607	284	448
Kundfordringar		292	331	383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		641	637	642
Övriga fordringar		246	273	316
Likvida medel		1 566	1 477	1 186
Tillgångar som innehas för försäljning	9	14 823	-	15 038
Summa omsättningstillgångar		18 182	3 009	18 021
Summa tillgångar		113 779	78 089	111 894

MSEK	31 mar		31 dec
	2026	2025	2025
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	487	487	487
Övrigt tillskjutet kapital	9 470	9 470	9 470
Reserver	511	724	123
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	24 289	21 450	23 649
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	34 757	32 131	33 729
Innehav utan bestämmande inflytande	187	160	184
Summa eget kapital	34 944	32 291	33 913
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ²	43 587	31 694	45 503
Övriga långfristiga skulder	10	19	11
Långfristig leasingsskuld	3 714	2 912	3 744
Derivat ¹	60	143	161
Avsättningar	58	44	57
Uppskjuten skatteskuld	7	8 200	5 675
Summa långfristiga skulder	55 629	40 487	57 507
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	19	22	42
Kortfristiga räntebärande skulder ²	6 389	3 375	3 778
Kortfristig leasingsskuld	19	33	21
Skatteskulder	322	403	380
Leverantörsskulder	309	382	327
Övriga kortfristiga skulder	263	201	224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 268	895	1 251
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	9	14 617	-
Summa kortfristiga skulder	23 206	5 311	20 474
Summa skulder	78 835	45 798	77 981
Summa eget kapital och skulder	113 779	78 089	111 894

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

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

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

MSEK	jan-mar		Helår
	2026	2025	2025
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt	779	217	3 846
Återföring av avskrivningar	81	76	331
Värdetförändring fastigheter	-144	-14	-606
Förvävsresultat Dalata	-	-	-1 598
Värdetförändring derivat	-298	72	326
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	80	80	779
Betald skatt	-267	-138	-610
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	231	293	2 468
Ökning/minskning rörelsefordringar	361	-65	-1 074
Ökning/minskning rörelseskulder	-27	-25	1 707
Förändringar av rörelsekapital	334	-90	633
Kassaflöde från den löpande verksamheten	565	203	3 101
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-368	-279	-1 087
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	200	21	149
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-18	-734	-15 860
Förvärv av finansiella tillgångar	-9	0	-78
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-195	-992	-16 876
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	10 998	2 913	26 127
Amortering av skuld	-10 912	-1 802	-11 527
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-16
Utbetald utdelning	-	-	-827
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	86	1 111	13 757
Periodens kassaflöde	456	322	-18
Likvida medel vid periodens början	1 186	1 286	1 286
Kursdifferens i likvida medel	-76	-130	-82
Likvida medel vid periodens slut	1 566	1 477	1 186
Upplysningar om betalda räntor			
Erhållen ränta uppgick till	4	6	30
Betald ränta uppgick till	-507	-363	-1 502
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-38	-31	-140
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	1 566	1 477	1 186
Likvida medel består av bankmedel.			

Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

MSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare							
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserver	Omvärderingsreserv ¹	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 jan, 2025	487	9 470	2 008	226	21 337	33 528	167	33 695
Periodens resultat	—	—	—	—	3 139	3 139	34	3 173
Övrigt totalresultat	—	—	-2 054	-57	—	-2 111	-10	-2 121
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	—	—	-7	-7
Utdelning	—	—	—	—	-827	-827	—	-827
Utgående eget kapital 31 dec, 2025	487	9 470	-46	169	23 649	33 729	184	33 913
Ingående eget kapital 1 jan, 2026	487	9 470	-46	169	23 649	33 729	184	33 913
Periodens resultat	—	—	—	—	640	640	0	640
Övrigt totalresultat	—	—	388	—	—	388	3	391
Utgående eget kapital 31 mar, 2026	487	9 470	342	169	24 289	34 757	187	34 944

¹⁾ Belopp under 2025 avser verkligt värdetförändring av hotellfastigheten Numa Brussels Royal Galleries (fd Hotel Hubert) som omklassificerats från Egen drift till hyresavtal om belopp 94 MSEK efter skatt samt förvärvskostnader Dalata uppgående till -151 MSEK.

Jämförelsetal och /-period

Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och års slut 2025 för balansposter såvida inget annat anges.

Not 1. Redovisningsprinciper

Pandox AB följer International Financial Reporting Standards (IFRS) - och tolkningarna (IFRIC) - så som de antagits av EU. Den här delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 "Delårsrapportering" samt "Årsredovisningslagen". Moderbolagets delårsrapport har upprättats i enlighet med kapitel 9 Delårsrapport i Årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR2 "Redovisning för juridiska personer". Enligt RFR2 ska en juridisk enhets moderbolag tillämpa alla IFRS-principer och tolkningar som EU antagit, inom den ram som definieras av Årsredovisningslagen, och ta hänsyn till kopplingen mellan redovisning och beskattning. Derivat värderas till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering enligt IFRS, baserat på indata som är observerbara, antingen direkt eller indirekt. De redovisade värdena för räntebärande skulder och andra finansiella instrument utgör en rimlig approximation för deras verkliga värden. Delårsrapporten omfattar sidorna 1–27 och sidan 1–14 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Pandox årsredovisning för 2025.

Not 2. Pågående tvister och försäkringsärenden

Revo Hospitality Group (tidigare HR Group), som är en av Pandox hyresgäster i Tyskland, har på eget initiativ förklarat sig under så kallad självförvaltning enligt tysk insolvenslag, vilket i korthet är en form av rekonstruktionsförfarande. Utvärdering av lämplig kommersiell och operativ modell pågår. Ingen väsentlig förändring har skett i övriga tidigare kommenterade tvister och försäkringsärenden.

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	jan-mar		Helår
	2026	2025	2025
Nettoomsättning	35	25	144
Administrativa kostnader	-75	-71	-299
Rörelseresultat	-40	-46	-155
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	2
Övriga räntor och liknande resultatposter	155	18	-22
Derivat, orealiserade	69	43	51
Resultat efter finansiella poster	184	15	-124
Bokslutsdispositioner	-	-	855
Resultat före skatt	184	15	731
Aktuell skatt	13	0	-51
Uppskjuten skatt	-7	-5	-11
Periodens resultat	190	10	669
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	190	10	669

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	31 mar	31 mar	31 dec
	2026	2025	2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	8	8	9
Finansiella anläggningstillgångar	26 437	25 977	26 347
Omsättningstillgångar	7 030	500	7 140
Summa tillgångar	33 475	26 485	33 496
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15 722	15 701	15 532
Obeskattade reserver	4	3	4
Avsättningar	70	64	85
Långfristiga skulder	12 126	7 359	12 246
Kortfristiga skulder	5 553	3 358	5 629
Summa eget kapital och skulder	33 475	26 485	33 496

Not 3. Moderbolag

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

Not 4. Transaktioner med närstående

Moderbolaget genomför transaktioner med dotterbolag i koncernen. Sådana transaktioner omfattar i huvudsak allokering av centrala administrationskostnader samt räntor hänförliga till fordringar och skulder. Alla transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor.

Pandox huvudägare Eiendomsspar AS (Eiendomsspar) har en ägarandel i Bidco om 8,8 procent uppgående till 120 MEUR, motsvarande 1 293 MSEK. Ägarandelen redovisas som en finansiell skuld enligt IFRS, där ränta utgör upplupen räntekostnad enligt effektivräntemetoden utan kassaflödespåverkan i kvartalet. Skulden avses regleras när Pandox förväntas förvärva ägarandelen och då äga Bidco till 100 procent. Eiendomsspar AS äger 5,1 procent av fastighetsägande bolag som äger 31 hotellfastigheter i Tyskland och 9,9 procent av ytterligare ett fastighetsägande bolag som äger en hotellfastighet i Tyskland, vilka förvärvades av Pandox under 2015, 2016 och 2019.

Pandox har ett förvaltningsavtal avseende Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas, som ägs av närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS. Under perioden januari–mars 2026 uppgick intäkterna från Pelican Bay Lucaya till 0,4 (0) MSEK.

Not 5. Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 1 337 (1 505) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 289 (1 458) anställda inom segmentet Egen drift och 48 (47) inom segmentet Hyresavtal samt central administration.

Segmentsinformation

Not 6. Rörelsesegment

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

MSEK	Kv 1 2026 (jan-mar 2026)				Kv 1 2025 (jan-mar 2025)			
	Hyresavtal	Egen drift	gemensamt samt ej	Totalt	Hyresavtal	Egen drift	gemensamt samt ej	Totalt
Intäkter								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter Hyresavtal	1 074	—	—	1 074	854	—	—	854
Intäkter Egen drift	—	611	—	611	—	664	—	664
Nettoomsättning	1 074	611	—	1 685	854	664	—	1 518
Kostnader Hyresavtal	-136	—	—	-136	-114	—	—	-114
Kostnader Egen drift	—	-593	—	-593	—	-652	—	-652
Bruttoresultat	938	18	—	956	740	12	—	752

Kv1 2026 (jan-mar 2026)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK	Irland	Övriga	Totalt
Nettoomsättning										
Hyresavtal	220	43	76	58	214	26	213	177	47	1 074
Egen drift	—	7	—	9	137	197	249	—	12	611
Marknadsvärde fastigheter	16 819	4 434	4 488	4 263	16 893	5 885	23 231	13 005	4 024	93 042
Investeringar i fastigheter	110	13	17	19	13	52	105	38	1	368
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	6	—	—	6
Värdeförändring fastigheter	182	26	25	-25	-50	—	-7	-5	-2	144
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	4	1 972	2 928	6 351	—	360	11 615
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	18 401	4 446	4 490	5 040	16 214	4 983	24 158	13 183	4 059	94 973

Kv1 2025 (jan-mar 2025)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK	Irland	Övriga	Totalt
Nettoomsättning										
Hyresavtal	204	41	78	73	201	23	163	20	51	854
Egen drift	—	9	—	8	135	231	268	—	13	664
Marknadsvärde fastigheter	16 144	4 221	4 106	4 242	16 025	5 862	17 742	1 639	3 980	73 961
Investeringar i fastigheter	85	38	5	11	31	62	44	—	3	279
Förvärv fastigheter	—	—	723	—	—	—	—	—	—	723
Värdeförändring fastigheter	40	11	2	-29	-1	-2	-7	—	—	14
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	26	1 947	3 066	6 518	—	363	11 920
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 763	4 234	4 108	4 998	15 021	4 796	18 326	1 639	3 850	74 735

Alternativa nyckeltal

Alternativa nyckeltal

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

Fastigheterna

	jan-mar		Helår
	2026	2025	2025
Antal fastigheter	192	162	193
- varav Hyresavtal	171	139	171
- varav Egen drift	21	23	22
Antal rum	42 500	35 941	42 761
- varav Hyresavtal	37 165	30 245	37 165
- varav Egen drift	5 335	5 696	5 596
Total kvadratmeteryta	-	-	2 590 509
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	93 042	73 961	91 743
- varav Förvaltningsfastigheter	78 483	58 755	77 170
- varav Rörelsefastigheter	14 559	15 205	14 573
Totalt genomsnittligt direktavkastningskrav, %	6,37	6,28	6,37
-Förvaltningsfastigheter	6,29	6,13	6,28
-Rörelsefastigheter	6,78	6,89	6,85
Orealiserad värdeförändring fastigheter, MSEK	-53	-2 374	117
-Förvaltningsfastigheter	42	-1 535	600
-Rörelsefastigheter	-95	-839	-483
WAULT, år	13,5	14,2	13,6

Finansiellt

	jan-mar		Helår
	2026	2025	2025
Belåningsgrad netto, %	52,3	45,7	52,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,1	2,6
Räntetäckningsgrad, R12m, ggr	2,5	2,7	2,6
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	11,3	8,5	11,8

Per aktie

	jan-mar		Helår
	2026	2025	2025
Resultat per aktie	3,29	0,58	16,13
Eget kapital per aktie	179,57	165,93	174,27
Cash earnings per aktie	1,72	1,54	9,80
Utdelning per aktie	-	-	4,50
Genomsnittligt antal aktier	194 603 000	194 603 000	194 603 000
Antal utestående aktier vid periodens utgång	194 603 000	194 603 000	194 603 000

EPRA

	jan-mar		Helår
	2026	2025	2025
EPRA earnings, MSEK	334	299	1 906
EPRA NRV, MSEK	45 166	40 390	44 176
Tillväxt EPRA NRV, %	13,9	2,1	7,3
EPRA NTA, MSEK	45 166	40 390	44 176
EPRA NDV, MSEK	37 702	35 416	36 645
EPRA NIY, Förvaltningsfastigheter, R12, %	5,11	6,08	4,92
EPRA LTV, %	52,2	45,9	52,6
EPRA Capital Expenditure, MSEK	374	1 001	20 038
EPRA earnings (EPS) per aktie	1,72	1,54	9,80
EPRA NRV per aktie	232,09	207,55	227,01
EPRA NTA per aktie	232,09	207,55	227,01
EPRA NDV per aktie	193,74	181,99	188,31

Om EPRA

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

Kvartalsdata

Rapport över totalresultat för koncernen i sammandrag

MSEK	jan-mar 2026	okt-dec 2025	jul-sep 2025	apr-jun 2025	jan-mar 2025	okt-dec 2024	jul-sep 2024	apr-jun 2024
Intäkter Hyresavtal								
Hysesintäkter	1 035	1 107	1 050	955	823	903	1 033	980
Övriga fastighetsintäkter	39	41	39	52	31	39	36	29
Intäkter Egen drift	611	928	883	896	664	954	804	857
Nettoomsättning	1 685	2 076	1 972	1 903	1 518	1 896	1 873	1 866
Kostnader Hyresavtal	-136	-157	-117	-131	-114	-141	-136	-140
Kostnader Egen drift	-593	-701	-680	-695	-652	-764	-647	-667
Bruttoresultat	956	1 218	1 175	1 077	752	991	1 090	1 059
Central administration	-63	-67	-59	-52	-58	-59	-42	-48
Transaktionskostnader	-	-241	-	-	-	-	-	-
Finansnetto	-554	-442	-436	-370	-388	-387	-394	-385
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-38	-41	-33	-35	-31	-32	-30	-29
Resultat före värdeförändringar	301	427	647	620	275	513	624	597
Värdeförändringar								
Värdeförändring fastigheter	144	58	21	512	14	38	-10	413
Förvärsresultat Dalata	-	1 598	-	-	-	-	-	-
Värdeförändring derivat	334	-10	41	-285	-72	99	-489	-8
Resultat före skatt	779	2 073	709	847	217	650	125	1 002
Aktuell skatt	-51	-74	-111	-107	-51	-54	-115	-104
Uppskjuten skatt	-88	-293	39	-27	-48	-15	-49	-188
Periodens resultat - kvarvarande verksamhet	640	1 706	637	713	118	581	-39	710
Resultat från avvecklad verksamhet	0	0	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat	640	1 706	637	713	118	581	-39	710
Övrigt totalresultat	391	-618	-523	542	-1 522	480	-87	-227
Periodens totalresultat	1 031	1 088	114	1 255	-1 404	1 061	-126	483
Nyckeldata								
Totalt driftnetto	1 036	1 304	1 257	1 162	827	1 070	1 159	1 125
-varav Hyresavtal	938	991	972	876	740	801	933	869
-varav Egen drift	98	313	285	286	87	269	226	256
EBITDA	977	999	1 202	1 110	775	1 016	1 123	1 082
Total cash earnings	334	403	617	587	299	541	582	560
Tillväxt intäkter Hyresavtal (LFL), %	2	5	2	0	1	1	2	3
Tillväxt intäkter Egen drift (LFL), %	3	5	-2	-3	-3	3	9	10
Tillväxt driftnetto Hyresavtal (LFL), %	2	5	3	-0	1	0	1	4
Tillväxt driftnetto Egen drift (LFL), %	8	16	-2	-4	-25	1	15	20
RevPAR Hyresavtal, SEK	735	862	950	878	650	768	927	891
RevPAR Egen drift, SEK	860	1 231	1 250	1 241	841	1 168	1 150	1 109

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

MSEK	31 mar 2026	31 dec 2025	30 sep 2025	30 jun 2025	31 mar 2025	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	90 105	88 641	72 913	73 187	70 684	72 915	70 981	67 799
Nyttjanderätter	3 729	3 760	3 239	3 282	2 935	3 156	3 062	2 977
Övriga anläggningstillgångar	1 139	882	3 723	1 124	1 116	1 232	1 235	1 654
Uppskjuten skattefordran	624	590	369	331	345	347	319	342
Omsättningstillgångar	16 616	16 835	1 454	1 454	1 532	1 752	1 775	1 544
Likvida medel	1 566	1 186	3 107	2 220	1 477	1 286	1 476	848
Summa tillgångar	113 779	111 894	84 805	81 598	78 089	80 688	78 848	75 164
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	34 944	33 913	32 833	32 719	32 291	33 695	32 643	30 796
Uppskjuten skatteskuld	8 200	8 031	5 698	5 770	5 675	5 776	5 686	5 601
Räntebärande skulder	49 976	49 281	41 037	37 590	35 069	35 534	34 782	33 556
Leasingskulder	3 733	3 765	3 244	3 287	2 945	3 165	3 071	2 987
Icke räntebärande skulder	16 926	16 904	1 993	2 232	2 109	2 518	2 666	2 424
Summa eget kapital och skulder	113 779	111 894	84 805	81 598	78 089	80 688	78 848	75 164
Nyckeldata								
Marknadsvärde fastigheter	93 042	91 743	75 962	76 229	73 961	76 334	74 234	70 815
-varav Förvaltningsfastigheter	78 483	77 170	61 060	61 188	58 756	60 290	59 281	59 271
-varav Rörelsefastigheter	14 559	14 573	14 902	15 041	15 205	16 044	14 953	11 544
Genomsnittligt direktavkastningskrav, Hyresavtal %	6,29	6,28	6,09	6,09	6,13	6,13	6,14	6,13
Genomsnittligt direktavkastningskrav, Egen drift %	6,78	6,85	6,84	6,88	6,89	6,89	6,87	6,90
Räntebärande nettoskuld	48 651	48 342	38 139	35 579	33 806	34 485	33 515	32 705
Genomsnittlig utgående skuldränta %	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,1	4,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,3	2,8	2,6	2,1	2,7	2,6	2,5
Räntetäckningsgrad, R12m, ggr	2,5	2,6	2,7	2,7	2,7	2,7	2,6	2,6
Belåningsgrad netto, %	52,3	52,7	50,2	46,7	45,7	45,2	45,1	46,2
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	11,3	11,8	9,3	8,8	8,5	8,7	8,6	8,5
Genomsnittlig kapitalbindning år	2,2	1,9	2,2	2,4	2,4	2,6	2,4	2,2
Genomsnittlig räntebindning år	2,2	2,1	1,9	2,3	2,5	2,7	2,9	3,3

Fastigheterna

	31 mar 2026	31 dec 2025	30 sep 2025	30 jun 2025	31 mar 2025	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024
Antal fastigheter	192	193	162	163	162	161	160	157
-varav Hyresavtal	171	171	140	141	139	138	138	138
-varav Egen drift	21	22	22	22	23	23	22	19
Antal rum	42 500	42 761	36 135	36 339	35 941	35 672	35 534	35 018
-varav Hyresavtal	37 165	37 165	30 539	30 643	30 245	29 976	29 976	29 963
-varav Egen drift	5 335	5 596	5 596	5 696	5 696	5 696	5 558	5 055
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	93 042	91 743	75 962	76 229	73 961	76 334	74 234	70 815
-varav Förvaltningsfastigheter	78 483	77 170	61 060	61 188	58 756	60 290	59 281	59 271
-varav Rörelsefastigheter	14 559	14 573	14 902	15 041	15 205	16 044	14 953	11 544

Per aktie

SEK	jan-mar 2026	okt-dec 2025	jul-sep 2025	apr-jun 2025	jan-mar 2025	okt-dec 2024	jul-sep 2024	apr-jun 2024
B-aktiens börskurs vid periodens utgång	179,40	203,00	180,20	166,40	173,20	191,80	203,00	189,00
EPRA NRV	232,09	227,01	210,18	209,82	207,55	215,58	209,36	207,70
EPRA NTA	232,09	227,01	210,18	209,82	207,55	215,58	209,36	207,70
EPRA NDV	193,74	188,31	183,50	182,61	181,99	189,80	183,63	183,05
EPRA earnings (EPS)	1,72	2,07	3,17	3,02	1,54	2,78	3,14	3,05
Eget kapital	179,57	174,27	168,72	168,13	165,93	173,15	167,74	167,51
Periodens resultat	3,29	8,68	3,25	3,61	0,58	2,99	-0,20	3,86
Driftnetto	5,32	6,70	6,46	5,98	4,25	5,50	5,96	6,12
Cash earnings	1,72	2,07	3,17	3,02	1,54	2,78	3,14	3,05
Genomsnittligt antal aktier, tusental	194 603	194 603	194 603	194 603	194 603	194 603	185 164	183 850

EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV samt Eget kapital redovisas per balansdag.

Not 7. Skatt

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

Vid utgången av perioden uppgick de uppskjutna skattefordringarna till 624 (590) MSEK. Dessa utgörs främst av redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren.

De uppskjutna skatteskulderna uppgick 8 200 (8 031) MSEK, vilka främst avser temporära skillnader hänförligt till verkligt värde värdering avseende Förvaltningsfastigheter, och temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde avseende Rörelsefastigheter, samt temporära värderingsskillnader för räntederivat. Uppskjutna skatteskulder hänförligt till Förvaltningsfastigheter i Nederländerna har minskat med -33 MSEK jämfört med tidigare kvartal.

Not 8. Risk- och osäkerhetsfaktorer

Pandox allmänna syn på affärsriskerna har inte förändrats jämfört med den detaljerade redogörelse som återfinns i årsredovisningen för 2025. Det finns en osäkerhet om vilken påverkan geopolitisk och geoeconomisk oro kan få på konjunktur och därmed företagens och hushållens hotellefterfrågan.

Not 9. Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Bakgrund

Den 15 juli 2025 tillkännagav Pandox ett rekommenderat kontantbud om 6,45 EUR per aktie avseende det noterade bolaget Dalata Hotel Group plc (Dalata), genom ett konsortium bestående av Pandox AB (Pandox) och Eiendomsspar AS (Eiendomsspar), med Pandox dotterbolag Pandox Ireland Tuck Limited (Bidco) som förvärvande bolag. Pandox och Eiendomsspars ägarandelar i Bidco uppgår till 91,2 respektive 8,8 procent. Förvärvet slutfördes den 7 november 2025.

Köpeskillingen uppgick till cirka 1 364 MEUR, motsvarande cirka 15 096 MSEK. Förvärvet är fullt finansierat genom en kombination av förvärvskredit om 1 165 MEUR, övriga existerande kreditfaciliteter samt likvida medel.

Förvärvet avser Dalatas samtliga verksamheter där Pandox, efter en uppdelning av Dalatas verksamhet i en fastighetsägande och en hotelldrivande del, behåller 31 Förvaltningsfastigheter i Irland och Storbritannien där Scandic förväntas förvärva den operativa driftsplattformen med 56 hotelloperatörsverksamheter, huvudsakligen under varumärkena Clayton och Maldron. Därutöver tillkommer ytterligare en Förvaltningsfastighet i Edinburgh som är under konvertering till hotell.

För mer information hänvisas till noterna E7 och H2 i Pandox årsredovisning 2025.

Bruttoresultat Dalata

De förväntade årliga hyresintäkterna beräknas uppgå till motsvarande cirka 1 130 MSEK (EUR/SEK 10,69, GBP/SEK 12,32) och redovisas från tillträdet i affärssegmentet Hyresavtal med en beräknad lönsamhet i linje med Pandox redan existerande hyresavtal i Storbritannien och Irland.

Finansiell rapportering

Fram till att avyttringen av hotelloperatörsverksamheten genomförs redovisas den som "Resultat från avvecklad verksamhet" och påverkar inte Pandox affärssegment Egen drift. Balansräkningens poster inklusive skuld som innehas fram till försäljningen, exklusive fastigheterna och därtill hörande poster, redovisas som "Tillgångar och skulder som innehas till försäljning". Ingen väsentlig resultat effekt för Pandox beräknas redovisas under "Resultat från avvecklad verksamhet".

Under 2026 har det inte skett någon justering av förvärvsanalys eller förvärvad balansräkning. Förändring av balansposterna rörande Dalata är främst kopplat till omföringar inom Pandox Group samt valutakurseffekter.

Koncernen	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Belopp i MSEK			
Tillgångar			
Rörelsefastigheten Crowne Plaza Antwerp	-	-	195
Tillgångar Dalata som innehas för försäljning, Scandic	14 823	-	14 843
Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning	14 823	-	15 038
	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Belopp i MSEK			
Skulder			
Skulder Dalata som innehas för försäljning, Scandic ¹⁾	14 617	-	14 451
Skulder klassificerade som innehav för försäljning	14 617	-	14 451

1) I detta belopp ingår lån om 504 MEUR hänförligt till den förväntade försäljningen av den operativa driftsplattformen till Scandic. Dessa är exkluderade i beräkningen av belåningsgrad.

Definitioner

Finansiell information

Avrundningar

Då belopp har avrundats till MSEK summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad netto, %

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

Bruttoresultat, Hyresavtal, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Hyresavtal.

Bruttoresultat, Egen drift, MSEK

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

Cash earnings, MSEK

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

Driftnetto, Hyresavtal, MSEK

Driftnetto motsvaras av bruttoresultat Hyresavtal.

Driftnetto, Egen drift, MSEK

Bruttoresultat Egen drift plus avskrivningar inkluderade i kostnader Egen drift.

Driftnettomarginal, Hyresavtal, %

Driftnetto Hyresavtal i förhållande till totala intäkter Hyresavtal.

Driftnettomarginal, Egen drift, %

Driftnetto Egen drift i förhållande till totala intäkter central administration (exklusive avskrivningar).

EBITDA, MSEK

Totalt bruttoresultat efter avdrag för central administration (exklusive avskrivningar).

EBITDA-marginal, %

EBITDA i förhållande till totala intäkter.

EPRA Earnings, MSEK

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

EPRA NRV, MSEK

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

EPRA NTA, MSEK

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

EPRA NDV, MSEK

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

EPRA LTV, %

Belåningsgrad netto justerat för netto rörelsefordringar/rörelseskulder.

EPRA NYI, %

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

Genomsnittlig skuldränta, %

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

Investeringar, MSEK

Investeringar i anläggningstillgångar exklusive förvärv.

Räntebärande nettoskuld/EBITDA

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

Resultat före värdeförändringar, MSEK

Resultat före skatt plus värdeförändringar fastigheter plus värdeförändring derivat.

Räntebärande nettoskuld, MSEK

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Tillväxt i EPRA NRV (substansvärdestillväxt), årstakt, %

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

Tillväxt i jämförbart bestånd i fast valuta

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

Per aktie

Cash earnings per aktie, SEK

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

Resultat per aktie, SEK

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

EPRA Earnings (EPS) per aktie

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

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

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

Totalresultat per aktie, SEK

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

Utdelning per aktie, SEK

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

Viktat genomsnittligt antal aktier, före utspädning, tusental

Det viktade genomsnittliga antalet utestående aktier med hänsyn tagen till förändringar i antalet

utestående aktier, före utspädning, under perioden.

Viktat genomsnittligt antal aktier, efter utspädning, tusental

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

Fastighetsinformation

Antal hotell och rum

Antal ägda hotellfastigheter och rum vid periodens utgång.

Marknadsvärde fastigheter, MSEK

Marknadsvärdet för Förvaltningsfastigheter plus marknadsvärdet för Rörelsefastigheter.

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

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

WAULT (Förvaltningsfastigheter)

Viktad genomsnittlig återstående hyrestid till förfall för Förvaltningsfastigheter.

En renodlad hotellfastighetsägare

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



Fastighetsförvaltning

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



Fastighetsutveckling

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



Portföljoptimering

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



Hållbarhet

Vi vill bidra till en hållbar utveckling genom att skapa resurseffektiva fastigheter och hållbar drift, samt trygga och säkra miljöer för anställda och gäster. Våra fokusområden inom hållbarhet är miljö och klimat, ansvarsfulla och rättvisa affärer, nöjda och trygga gäster, attraktiv och jämställd arbetsplats samt inkluderande lokalsamhällen.



Finansiell policy

Belåningsgrad

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

Utdelningspolicy

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

Säsongsbundenhet

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

Aktien och ägare

Noterat på Nasdaq Stockholm

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

Per 31 mars 2026 var sista betalkurs för B-aktien 179,40 SEK och det synliga börsvärdet var 21 457 MSEK. Inräknat de onoterade A-aktierna till samma kurs som B-aktierna var börsvärdet 34 912 MSEK. Under perioden januari-mars 2026 var värdeutvecklingen för Pandoxaktien -12 procent, jämfört med OMX Stockholm Benchmark PI index -1 procent och OMX Stockholm Real Estate PI index -9 procent.

Per 31 mars 2026 hade Pandox 6 828 registrerade aktieägare och antalet aktier i Pandox uppgick till 194 603 000.

Utdelningspolicy

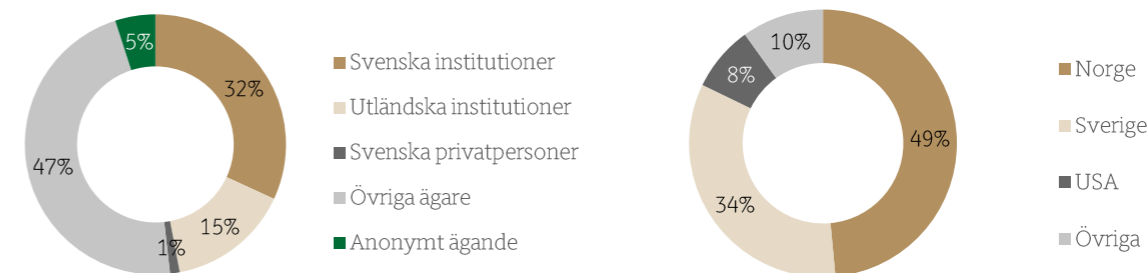
Pandox policy är en utdelningsandel på 30–50 procent av cash earnings per aktie med en genomsnittlig utdelningsandel över tid på cirka 40 procent. För 2025 beslutade årsstämman 2026 en utdelning om 4,50 (4,25) SEK per aktie, totalt cirka 876 (827) MSEK, vilket motsvarade en utdelningsandel om cirka 46 (41) procent av cash earnings per aktie.

Antal aktier

Vid utgången av perioden uppgick det totala antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 119 603 000 B-aktier. För det första kvartalet 2026 uppgick det viktade antalet aktier före och efter utspädning till 75 000 000 A-aktier och 119 603 000 B-aktier.

Topp-10 ägare per 31 mars 2026

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Andel av aktiekapital (%)	Andel av röster (%)
Eiendomsspar	37 314 375	10 950 826	24,8	35,7
Helene Sundt AB	18 657 188	2 912 187	11,1	17,1
Christian Sundt AB	18 657 187	0	9,6	16,2
AMF Pension & Fonder		21 905 291	11,3	6,4
Carnegie Fonder		8 978 332	4,6	2,6
Alecta Tjänstepension		7 687 577	4,0	2,2
Länsförsäkringar Fonder		6 341 265	3,3	1,8
Vanguard		4 871 063	2,5	1,4
Black Rock		3 843 342	2,0	1,1
Fjärde AP-fonden		3 817 781	2,0	1,1
Summa 10 största ägare	74 628 750	71 307 664	75	86
Övriga ägare	371 250	48 295 336	25	14
Totalt	75 000 000	119 603 000	100	100





Denna information är sådan information som Pandox AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 29 april 2026 kl. 07:00 CEST.

En webcast och telefonkonferens kommer att hållas den 29 april 2026 kl. 08:30 CEST. Information finns tillgänglig på pandox.se

Kontaktpersoner

Liia Nõu, vd
+46 (8) 506 205 50

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

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

Finansiell kalender

5 maj 2026	Kapitalmarknadsdag 2026
15 juli 2026	Delårsrapport januari-juni 2026
22 oktober 2026	Delårsrapport januari-september 2026

Kapitalmarknadsdag

Pandox har nöjet att bjuda in investerare, analytiker och medierepresentanter till en kapitalmarknadsdag i London den 5 maj 2026. Webbsändningen startar kl 09:30 CEST och kan följas på denna länk: <https://pandox.events.inderes.com/cmd-2026>

Stockholm den 29 april 2026

Liia Nõu, vd

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