

Delårsrapport
Januari-september 2025

Grunden lagd för betydande resultattillväxt

IKV3

Kvartalet i korthet

Juli-september 2025

- Intäkter Hyresavtal uppgick till 1 089 (1 069) MSEK, en ökning med 2 procent
 - Intäkter Egen drift uppgick till 883 (804) MSEK, en ökning med 10 procent
 - Driftnetto Hyresavtal uppgick till 972 (933) MSEK, en ökning med 4 procent
 - Driftnetto Egen drift uppgick 285 (226) MSEK, en ökning med 26 procent
 - EBITDA uppgick till 1 202 (1 123) MSEK, en ökning med 7 procent
- Cash earnings uppgick till 617 (582) MSEK, motsvarande 3,17 (3,14) SEK per aktie, en ökning med 1 procent. Justerat för finansiella kostnader om -37 MSEK hänförligt till pågående förvärv av Dalata Hotel Group plc var ökningen 7 procent
 - Orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter uppgick till 85 (12) MSEK. Orealiserade värdeförändringar Rörelsefastigheter, vilka endast redovisas i informationssyfte, uppgick till 5 (190) MSEK. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 41 (-489) MSEK
 - Periodens resultat uppgick till 637 (-39) MSEK, motsvarande 3,25 (-0,24) SEK per aktie
- Den 15 juli offentliggjorde Pandox AB (publ) och Eiendomsspar AS ett rekommenderat bud på Dalata Hotel Group plc
 - Från tillträdet, som beräknas ske i det fjärde kvartalet 2025, kommer 31 Förvaltningsfastigheter med ett marknadsvärde om cirka 16 700 MSEK redovisas i affärssegmentet Hyresavtal. Initial genomsnittlig direktavkastning uppskattas till cirka 6,95 procent. De årliga hyresintäkterna uppskattas till motsvarande cirka 1 200 MSEK med en beräknad lönsamhet i linje med Pandox redan existerande hyresavtal i Storbritannien och Irland**
 - Under perioden avyttrades Quality Hotel Winn Göteborg och Scandic Imatra för totalt 67 MSEK

Finansiellt sammandrag

MSEK	jul-sep			jan-sep			okt 2024- sep 2025	Helår
	2025	2024	Δ%	2025	2024	Δ%	R12m	2024
Total nettoomsättning	1 972	1 873	5	5 393	5 240	3	7 289	7 136
- Varav Hyresavtal	1 089	1 069	2	2 950	2 923	1	3 892	3 865
- Varav Egen drift	883	804	10	2 443	2 317	5	3 397	3 271
Totalt driftnetto	1 257	1 159	8	3 246	3 069	6	4 316	4 139
- Varav Hyresavtal	972	933	4	2 588	2 496	4	3 389	3 297
- Varav Egen drift	285	226	26	658	573	15	927	842
EBITDA	1 202	1 123	7	3 087	2 945	5	4 103	3 961
Periodens resultat	637	-39	n.a	1 468	1 125	30	2 049	1 706
Resultat per aktie, SEK	3,25	-0,24	n.a	7,45	6,02	24	10,46	9,04
Cash earnings	617	582	6	1 503	1 414	6	2 044	1 955
Cash earnings per aktie, SEK	3,17	3,14	1	7,72	7,67	1	10,51	10,46
Marknadsvärde fastigheter	-	-	-	75 962	74 234	2	75 962	76 334
Investeringar	235	237	-1	792	752	5	1 064	1 024
Räntebärande nettoskuld	-	-	-	38 139	33 515	14	38 139	34 485
Belåningsgrad netto, %	-	-	-	50,2	45,1	n.a	50,2	45,2
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	-	-	-	9,3	8,6	n.a	9,3	8,7
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	-	-	-	3,9	4,1	n.a	3,9	4,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,0	n.a	2,7	2,6	n.a	2,7	2,7
EPRA NRV per aktie, SEK	-	-	-	210,18	209,36	0	210,18	215,58

Nyckeltal, kv3 2025

DRIFTNETTO

+8%

CASH EARNINGS PER AKTIE

+1 %/+7%*

BELÅNINGSGRAD NETTO

50,2%/46,4%*

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, R12M

2,7 GGR

*Justerat för högre lånevolym och finansiella kostnader hänförligt till pågående förvärv av Dalata Hotel Group plc

** Se sidan 8 för mer information om pågående förvärv av Dalata Hotel Group plc.

Januari-september 2025

- Intäkter Hyresavtal uppgick till 2 950 (2 923) MSEK
- Intäkter Egen drift uppgick till 2 443 (2 317) MSEK
- Driftnetto Hyresavtal uppgick till 2 588 (2 496) MSEK
- Driftnetto Egen drift uppgick till 658 (573) MSEK
- EBITDA uppgick till 3 087 (2 945) MSEK
- Cash earnings uppgick till 1 503 (1 414) MSEK, motsvarande 7,72 (7,67) SEK per aktie. Justerat för finansiella kostnader om -37 MSEK hänförligt till pågående förvärv av Dalata Hotel Group plc uppgick cash earnings per aktie till 7,91 SEK.
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 547 (437) MSEK och orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till -316 (-199) MSEK
- Periodens resultat uppgick till 1 468 (1 125) MSEK, motsvarande 7,45 (6,02) SEK per aktie
- Belåningsgraden var 50,2 procent och räntetäckningsgraden, rullande tolv månader, var 2,7 ggr

VD har ordet

Stark plattform för tillväxt

- Positiv utveckling i Norden
- Förbättrad tillväxt i jämförbar portfölj
- Förvärv ger betydande resultattillväxt 2026

Hotellmarknaden förbättrades i det tredje kvartalet med stöd av en god eventkalender och ett fortsatt aktivt fritidsresande. Pandox totala intäkter och driftnetto ökade med 5 respektive 8 procent med stöd av både förvärvad och organisk tillväxt. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade intäkter och driftnetto med 1 respektive 2 procent drivet av en bättre marknad och ett positivt bidrag från transformativa investeringar.

Justerat för finansiella kostnader hänförliga till det pågående förvärvet av Dalata Hotel Group plc (Dalata) ökade cash earnings per aktie med 7 procent.

I affärssegmentet Hyresavtal var intäkter, driftnetto och lönsamhet högre än föregående år förklarar av en bättre marknad och förvärv. Efterfrågan förbättrades men varierade mellan marknader. Norden utvecklades bäst med god hyrestillväxt i Sverige, Norge och Danmark medan Finland var svagare. Utvecklingen i Tyskland och Storbritannien var stabil.

Under 2025 genomförda förvärv utvecklades väl och det nya hyresavtalet för Numa Brussels Royal Galleries, som vi transformerat från Egen drift till Hyresavtal, bidrog positivt. Fastigheten har också värderats upp med 97 MSEK i omklassificeringen, vilket går direkt mot eget kapital och inte syns i vårt resultat. Total värdeförändring uppgick i kvartalet till 108 MSEK. Elite Hotel Frost i Kiruna tillträdde den 30 september och förväntas ge ett positivt bidrag i det fjärde kvartalet.

I affärssegmentet Egen drift ökade både intäkter och resultat. Efterfrågan förbättrades samtidigt som jämförelsetalen mot föregående år blev lättare i takt med att effekten från fotbolls-EM i

Tyskland 2024 klingade av. Driftnettomarginalen ökade till 32 procent, vilket speglar ett tredje kvartal som är säsongmässigt starkt, tidigare genomförda lönsamma förvärv och förbättrad lönsamhet i jämförbar portfölj.

Portföljoptimering lyfter avkastningspotentialen
Värdeskapande förvärv och investeringar är viktiga delar av Pandox affärsmodell. Förvärv skapar tillväxt i intäkter och resultat på kort sikt samtidigt som de lägger grunden för lönsamma investeringar över tid. Avyttringar är också viktiga på så sätt att de frigör kapital som kan återinvesteras i fastigheter till högre avkastning. Quality Hotel Winn i Göteborg och Scandic Imatra är två exempel i det tredje kvartalet. Även om dessa fastigheter representerade mindre värden så bidrar avyttringar till att optimera portföljen och öka avkastningspotentialen över tid. I linje med denna strategi förbereder vi ytterligare avyttringar i Norden under 2026.

Förvärv av Dalata öppnar för betydande resultattillväxt 2026

Den 15 juli lämnade Pandox tillsammans med Eiendomsspar (Konsortiet) ett rekommenderat kontantbud på Dalata, att genomföras som ett Scheme of Arrangement (Upplägg). Förvärvet har en tydlig strategisk och finansiell logik. Hotellportföljen är av hög kvalitet, är mycket lönsam och hotellen har starka lägen på dynamiska och växande marknader. Vi ser möjligheter till betydande värdeskapande både på kort och lång sikt med Scandic som driftspartner. Som vi har kommunicerat har flera viktiga steg tagits mot slutförande av förvärvet, bland annat publicering av nödvändig Uppläggsdokumentation, godkännande av Dalatas aktieägare på bolagsstämmor avseende Upplägget samt godkännande från EU-kommissionen av förvärvet. Ett datum för domstolsförhandling om Upplägget

vid High Court of Ireland har också fastställts till den 29 oktober 2025, vilket är det sista steget för att kunna ta förvärvet i mål, vilket förväntas ske i början av november 2025.

Från tillträdet kommer 31 Förvaltningsfastigheter med ett marknadsvärde om cirka 16 700 MSEK redovisas i affärssegmentet Hyresavtal. Initial genomsnittlig direktavkastning uppskattas till cirka 6,95 procent. De årliga hyresintäkterna uppskattas till motsvarande cirka 1 200 MSEK med en beräknad lönsamhet i linje med Pandox redan existerande hyresavtal i Storbritannien och Irland. *Se sidan 8 för mer information om förvärvet.*

Vid slutet av kvartalet uppgick vår belåningsgrad, justerat för ökad lånevolym och finansiella kostnader i samband med pågående förvärv av Dalata, till 46,4 procent. Det kan jämföras med 46,7 procent vid utgången av det andra kvartalet. Vi har därmed en stark finansiell startposition inför slutförandet av förvärvet och därutöver ett betydande utrymme för nya lönsamma investeringar i befintlig portfölj.

Positiv utblick

I det fjärde kvartalet förväntar vi oss en stabil efterfrågan i hotellmarknaden och ett normalt säsongsmönster, där efterfrågan normalt minskar under andra halvan av december för att åter öka under andra halvan av januari.

Förutsatt ett slutförande av förvärvet av Dalata i början av november 2025 kommer vi att tillgodogöra oss intäkter och driftnetto del av det fjärde kvartalet. Resultateffekten kommer dock vara negativ på grund av kostnader av engångskaraktär relaterat till förvärvet.

För 2026 kommer förvärvet ge ett betydande bidrag till både driftnetto och cash earnings.

”För 2026 kommer förvärvet av Dalata ge ett betydande bidrag till både driftnetto och cash earnings”

Liia Nõu
vd

Resultatanalys koncern juli-september 2025

Intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 972 (1 873) MSEK, en ökning med 5 procent med stöd av stabil tillväxt i Hyresavtal och förvärv i båda affärssegmenten.

Driftnetto

Totalt driftnetto uppgick till 1 257 (1 159) MSEK, en ökning med 8 procent drivet av ökad lönsamhet i Hyresavtal och förvärv i båda affärssegmenten.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -59 (-42) MSEK. Ökningen förklaras dels av att bolaget växer, dels av ett jämförelsekvartal där kostnaderna var lägre än normalt.

Avskrivningar

Avskrivningar Egen drift uppgick till -83 (-70) MSEK. Den högre nivån förklaras i huvudsak av tidigare genomförda förvärv i Storbritannien.

Därutöver ingår avskrivningar om -3 (-6) MSEK i administrationskostnader.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -469 (-424) MSEK, vari ingår -37 MSEK hänförlig till det pågående förvärvet av Dalata Hotel Group plc, som till viss del motverkades av lägre kreditmarginaler och lägre marknadsräntor.

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -111 (-115) MSEK. Uppskjuten skatt uppgick till 39 (-49) MSEK, förklarat av värdeförändring Förvaltningsfastigheter samt kommande lägre bolagsskattesats i Tyskland. Se vidare Not 7 på sida 24.

Cash earnings

Cash earnings uppgick till 617 (582) MSEK. Cash earnings per aktie uppgick till 3,17 (3,14) SEK, en ökning med 1 procent. Justerat för högre finansiella kostnader om -37 MSEK hänförligt till det pågående förvärvet av Dalata Hotel Group plc ökade cash earnings per aktie med 7 procent.

Värdeförändringar

Värdeförändring fastigheter uppgick till 21 (-10) MSEK, varav orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter uppgick till 85 (-12) MSEK. Värdeförändring fastigheter inkluderar därutöver realiserade värdeförändringar om -64 (2) MSEK. Orealiserade värdeförändringar derivat uppgick till 41 (-489) MSEK.

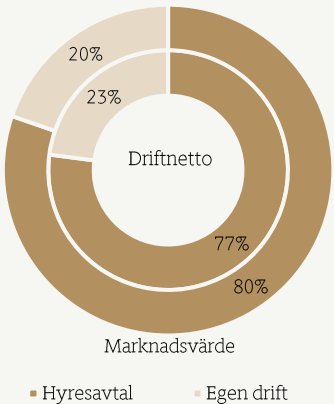
Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 637 (-39) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 633 (-41) MSEK, motsvarande 3,25 (-0,24) SEK per aktie.

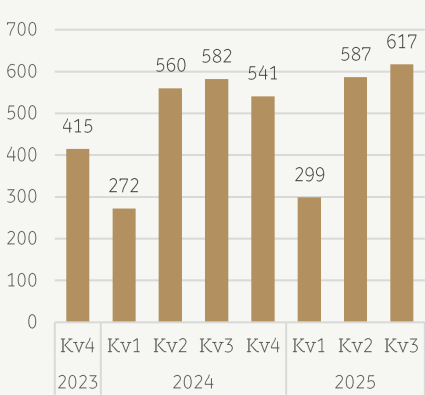
	jul-sep				jan-sep				okt 2024-sep 2025	Helår
MSEK	2025	2024	Δ%	LFL%*	2025	2024	Δ%	LFL%*	R12m	2024
Intäkter Hyresavtal	1 089	1 069	2	2	2 950	2 923	1	1	3 892	3 865
Intäkter Egen drift	883	804	10	-2	2 443	2 317	5	-2	3 397	3 271
Totala intäkter	1 972	1 873	5	1	5 393	5 240	3	0	7 289	7 136
Driftnetto Hyresavtal	972	933	4	3	2 588	2 496	4	1	3 389	3 297
Driftnetto Egen drift	285	226	26	-2	658	573	15	-7	927	842
Totalt driftnetto	1 257	1 159	8	2	3 246	3 069	6	0	4 316	4 139
Centrala administrationskostnader	-59	-42	40		-169	-141	20		-228	-200
Avskrivningar	-83	-70	19		-244	-207	18		-323	-286
Finansnetto	-469	-424	11		-1 293	-1 252	3		-1 712	-1 671
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	85	-12	n.a		608	453	n.a		667	512
Aktuell skatt	-111	-115	-3		-269	-264	2		-323	-318
Cash earnings	617	582	6		1 503	1 414	6		2 044	1 955
Cash earnings per aktie	3,17	3,14	1		7,72	7,67	1		10,51	10,46

*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



Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2024 för balansposter såvida inget annat anges.

Segment Hyresavtal juli-september 2025

- Stabil resultatutveckling
- Stärkt driftnettomarginal
- Positivt bidrag från förvärv

Intäkter

Hysesintäkter och Övriga fastighetsintäkter uppgick till 1 089 (1 069) MSEK, en ökning med 2 procent. Efterfrågan förbättrades men varierade mellan marknader. Norden utvecklades bäst med god hyrestillväxt i Sverige, Norge och Danmark medan Finland var svagare. Utvecklingen i Tyskland och Storbritannien var stabil. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade intäkter och RevPAR med 2 procent vardera. Valutaeffekten var negativ.

Beläggningsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 75 (73) procent. Snittpriserna var oförändrade.

Kostnader

Kostnader, inklusive fastighetsadministration, uppgick till -117 (-136) MSEK.

Driftnetto

Driftnetto uppgick till 972 (933) MSEK, en ökning med 4 procent. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade driftnettot med 3 procent. Driftnettomarginalen uppgick till cirka 89 (87) procent.

Viktigare händelser

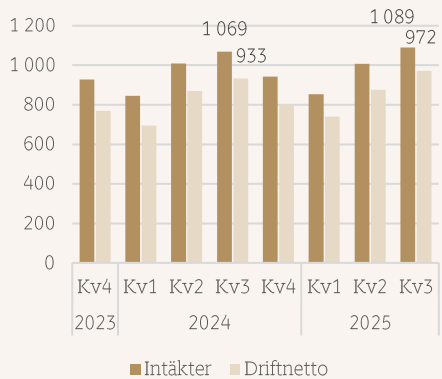
Den 4 juli slutfördes avyttringen av Quality Winn Göteborg.

Den 1 september slutfördes avyttringen av Scandic Imatra.

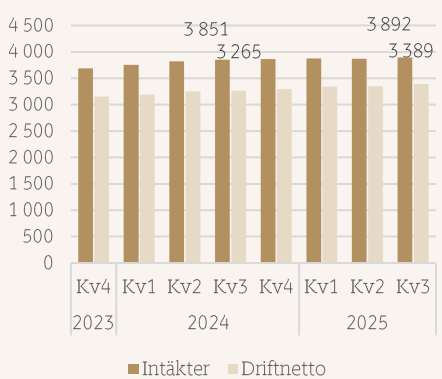
Den 30 september slutfördes tidigare offentliggjort förvärv av Elite Hotel Frost Kiruna.

	jul-sep			jan-sep			Helår
MSEK	2025	2024	Δ%	2025	2024	Δ%	2024
Hysesintäkter	1 050	1 033	2	2 828	2 825	0	3 728
Övriga fastighetsintäkter	39	36	8	122	98	24	137
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-72	-75	-4	-222	-221	0	-299
Driftnetto, före fastighetsadministration	1 017	994	2	2 728	2 702	1	3 566
Fastighetsadministration	-45	-61	-26	-140	-206	-32	-269
Bruttoresultat	972	933	4	2 588	2 496	4	3 297
Driftnetto, efter fastighetsadministration	972	933	4	2 588	2 496	4	3 297
<i>Driftnettomarginal, %</i>	<i>89%</i>	<i>87%</i>	<i>n.a</i>	<i>88%</i>	<i>85%</i>	<i>n.a</i>	<i>85%</i>
Intäkter jämförbart bestånd	975	953	2	2 632	2 600	1	
Varav valutaeffekt		-28			-59		
Driftnetto jämförbart bestånd, före fastighetsadministration	913	887	3	2 433	2 402	1	
Varav valutaeffekt		-26			-55		

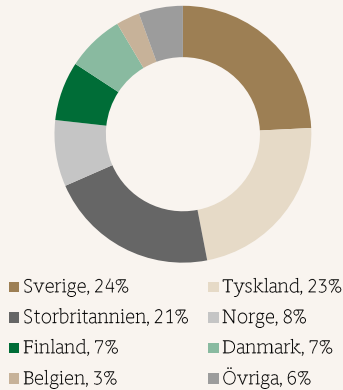
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO, MSEK
Per kvartal



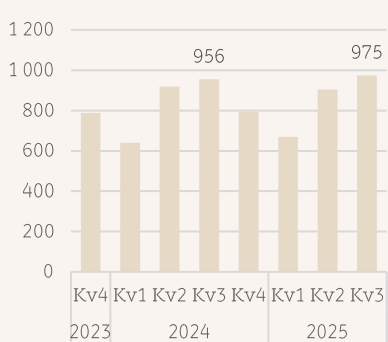
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO, MSEK
R12m



INTÄKTER PER LAND, KV3



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 2 400 MSEK mätt i årstakt.

Segment Egen drift juli-september 2025

- Positivt bidrag från förvärv
- Stabil efterfrågan men lägre snittpriser
- Förbättrad lönsamhet i underliggande portfölj

Intäkter

Intäkter från Egen drift uppgick till 883 (804) MSEK, en ökning med 10 procent med stöd av förvärv. För jämförbart bestånd i fast valuta minskade intäkterna med -2 procent och RevPAR med cirka -3 procent.

Beläggningsgraden för jämförbara hotell uppgick till cirka 74 (75) procent. Snittpriserna minskade med cirka -3 procent.

I Storbritannien ökade RevPAR med 3 procent för jämförbara enheter, drivet av ökad beläggning och högre snittpriser. I Bryssel minskade RevPAR med -1 procent, drivet av lägre snittpriser. För Pandox hotell i Tyskland minskade RevPAR med -14 procent, främst till följd av lägre snittpriser, vilket förklaras av ett starkt jämförelsekvartal 2024 då fotbolls-EM hölls i Tyskland.

Kostnader

Kostnader uppgick till -680 (-647) MSEK. Ökningen är främst hänförlig till genomförda förvärv.

Driftnetto (EBITDA)

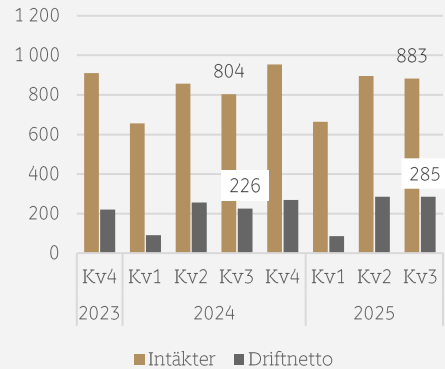
Driftnetto (EBITDA) uppgick 285 (226) MSEK, motsvarande en marginal om cirka 32 (28) procent. För jämförbart bestånd i fast valuta minskade driftnettot med -2 procent.

Viktigare händelser

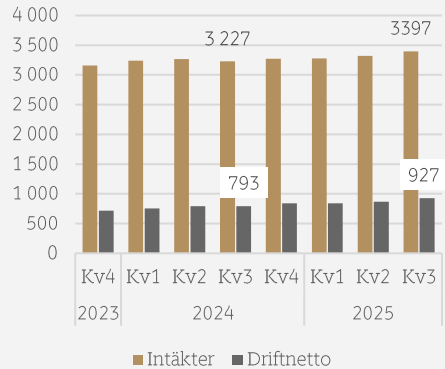
Inga viktiga händelser under kvartalet

	jul-sep			jan-sep			Helår
MSEK	2025	2024	Δ%	2025	2024	Δ%	2024
Intäkter	883	804	10	2 443	2 317	5	3 271
Kostnader	-680	-647	5	-2 027	-1 949	4	-2 713
Bruttoresultat	203	157	29	416	368	13	558
Återläggning avskrivningar inkluderade i kostnader	82	69	19	242	205	18	284
Driftnetto/EBITDA	285	226	26	658	573	15	842
Driftnetto/EBITDA-marginal	32%	28%	n.a	27%	25%	n.a	26%
Intäkter jämförbart bestånd Varav valutaeffekt	642	652	-2	1 832	1 878	-2	
Driftnetto jämförbart bestånd Varav valutaeffekt	173	177	-2	429	460	-7	

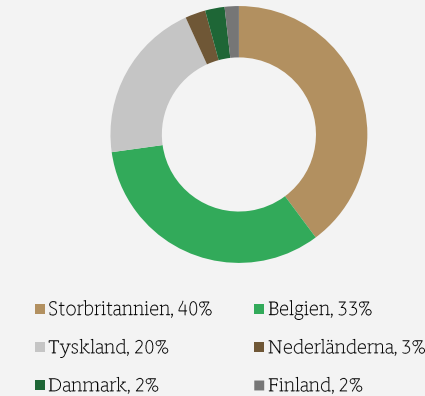
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO
MSEK, kvartal



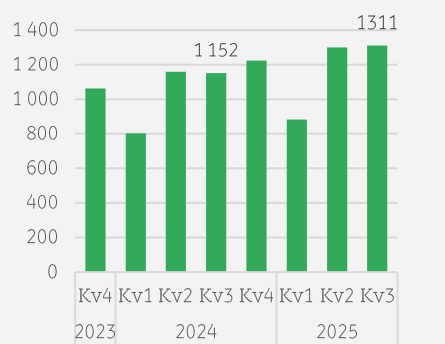
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO
MSEK, R12m



INTÄKTER PER LAND, KV3



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 juli-september 2025

Stabil efterfrågan och fortsatt internationell tillväxt

Hotellmarknaden i Europa fortsatte att visa styrka under tredje kvartalet, med stabil beläggningsgrad och ökande snittpriser. Södra Europa uppvisade fortsatt tillväxt och höga beläggningsnivåer, vilket bidrog till en stark marknad som helhet. En viktig drivkraft bakom utvecklingen var ett ökat resande från USA, vilket hade en positiv effekt på beläggning och intäkter. Trots en svagare dollar var amerikanskt inresande en fortsatt stabil tillväxtfaktor för flera europeiska marknader. Internationell turism och stora evenemang kompenserade därutöver för nya hotellöppningar och ekonomisk osäkerhet. Samtidigt fortsatte lyxsegmentet att driva tillväxt, med en god efterfrågan från betalningsstarka resenärer, inte minst under sommaren. Ekonomisegmentet däremot påverkades fortsatt negativt av en mer återhållsam konsumtion och ökad prismsedvetenhet.

- Beläggningsgraden i Europa ökade 1 procent till 77 procent.
- Snittpriserna ökade med 2 procent och uppgick till 170 EUR.

- Sammantaget uppgick RevPAR i Europa till 132 EUR, en ökning med drygt 3 procent.

RevPAR-utveckling på Pandox marknader*

- Beläggningsgraden i Norden uppgick till 74 procent, vilket var 3 procentenheter högre än föregående år. Samtidigt ökade snittpriserna med 3 procent.
- Danmark visade den starkaste utvecklingen med en RevPAR-tillväxt på 14 procent, drivet av ökad efterfrågan och särskilt god snittprisutveckling i Köpenhamn (+17 procent). Den starka efterfrågan förstärktes av fyra Ed Sheeran-konserter i augusti och återspeglas även i en ökad flygtrafik.
- Norge och Sverige visade god tillväxt, med RevPAR-ökningar på 9 respektive 5 procent. Norges tillväxt drevs av starka snittpriser, särskilt i Oslo, medan Sveriges stöttades av en positiv sommarsäsong och en förbättrad efterfrågan i Göteborg under september. I Finland ökade RevPAR med blygsamma 1 procent, där både Helsingfors och regionala

- områden utvecklades likartat med en ökad efterfrågan drivet av lägre snittpriser.
- I Tyskland minskade RevPAR med -6 procent, till följd av lägre snittpriser. Minskad mässaktivitet i Berlin, Frankfurt och Hamburg under september, tillsammans med ett starkt jämförelsekvartal drivet av fotbolls-EM i juli 2024, bidrog till utvecklingen.
 - Storbritannien utvecklades positivt med en RevPAR-ökning i London på drygt 3 procent, främst drivet av förbättrade snittpriser inom lyxsegmentet. UK Regional ökade också med cirka 3 procent, men utvecklingen var ojämn mellan marknader. Enskilda destinationer som Manchester, Edinburgh och Cardiff gynnades av hög efterfrågan i samband med Oasis återföreningskonserter.
 - I Irland ökade RevPAR med 5 procent, främst drivet av högre snittpriser i juli och september. Samma trend noterades i Dublin, där RevPAR ökade med 4 procent under kvartalet.
 - I Bryssel minskade RevPAR med -2 procent i kvartalet drivet av lägre snittpriser i juli och augusti.

Länder	jul-sep 2025		jan-sep 2025	
	RevPAR lokal valuta	RevPAR-tillväxt på årsbasis	RevPAR lokal valuta	RevPAR-tillväxt på årsbasis
Europa (EUR, fast valuta)	132	3%	110	3%
Sverige	975	5%	808	3%
Norge	1 104	9%	945	9%
Danmark	995	14%	769	9%
Finland	71	1%	65	1%
Tyskland	84	-6%	77	-3%
Storbritannien	114	4%	95	1%
Irland	175	5%	141	3%
Destinationer				
London	181	3%	152	-1%
UK Regional	88	3%	74	1%
Frankfurt	62	-13%	67	-7%
Berlin	95	-14%	88	-8%
Bryssel	96	-2%	98	-2%
Stockholm	1 068	4%	915	0%
Oslo	1 243	12%	1 093	12%
Köpenhamn	1 235	17%	932	12%
Helsingfors	73	0%	66	2%

REVPARANALYS Y/Y (YTD 2025)



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 i och efter perioden

4 juli 2025

Avyttring av Quality Winn Göteborg slutfördes

11 juli 2025

Delårsrapport januari-juni 2025

15 juli 2025

Pandox AB (publ) offentliggör bindande avsikt att lämna ett rekommenderat kontanterbjudande på Dalata Hotel Group plc

24 juli 2025

Pandox AB (publ) offentliggör förvärv av aktier i Dalata Hotel Group plc

1 september 2025

Avyttring av Scandic Imatra slutfördes

9 september 2025

Pandox Aktiebolag (publ) valberedning inför årsstämman 2026

11 september 2025

Pandox AB (publ) uppmärksammar resultatet av Dalatas bolagsstämmor

30 september 2025

Pandox har slutfört tidigare offentliggjort förvärv av Elite Hotel Frost Kiruna

7 oktober 2025

Pandox AB (publ) uppmärksammar konkurrensgodkännande och datum för domstolsförhandling för förvärvet av Dalata Hotel Group plc

Pågående förvärv av Dalata Hotel Group plc

Förvärv av aktier i Dalata

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). Den 24 juli 2025 förvärvade Pandox, via sitt dotterbolag Pandox Ireland Tuck Limited (Bidco), cirka 17,5 procent av aktiekapitalet i Dalata på Euronext Dublin. Tillsammans med det förvärv om 1,1 procent av aktiekapitalet som genomfördes i juni månad 2025 ägde Pandox 18,6 procent av de utestående aktierna i Dalata vid utgången av det tredje kvartalet 2025. Detta innehav redovisas som aktieinnehav värderade till verkligt värde per den 30 september 2025. Se vidare Not 9.

Tillsammans kontrollerar Pandox och Eiendomsspar 27,3 procent av utestående aktier i Dalata per den 30 september 2025.

Viktiga steg i förvärvsprocessen

Den 11 september 2025 tillstyrkte Dalatas aktieägare samtliga förslag på de bolagsstämmor som hölls avseende transaktionen. Förvärvet var även föremål för konkurrensgodkännande inom EU, vilket Pandox erhöll den 7 oktober 2025.

Förvärvet förväntas slutföras under fjärde kvartalet 2025, varvid Pandox, via sitt förvärvande dotterbolag (Bidco), blir ägare till 91,2 procent av verksamheten och Eiendomsspar erhåller en minoritetspost om 8,8 procent i Pandox Bidco.

Uppdelning av hotellfastigheter och hotelldrift

Dalata äger och driver 56 hotell varav 31 i egenägda fastigheter (Förvaltningsfastigheter), 22 under externa hyresavtal och 3 under managementavtal.

Pandox intention med förvärvet är att sälja vidare hotelloperatörsverksamheten med tillhörande operativ plattform till Scandic Hotels Group (Scandic) och teckna nya omsättningsbaserade hyresavtal för de 31 Förvaltningsfastigheter Pandox blir ägare till, med Scandic som hyresgäst.

Finansiella effekter av förvärvet efter periodens utgång

Från tillträdet, som beräknas ske i fjärde kvartalet 2025, kommer Pandox redovisa 31 Förvaltningsfastigheter värderade till cirka 16 700 MSEK med en bedömd initial genomsnittlig direktavkastning om cirka 6,95 procent. Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av Pandox kassaflödesmodell, beskriven i Pandox Årsredovisning 2024, baserad på hyresavtal i varje enskild hotellfastighet. Under fjärde kvartalet 2025 kommer externa värderingar genomföras för att säkerställa gjorda antaganden, varvid värdena kan komma att justeras.

- Pandox totala fastighetsportfölj kommer vid förvärvstillfället öka med 21 fastigheter i Irland och 10 fastigheter i Storbritannien.
- De förväntade årliga hyresintäkterna beräknas uppgå till motsvarande cirka 1 200 MSEK och redovisas från tillträdet i affärssegmentet Hyresavtal med en beräknad lönsamhet i linje med Pandox redan existerande hyresavtal i Storbritannien och Irland.
- Fram till att avyttringen av hotelloperatörsverksamheten genomförs redovisas den som "Resultat från avvecklad verksamhet" och påverkar inte Pandox affärssegment Egen drift. Balansräkningens poster, exklusive fastigheterna och därtill hörande poster, redovisas som "Tillgångar och skulder som innehas till försäljning". Ingen väsentlig resultateffekt för Pandox beräknas redovisas under "Resultat från avvecklad verksamhet".
- Transaktionskostnader och rådgivning ska i enlighet IFRS 3 redovisas som en kostnad i Pandoxkoncernen och kommer hanteras som en jämförelsestörande post tills uppdelning av hotellfastigheter och hotelldrift är genomförd.
- Eiendomsspar kommer initialt kvarstå som minoritetsägare i Bidco med cirka 8,8 procent på liknande sätt som Pandox har andra minoritetsägare i koncernen.

Resultatanalys koncern januari-september 2025

Intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick till 5 393 (5 240) MSEK, en ökning med 3 procent främst med stöd av förvärv i båda affärssegmenten. För jämförbara enheter var nettoomsättningen, justerat för valutakurseffekter, oförändrad. Intäkter från Hyresavtal uppgick till 2 950 (2 923) MSEK, en ökning med 1 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 1 procent justerat för valutakurseffekter. Intäkter från Egen drift uppgick till 2 443 (2 317) MSEK, en ökning med 5 procent. För jämförbara enheter minskade intäkterna med -2 procent justerat för valutakurseffekter.

Värdeförändringar

Värdeförändringar netto fastigheter uppgick till 547 (437) MSEK, varav realiserade värdeförändringar uppgick till 608 MSEK. Lägre direktavkastningskrav påverkade positivt med 506 MSEK. Ökade kassaflöden bidrog positivt med 102 MSEK. Realiserade värdeförändringar uppgick till -61 MSEK och avser Förvaltningsfastigheter. Realiserade värdeförändringar derivat uppgick till -316 (199) MSEK.

Resultat

Driftnetto Hyresavtal uppgick till 2 588 (2 496) MSEK, en ökning med 4 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettot med 1 procent, justerat för valutakurseffekter. Driftnetto Egen drift uppgick till 658 (573) MSEK, en ökning med 15 procent. För jämförbara enheter minskade driftnettot med -7 procent, justerat för valutakurseffekter. Totalt driftnetto uppgick till 3 246 (3 069) MSEK, en ökning med 6 procent. För jämförbara enheter var driftnettot oförändrat justerat för valutakurseffekter.

Cash earnings uppgick till 1 503 (1 414) MSEK. Cash earnings per aktie uppgick till 7,72 (7,67) SEK, en ökning med 1 procent. Justerat för ökade finansiella kostnader i samband med det pågående förvärvet av Dalata Hotel Group plc uppgick cash earnings per aktie till 7,91 SEK, en ökning med 3 procent.

Periodens resultat uppgick till 1 468 (1 125) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 449 (1 110) MSEK, vilket motsvarar 7,45 (6,02) SEK per aktie.

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -269 (-264) MSEK. Uppskjuten skatt uppgick till -36 (-320) MSEK, förklarad av värdeförändring i Förvaltningsfastigheter samt kommande lägre bolagsskattesats i Tyskland. Se vidare not 7 på sida 24.

Fastighetsvärdering

Marknadsvärde fastigheter

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett totalt marknadsvärde om 75 962 (76 334) MSEK, varav 61 060 (60 290) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 14 902 (16 044) MSEK avsåg Rörelsefastigheter. Påverkan från förändrade valutakurser uppgick under perioden till -3 144 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 tredje kvartalet externvärderades cirka 28 procent av fastighetsvärdet. I perioden uppgick orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter till 608 (548) MSEK, varav lägre direktavkastningskrav påverkade positivt med 506 MSEK och ökade kassaflöden bidrog positivt med 102 MSEK.

I perioden uppgick orealiserade värdeförändringar Rörelsefastigheter till -324 (-77) MSEK (redovisas endast i informationssyfte). I det tredje kvartalet tillträdde Elite Hotel Frost i Kiruna i Förvaltningsfastigheter, medan Quality Winn Göteborg och Scandic Imatra avyttrades i Förvaltningsfastigheter.

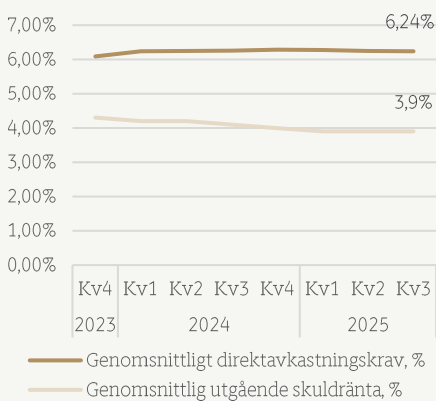
Värdeförändring fastigheter (period)

MSEK	Förvaltningsfastigheter	Rörelsefastigheter ¹	Totalt marknadsvärde
Ingående marknadsvärde 1 januari	60 290	16 044	76 334
Förvärv	1 842	3	1 845
Avyttringar	-136	-	-136
Investeringar	460	330	790
Utrangeringar	-11	-	-11
Omklassificeringar	213	-213	-
Orealiserad värdeförändring	608	-324	284
Valutakurspåverkan	-2 206	-938	-3 144
Utgående marknadsvärde 30 sep	61 060	14 902	75 962
Påverkansfaktorer			
Direktavkastningskrav	506	64	570
Kassaflöde	102	-388	-286
Summa redovisad orealiserad värdeförändring	608	-	608
Genomsnittligt direktavkastningskrav % Kv3 2025	6,09	6,84	6,24
Genomsnittligt direktavkastningskrav % Kv2 2025	6,09	6,88	6,25
Genomsnittligt direktavkastningskrav % Kv1 2025	6,13	6,89	6,28

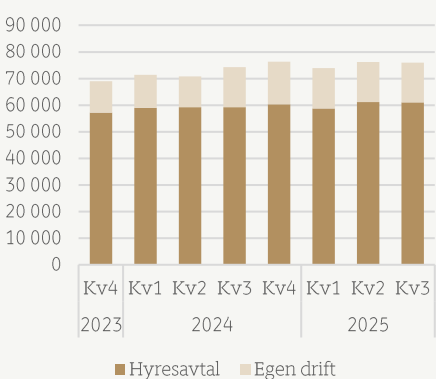
Förvärv, avyttringar och omklassificeringar

Händelse	Hotellfastighet	Tillträdesdatum
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
Förvärv Egen drift	DoubleTree by Hilton Edinburgh City Centre	1 oktober 2024

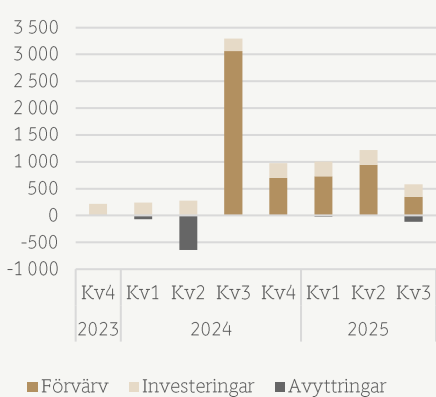
DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH SKULDRÄNTA, %



MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER, MSEK



FÖRVÄRV, INVESTERINGAR OCH AVYTTRINGAR, MSEK



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER KÄNSLIGHETSANALYS, VÄRDEEFFEKT per 30 september, 2025

Påverkan verkl. värde	Δ%	ΔMSEK
Direktavkastningskrav	+/- 0,5	-4 630/ +5 460
Valutakursförändring	+/- 1	+/- 445
Driftnetto	+/- 1	+/- 575

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 11 845 (12 637) MSEK vid periodens utgång.

För mer information om fastighetsvärdering, se årsredovisning 2024 Not E.

Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 162 (160) hotellfastigheter med 36 135 (35 534) hotellrum i 11 länder.

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

Cirka 80 procent av portföljens totala marknadsvärde täcks av externa hyreskontrakt. Pandox hyresgäster är skickliga hotelloperatörer med starka hotellvarumärken.

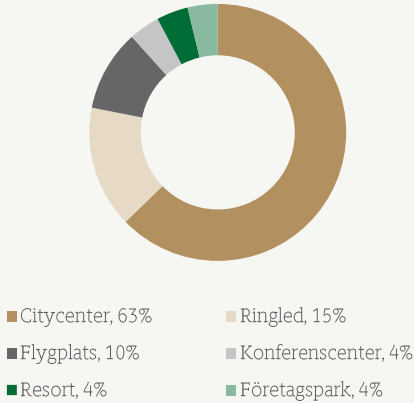
Vid utgången av perioden hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 14,0 (14,4) år.

Hyresavtal	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Sverige	42	9 176	16 549	22	1,8
Tyskland	33	6 908	13 438	18	1,9
Storbritannien	20	4 821	10 809	14	2,2
Danmark	8	1 843	4 427	6	2,4
Finland	11	2 605	4 340	6	1,7
Norge	15	2 842	4 215	6	1,5
Belgien	4	865	1 883	2	2,2
Irland	3	445	1 671	2	3,8
Österrike	2	639	1 590	2	2,5
Nederländerna	1	189	1 257	2	6,7
Schweiz	1	206	880	1	4,3
Summa Hyresavtal	140	30 539	61 060	80	2,0
Egen drift					
Storbritannien	9	1 862	6 550	9	3,5
Belgien	6	1 868	4 178	6	2,2
Tyskland	5	1 490	3 740	5	2,5
Nederländerna	1	216	405	1	1,9
Finland	1	160	29	0	0,2
Summa Egen drift	22	5 596	14 902	20	2,7
Summa totalt	162	36 135	75 962	100	2,1

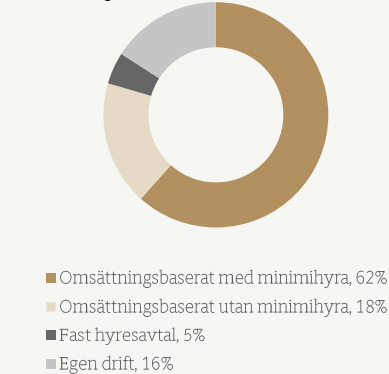
Varumärke	Antal		I % av totalt
	Hotell	Rum	
Scandic	49	11 108	31
Leonardo	38	7 957	22
Oberoende varumärken	10	2 755	8
Hilton	10	2 585	7
Radisson Blu	9	2 302	6
Strawberry	10	1 828	5
NH	7	1 681	5
Dorint	4	847	2
Elite Hotels	3	647	2
Mercure	3	610	2
Marriott	3	503	1
Holiday Inn	2	469	1
Novotel	2	421	1
Övriga	12	2 422	7
Totalt	162	36 135	100

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

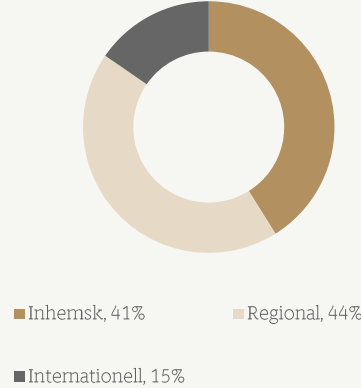
ANTAL RUM
Per lägeskategori



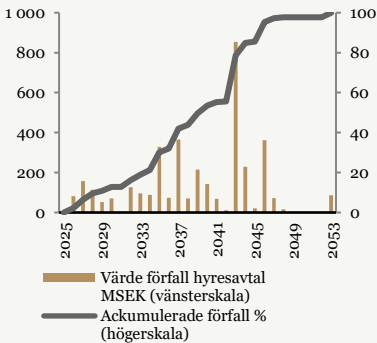
ANTAL RUM
Per avtalskategori



ANTAL RUM
Per efterfrågekategori



HYRESAVTALENS FÖRFALLOPROFIL,
Per 30 september 2025



Fastighetsinvesteringar

En central del av värdeskapandet

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

Investeringar under perioden

Under perioden januari–september 2025 uppgick investeringar i fastigheter och anläggnings-tillgångar, exklusive förvärv, till 790 (752) MSEK, varav 460 (546) MSEK för Förvaltningsfastigheter och 330 (206) MSEK för Rörelsefastigheter.

Vid utgången av perioden uppgick beslutade investeringar för pågående och framtida projekt till motsvarande cirka 1 450 MSEK, varav cirka 300

MSEK förväntas genomföras under återstoden av 2025.

Kostnader för underhåll Hyresavtal uppgick under perioden januari-september 2025 till 55 (51) MSEK.

Större pågående investeringsprojekt

Fastighet	Antal rum	Stad, land	Segment	Typ av investering	Investeringsstorlek	Status	Investerat	Färdigställt
DoubleTree by Hilton Brussels	354	Bryssel, Belgien	O	O, E, P, T, H	XL	Öppet	60%	Kv4 2027
Radisson Blu Glasgow	247	Glasgow, Storbritannien	O	P, T, H	Medel	Öppet	60%	Kv2 2026
Hotel Mayfair	203	Köpenhamn, Danmark	O (L)	O, E, P, T, H	Medel	Öppet	60%	Kv4 2026
Scandic Grand Marina	470	Helsingfors, Finland	L	P, T	Medel	Öppet	20%	Kv4 2026
Home Hotel Bastion	99	Oslo, Norge	L	P, T, H	Mindre	Öppet	45%	Kv1 2026
Leonardo Christchurch	182	Dublin, Irland	L	P, T, H	Mindre	Öppet	80%	Kv4 2025
Quality Hotel Luleå	220	Luleå, Sverige	L	O, E, P, T, H	Mindre	Öppet	30%	Kv4 2026

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

Nyligen färdigställda projekt



Elite Hotel Frost Kiruna, Sverige

Pandox har slutfört det tidigare aviserade förvärvet av Elite Hotel Frost i Kiruna. Hotellet ligger i centrala Kiruna, en unik turistdestination i norra Sverige, och är nybyggt med 154 rum. Hotellet erbjuder två restauranger, en skybar, konferenslokaler, ett gym och ett spa. Hotellprodukten har en tydlig skandinavisk designestetik och kommer att attrahera efterfrågan från både fritids- och affärssegmentet.



Leonardo Royal Hotel Baden-Baden, Tyskland

Leonardo Royal Hotel i Baden-Baden genomgick tidigare i år en omfattande renovering. Alla 121 rum och badrum har totalrenoverats och fått en modern inredningsdesign som kombinerar komfort med elegans. Bottenvåningen har genomgått en betydande förvandling, där de traditionella väggarna mellan lobby, bar och restaurang har tagits bort för att skapa en mer öppen och inbjudande atmosfär.

Finansiering

Finansiell ställning och substansvärde

Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 50,2 (45,2) procent. Justerat för ökad lånevolym relaterat till det pågående förvärvet av Dalata Hotel Group plc (Dalata) uppgick belåningsgraden till 46,4 procent. Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 32 653 (33 528) MSEK. EPRA NRV uppgick till 40 901 (41 953) MSEK, motsvarande 210,18 (215,58) SEK per aktie. Minskningen förklaras i huvudsak av negativa valutakurseffekter. Likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick efter avdrag för certifikatvolym till 2 499 (4 069) MSEK och det finns obelånade fastigheter med ett marknadsvärde om totalt cirka 884 MSEK.

Räntebärande skulder

Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, exklusive uppläggningskostnader för lån, till 40 638 (35 771) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter efter avdrag för företagscertifikat uppgick till -608 (2 783) MSEK. Den del av certifikatvolymen som per 30 september inte täcktes av outnyttjade kreditfaciliteter täcktes istället av likvida medel. Likvida medel har efter periodens utgång använts för att återbetala utnyttjade kreditfaciliteter. Emitterad

volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till 2 749 (1 232) MSEK. Företagscertifikat används enbart för att optimera Pandox finansiella kostnader via räntearbitrage.

Förutom företagscertifikat består Pandox skuldfinansiering enbart av bankfinansiering med säkerhet i en kombination av fastighetspanter och aktiepanter. Pandox har en geografiskt diversifierad långivarbas bestående av 15 nordiska och internationella banker.

Vid utgången av perioden var den genomsnittliga kapitalbindningstiden 2,2 (2,6) år, den genomsnittliga räntebindningstiden 1,9 (2,7) år och den genomsnittliga räntenivån, inklusive effekter av räntederivat, men exklusive uppläggningskostnader, 3,9 (4,0) procent. Denna räntenivå är också en rimlig approximation för den förväntade nivån vid utgången av fjärde kvartalet 2025, givet oförändrade marknadsräntor. Vid utgången av perioden var räntetäckningsgraden (mätt på rullande tolv månader) 2,7 ggr (2,6), endast marginellt påverkat av kostnader hänförligt till det pågående förvärvet av Dalata.

Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 663 (2 359) MSEK. Kortfristiga kreditfaciliteter inklusive ej nyttjade krediter med en löptid på mindre än tolv månader uppgår till 4 811 MSEK. Skillnaden förklaras av outnyttjade kreditfaciliteter och förväntade amorteringar.

Under perioden januari-september 2025 har Pandox sammanlagt genomfört nyfinansiering och refinansiering motsvarande cirka 7 160 MSEK, varav 2 866 MSEK i det tredje kvartalet.

Hållbarhetslänkad finansiering

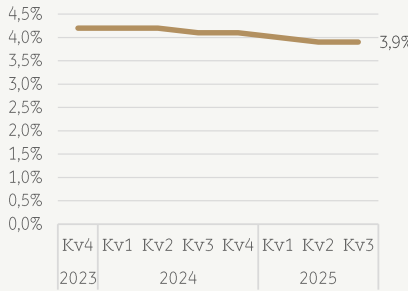
Total hållbarhetslänkad lånevolym uppgick per 30 september 2025 till 19 481 MSEK, varav 2 000 MSEK tillkom i det tredje kvartalet. Därutöver tillkom 200 MSEK som grönt banklån i kvartalet. Banklånens kreditmarginal kopplas till det årliga utfallet av tre väldefinierade hållbarhetsmål inom miljö, socialt och styrning (ESG), vilka redovisas i den årliga hållbarhetsredovisningen. Inklusive grönt banklån uppgår total hållbarhetsrelaterad finansiering till 21 133 (17 046) MSEK.

FÖRFALLOSTRUKTURKREDITFACILITETER

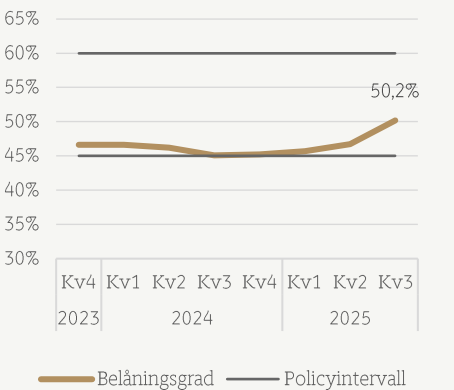
Förfall (MSEK)	Kreditlimit ¹
<1 år	4 811
1-2 år	7 185
2-3 år	27 455
3-4 år	810
4-5 år	376
>5 år	-
Summa	40 638

¹⁾ Exklusive kontraktuell amortering.

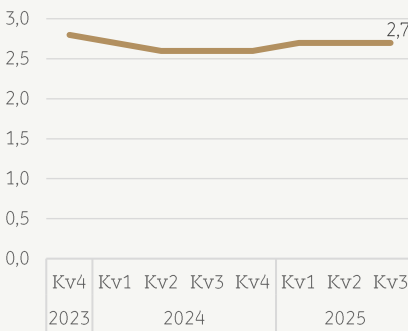
GENOMSNITTLIG UTGÅENDE SKULDRÄNTA, %



BELÅNINGSGRAD NETTO, % Policyintervall 45–60%



RÄNTETÄCKNINGSGRAD R12m, ggr



Nyckeltal finansiering

MSEK	jan-sep		Helår
	2025	2024	
Räntebärande nettoskuld	38 139	33 515	34 486
Likvida medel & outnyttjade kreditfaciliteter	2 499	3 774	4 069
Genomsnittlig räntebindningstid, år	1,9	2,9	2,7
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,2	2,4	2,6
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	3,9	4,1	4,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,6	2,7
Belåningsgrad netto, %	50,2	45,1	45,2
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	9,3	8,6	8,7

Pandox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Finansnetto

MSEK	jul-sep		jan-sep		Helår
	2025	2024	2025	2024	2024
Ränteintäkter	8	6	21	18	27
Räntekostnader	-427	-372	-1 143	-1 099	-1 469
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	3,9	4,1	3,9	4,1	4,0
Övriga finansiella kostnader	-17	-28	-72	-84	-108
Total skuldkostnad,%	4,2	4,4	4,2	4,4	4,3
Finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar	-33	-30	-99	-87	-119
Summa finansnetto	-469	-424	-1 293	-1 252	-1 671

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

Lån i respektive valuta 30 september 2025

	SEK	DKK	EUR ³	CHF	NOK	GBP	Summa
Summa kreditlimiter, MSEK ¹	11 834	2 347	15 951	523	2 201	7 782	40 638
Summa räntebärande skulder, MSEK ¹	12 003	2 347	16 390	523	2 201	7 782	41 246
Andel skuld i valuta, %	29,1	5,7	39,7	1,3	5,3	18,9	100
Genomsnittlig utgående skuldränta, % ²	3,2	2,7	3,4	2,9	5,5	5,9	3,9
Genomsnittlig räntebindningstid, år	1,5	0,5	2,2	0,2	1,2	2,8	1,9
Marknadsvärde fastigheter, MSEK ¹	16 549	4 427	32 532	880	4 215	17 359	75 962

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.

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 bruttovolym till 30 143 MSEK. Vid samma tidpunkt uppgick räntederivatens nominella nettovolym till 24 372 MSEK, vilket utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj.

Cirka 53 procent av Pandox nettoskuld var säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,9 (2,7) år.

Förfallostruktur räntebindning 30 september 2025

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		Genomsnittsränta
	Belopp ¹	Andel, %	Volym	Andel, %	derivat, %
< 1 år	21 049	51	4 175	17	1,1
1–2 år	3 353	8	3 353	14	0,8
2–3 år	6 945	17	6 945	28	1,6
3–4 år	4 066	10	4 066	17	0,8
4–5 år	553	1	553	2	-0,2
> 5 år	5 281	13	5 281	22	2,5
Summa	41 246	100	24 372	100	1,5

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

Räntederivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid slutförfall har ett räntederivats marknadsvärde upplösts i sin helhet och värdeförändringen över tid har därmed inte påverkat eget kapital. Vid utgången av perioden uppgick marknadsvärdet netto för Pandox räntederivat till 639 (955) MSEK.

Valutakurser

	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
	2025	2024	Förändr %	2025	2024	Förändr %
Euro (EUR)	11,105	11,412	-3	11,057	11,300	-2
Brittiska pund (GBP)	13,056	13,405	-3	12,659	13,526	-6
Danska kronor (DKK)	1,488	1,530	-3	1,481	1,516	-2
Norska kronor (NOK)	0,948	0,985	-4	0,943	0,961	-2
Kanadensiska dollar (CAD)	7,108	7,718	-8	6,764	7,467	-9
Schweizerfranc (CHF)	11,823	11,914	-1	11,807	11,972	-1

Finansiell känslighetsanalys 30 september 2025

Påverkan resultat före värdeförändringar	MSEK	Δ
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, med derivat	-/+ 141	+/- 1 pp
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, utan derivat	-/+ 385	+/- 1 pp
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 646	+/- 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 tredje kvartalet 2025

Egen drift (Scope 1 & 2)

- Pandox har ett klimatomställningsprogram om 29 MEUR som rör nio 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. Per utgången av tredje kvartalet har 24 procent av planerad total investering genomförts. Under kvartalet har upphandlingen av nya ventilationsaggregat med värmeåtervinning (AHU) för fyra hotell slutförts. Arbetet planeras att påbörjas under det fjärde kvartalet. Vidare har projektet avseende utbyte av värmepumpar inletts för sju hotell, vilka nu befinner sig i upphandlings- eller utredningsfas. Upphandlingarna är planerade att genomföras under första och andra kvartalet 2026.
- Per utgången av kvartalet var 1 400 av 2 600 sensorer installerade i tre hotell för närvarodetektering i hotellrum. De beräknas bidra till en minskning av CO₂-utsläpp med 10–15 procentenheter av de 42 procent som krävs för SBT-målet i Scope 1 och 2. Den fullständiga utrullningen planeras vara färdigställd under 2025 i samtliga nio hotell.
- Se nedan projekttabell för status i delprojekten per utgången av kvartalet.

Projekt	Status kv3 2025*
Termisk optimering	70%
Duschmunstycken	80%
BMS (Building Management System)	80%
Udermätning	55%
Smartroom (närvarodetektering)	50%
Solenergi	5%
Värmepumpar	20%

* Estimerat färdigställande per delprojekt i procent

Erkännanden



Hyresavtal (Scope 3)

- För att uppfylla SBT-kravet på en 25-procentig minskning av CO₂-utsläpp inom Scope 3 har en handlingsplan tagits fram. Planen omfattar energieffektiviseringsåtgärder, utfasning av gas och olja till förmån för värmepumpar samt tillämpning av cirkulära principer vid renovering. Pandox kommer framgent fokusera på att integrera dessa lösningar i projekt och inleda nya samarbeten med hyresgäster. Tre pilotprojekt har godkänts av styrelsen som en del av implementeringen.
- Vid Scandic Luleå togs carporter med solceller i drift, tillsammans med ett nytt batterilagringssystem. Åtgärderna förväntas minska fastighetens årliga elförbrukning med 15 procent. För närvarande inväntas förkvalificering av batterilagringen hos Svenska kraftnät, vilket beräknas ta upp till tre månader på grund av hög belastning. När systemet är i drift förväntas det bidra positivt till Pandox affärsmodell och samtidigt stärka fastighetens totala energiprestanda.
- Pandox har under perioden tagit viktiga steg mot ökad cirkularitet inom hotellfastigheter. Eftersom badrum är den kategori som renoveras mest frekvent, har ett nytt koncept för återbruk och minskad klimatpåverkan utvecklats. Konceptet har testats i provbadrum med målsättningen att minska utsläpp utan att kompromissa med gästkomfort eller driftseffektivitet för hyresgästen. Konceptet har godkänts av Scandic och kommer att implementeras på Scandic St Jörgen första kvartalet 2026, med ambitionen att färdigställas under december 2026.

Övergripande hållbarhetsinitiativ

- Under kvartalet har Pandox arbetat med att automatisera energidata direkt från hyresgästernas energileverantörer och undermätare för att minimera felaktigheter som kan uppstå i manuell inrapportering. Andelen automatiserade fastigheter för energi är 67 procent. Vad gäller vattenkonsumtion är 52 procent av datan automatiserad.
- Antalet certifierade fastigheter uppgår till 13 (13) stycken i Egen drift och 3 (3) i Hyresavtal.
- Som en del av den koncernövergripande riskprocessen har en klimatriskanalys genomförts på plats på en av Pandox fastigheter som potentiellt skulle kunna påverkas av klimatrisker.
- Pandox avancerade från brons till guld i EPRA's Sustainability Best Practice Recommendation Survey.
- Den totala andelen av hållbarhetslänkad finansiering av den totala lånestocken uppgick vid kvartalets utgång till 48 (46) procent.



Carporter med solceller vid Scandic Luleå

Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över resultat i sammandrag

MSEK	jul-sep		jan-sep		Helår
	2025	2024	2025	2024	2024
Intäkter Hyresavtal					
Hyresintäkter	1 050	1 033	2 828	2 825	3 728
Övriga fastighetsintäkter	39	36	122	98	137
Intäkter Egen drift	883	804	2 443	2 317	3 271
Nettoomsättning	1 972	1 873	5 393	5 240	7 136
Kostnader Hyresavtal	-117	-136	-362	-427	-568
Kostnader Egen drift	-680	-647	-2 027	-1 949	-2 713
Bruttoresultat	1 175	1 090	3 004	2 864	3 855
varav bruttoresultat Hyresavtal	972	933	2 588	2 496	3 297
varav bruttoresultat Egen drift	203	157	416	368	558
Central administration	-59	-42	-169	-141	-200
Finansiella intäkter	9	6	24	18	38
Finansiella kostnader	-445	-400	-1 218	-1 183	-1 590
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-33	-30	-99	-87	-119
Resultat före värdeförändringar	647	624	1 542	1 471	1 984
Värdeförändringar					
Värdeförändring fastigheter	21	-10	547	437	475
Värdeförändring derivat	41	-489	-316	-199	-100
Resultat före skatt	709	125	1 773	1 709	2 359
Aktuell skatt	-111	-115	-269	-264	-318
Uppskjuten skatt	39	-49	-36	-320	-335
Periodens resultat	637	-39	1 468	1 125	1 706

Koncernens rapport över övrigt totalresultat i sammandrag

MSEK	jul-sep		jan-sep		Helår
	2025	2024	2025	2024	2024
Poster som inte kan omföras till resultaträkningen, netto efter skatt					
Årets omvärdering av anläggningstillgångar	-103	-	-8	-	-
Omräkningsdifferenser vid realisation av utländska verksamheter	-	-28	-	-28	-31
Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt					
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter	4	-28	34	-145	-160
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter	-424	-31	-1 529	728	1 226
Periodens övrigt totalresultat	-523	-87	-1 503	555	1 035
Periodens totalresultat	114	-126	-35	1 680	2 741
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat	633	-41	1 449	1 110	1 689
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat	4	2	19	15	17
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat	111	-127	-48	1 662	2 718
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat	3	1	13	18	23
Resultat per aktie före och efter utspädning, SEK	3,25	-0,24	7,45	6,02	9,04

I periodens övrigt totalresultat om -1 503 MSEK ingår skatt om 310 MSEK, varav -25 MSEK är hänförligt till aktuell skatt

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

		30 sep		31 dec
MSEK	Not	2025	2024	2024
TILLGÅNGAR				
Rörelsefastigheter		11 198	11 186	12 123
Inventarier/Inredning		655	513	522
Förvaltningsfastigheter		61 060	59 282	60 270
Nyttjanderätter		3 239	3 062	3 156
Uppskjuten skattefordran		369	319	347
Derivat¹		819	1 145	1 139
Övriga långfristiga aktieinnehav	9	2 779	-	-
Andra långfristiga fordringar		125	90	93
Summa anläggningstillgångar		80 244	75 597	77 650
Omsättningstillgångar				
Varulager		8	11	8
Aktuell skattefordran		158	202	266
Kundfordringar		374	418	419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		595	737	659
Övriga fordringar		319	407	380
Likvida medel		3 107	1 476	1 286
Tillgångar som innehas för försäljning		-	-	20
Summa omsättningstillgångar		4 561	3 251	3 038
Summa tillgångar		84 805	78 848	80 688

MSEK	30 sep		31 dec
	2025	2024	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	487	486	487
Övrigt tillskjutet kapital	9 470	9 471	9 470
Reserver	737	1 758	2 234
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	21 959	20 758	21 337
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	32 653	32 473	33 528
Innehav utan bestämmande inflytande	180	170	167
Summa eget kapital	32 833	32 643	33 695
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ²	37 374	28 632	33 175
Övriga långfristiga skulder	20	29	20
Långfristig leasingskuld	3 222	3 041	3 134
Derivat ¹	180	289	183
Avsättningar	53	44	43
Uppskjuten skatteskuld	5 698	5 686	5 776
Summa långfristiga skulder	46 547	37 721	42 331
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	30	40	12
Kortfristiga räntebärande skulder ²	3 663	6 150	2 359
Kortfristig leasingskuld	22	30	31
Skatteskulder	194	686	691
Leverantörsskulder	373	432	369
Övriga kortfristiga skulder	267	281	241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	876	865	959
Summa kortfristiga skulder	5 425	8 484	4 662
Summa skulder	51 972	46 205	46 993
Summa eget kapital och skulder	84 805	78 848	80 688

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	jul-sep		jan-sep		Helår
	2025	2024	2025	2024	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	709	125	1 773	1 709	2 359
Återföring av avskrivningar	83	70	244	207	287
Värdeförändring fastigheter	-21	10	-547	-437	-474
Värdeförändring derivat	-41	489	316	199	100
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	14	12	127	-73	-127
Betald skatt	-155	-88	-445	-166	-280
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	589	618	1 468	1 439	1 865
Ökning/minskning rörelsefordringar	-101	-177	-110	-181	-43
Ökning/minskning rörelseskulder	-63	24	-18	27	4
Förändringar av rörelsekapital	-164	-153	-128	-154	-39
Kassaflöde från den löpande verksamheten	425	465	1 340	1 285	1 826
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-235	-237	-792	-752	-1 024
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	59	-	80	680	680
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-348	-3 059	-1 844	-3 059	-3 762
Förvärv av finansiella tillgångar	-2 782	-	-2 964	-12	-15
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 306	-3 296	-5 520	-3 143	-4 121
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Nyemission	-	2 000	-	2 000	2 000
Emissionskostnader	-	-27	-	-27	-28
Upptagna lån	6 204	8 985	15 575	14 642	20 760
Amortering av skuld	-2 396	-7 556	-8 666	-13 407	-19 283
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-17
Utbetald utdelning	-	-	-827	-735	-735
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 808	3 402	6 082	2 473	2 697
Periodens kassaflöde	927	571	1 902	615	402
Likvida medel vid periodens början	2 220	848	1 286	769	769
Kursdifferens i likvida medel	-40	57	-81	92	115
Likvida medel vid periodens slut	3 107	1 476	3 107	1 476	1 286
Upplysningar om betalda räntor					
Erhållen ränta uppgick till	8	6	21	18	27
Betald ränta uppgick till	-449	-343	-1 101	-1 090	-1 492
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-33	-30	-99	-87	-119
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	3 107	1 476	3 107	1 476	1 286
Likvida medel består av bankmedel.					

Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

MSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserver	Omvärderings-reserv¹	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat			
Ingående eget kapital 1 jan, 2024	460	7 525	979	226	20 383	29 573	152	29 725
Periodens resultat	—	—	—	—	1 689	1 689	17	1 706
Övrigt totalresultat	—	—	1 029	—	—	1 029	6	1 035
Nyemission²	27	1 945	—	—	—	1 972	—	1 972
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	—	—	-8	-8
Utdelning	—	—	—	—	-735	-735	—	-735
Utgående eget kapital 31 dec, 2024	487	9 470	2 008	226	21 337	33 528	167	33 695
Ingående eget kapital 1 jan, 2025	487	9 470	2 008	226	21 337	33 528	167	33 695
Periodens resultat	—	—	—	—	1 449	1 449	19	1 468
Övrigt totalresultat	—	—	-1 489	-8	—	-1 497	-6	-1 503
Utdelning	—	—	—	—	-827	-827	—	-827
Utgående eget kapital 30 sep, 2025	487	9 470	519	218	21 959	32 653	180	32 833

¹) Årets förändring avser nettot av verkligt värdeförändring av hotellfastigheten Numa Brussels Royal Galleries (fd Hotel Hubert) som omklassificerats från Egen drift till Hyresavtal till ett belopp om 96 MSEK samt omvärderingseffekt övriga långfristiga aktieinnehav (Dalata) om totalt -104 MSEK, vari ingår förvärvskostnader om -145 MSEK, uppskjuten skatt om 34 MSEK samt aktieomvärderingseffekt för innehavet om 7 MSEK.

²) Nyemissionsbeloppet redovisas netto efter avdrag för transaktionskostnader om -28 MSEK.

Jämförelsetal och /-period

Siffror inom parentes hänförs till motsvarande period föregående år för resultatposter och årsslut 2024 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 1–29 och sidan 1–15 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Pandox årsredovisning för 2024.

Not 2. Pågående tvister och försäkringsärenden

Förlikning har nåtts med hyresgästen för Park Centraal Amsterdam avseende krav på hyresjusteringar under 2020 och 2021. Beloppet har ingen väsentlig påverkan för koncernen.

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	jul-sep		jan-sep		Helår
	2025	2024	2025	2024	2024
Nettoomsättning	34	19	101	80	105
Administrativa kostnader	-71	-56	-204	-180	-250
Rörelseresultat	-37	-37	-103	-100	-145
Resultat från andelar i koncernföretag	-	2	2	123	123
Övriga räntor och liknande resultatposter	-63	168	-35	858	1 064
Derivat, orealiserade	40	-94	20	73	121
Resultat efter finansiella poster	-60	39	-116	954	1 163
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	135
Resultat före skatt	-60	39	-116	954	1 298
Skatt på periodens resultat	6	-73	-2	-141	-137
Uppskjuten skatt	-7	2	-21	-38	-22
Periodens resultat	-61	-32	-139	775	1 139
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-61	-32	-139	775	1 139

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	30 sep	30 sep	31 dec
	2025	2024	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	9	9	9
Finansiella anläggningstillgångar	26 433	23 367	25 129
Omsättningstillgångar	5 937	894	1 234
Summa tillgångar	32 379	24 270	26 372
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14 724	15 328	15 690
Obeskattade reserver	3	4	3
Avsättningar	93	81	48
Långfristiga skulder	11 939	7 849	7 050
Kortfristiga skulder	5 620	1 008	3 581
Summa eget kapital och skulder	32 379	24 270	26 372

Not 3. Moderbolag

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

Not 4. Transaktioner med närstående

Moderbolaget genomför transaktioner med dotterbolag i koncernen. Sådana transaktioner omfattar i huvudsak allokering av centrala administrationskostnader samt räntor hänförliga till fordringar och skulder. Alla transaktioner med närstående sker till marknadsmässiga villkor. Eiendomsspar AS äger 5,1 procent av 22 hotellfastigheter i Tyskland och 9,9 procent av ytterligare en hotellfastighet i Tyskland, vilka förvärvades av Pandox under 2015, 2016 och 2019.

Under det tredje kvartalet 2025 har Eiendomsspar AS tillskjutit likvida medel om 1 322 MSEK som en del av den pågående förvärvsprocessen av Dalata Hotel Group plc. Den kortfristiga skulden som tillfälligt uppstått har nettoredovisats mot kassan i Pandox för att utjämna effekten och kommer regleras i samband med att förvärvet slutförs i det fjärde kvartalet 2025.

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–september 2025 uppgick intäkterna från Pelican Bay Lucaya till 1,2 (0,9) MSEK.

Not 5. Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 1 486 (1 412) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 438 (1 366) anställda inom segmentet Egen drift och 48 (47) inom segmentet Hyresavtal samt central administration.

Segmentsinformation

MSEK	Kv 3 2025 (jul-sep 2025)				Kv 3 2024 (jul-sep 2024)			
	Koncern-gemensamt samt ej				Koncern-gemensamt samt ej			
	Hyresavtal	Egen drift	fördelade poster	Totalt	Hyresavtal	Egen drift	fördelade poster	Totalt
Intäkter								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter Hyresavtal	1 089	—	—	1 089	1 069	—	—	1 069
Intäkter Egen drift	—	883	—	883	—	804	—	804
Nettoomsättning	1 089	883	—	1 972	1 069	804	—	1 873
Kostnader Hyresavtal	-117	—	—	-117	-136	—	—	-136
Kostnader Egen drift	—	-680	—	-680	—	-647	—	-647
Bruttoresultat	972	203	—	1 175	933	157	—	1 090

Kv3 2025 (jul-sep 2025)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
Hyresavtal	292	78	92	77	227	26	238	59	1 089
Egen drift	—	31	—	13	179	249	387	23	883
Marknadsvärde fastigheter	16 549	4 427	4 215	4 369	17 178	6 061	19 030	4 132	75 962
Investeringar i fastigheter	58	7	19	22	22	54	51	2	234
Förvärv fastigheter	347	—	-2	—	2	—	—	—	347
Värdeförändring fastigheter	-20	9	45	-7	-26	20	-5	6	21
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	25	2 004	3 104	6 346	366	11 845
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 959	4 440	4 217	5 138	16 479	5 256	22 387	4 000	79 876

Kv3 2024 (jul-sep 2024)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
Hyresavtal	266	77	79	85	226	22	257	57	1 069
Egen drift	—	30	—	14	203	275	259	23	804
Marknadsvärde fastigheter	15 895	4 230	3 391	4 485	16 725	5 979	19 301	4 228	74 234
Investeringar i fastigheter	90	7	21	8	33	47	30	1	237
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	3 177	—	3 177
Värdeförändring fastigheter	-2	—	59	-26	-56	15	1	-1	-10
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	29	2 031	3 131	6 120	379	11 690
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 634	4 244	3 393	5 274	15 625	4 935	19 917	4 256	75 278

	Kv 1-3 2025 (jan-sep 2025, ackumulerade värden)				Kv 1-3 2024 (jan-sep 2024, ackumulerade värden)			
	Koncern-gemensamt samt ej				Koncern-gemensamt samt ej			
MSEK	Hyresavtal	Egen drift	fördelade poster	Totalt	Hyresavtal	Egen drift	fördelade poster	Totalt
Intäkter								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter Hyresavtal	2 950	—	—	2 950	2 923	—	—	2 923
Intäkter Egen drift	—	2 443	—	2 443	—	2 317	—	2 317
Nettoomsättning	2 950	2 443	—	5 393	2 923	2 317	—	5 240
Kostnader Hyresavtal	-362	—	—	-362	-427	—	—	-427
Kostnader Egen drift	—	-2 027	—	-2 027	—	-1 949	—	-1 949
Bruttoresultat	2 588	416	—	3 004	2 496	368	—	2 864

Kv1-Kv3 2025 (jan-sep)	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
Hyresavtal	740	192	254	225	657	79	638	167	2 950
Egen drift	—	61	—	38	497	776	1 012	59	2 443
Marknadsvärde fastigheter	16 549	4 427	4 215	4 369	17 178	6 061	19 030	4 132	75 962
Investeringar i fastigheter	215	67	40	50	98	178	134	8	790
Förvärv fastigheter	347	—	711	—	784	—	3	—	1 845
Värdeförändring fastigheter	25	110	110	-15	60	179	17	60	547
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	25	2 004	3 104	6 346	366	11 845
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 959	4 440	4 217	5 138	16 479	5 256	22 387	4 000	79 876

Kv1-Kv3 2024 (jan-sep)	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK+IE	Övriga	Totalt
Nettoomsättning									
Hyresavtal	716	187	188	232	700	59	676	165	2 923
Egen drift	—	70	—	31	567	863	640	146	2 317
Marknadsvärde fastigheter	15 895	4 230	3 391	4 485	16 725	5 979	19 301	4 228	74 234
Investeringar i fastigheter	244	27	77	27	95	196	76	10	752
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	3 177	—	3 177
Värdeförändring fastigheter	181	68	100	-82	-5	-10	201	-16	437
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	29	2 031	3 131	6 120	379	11 690
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 634	4 244	3 393	5 274	15 625	4 935	19 917	4 256	75 278

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.

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

	jul-sep		jan-sep		Helår
	2025	2024	2025	2024	2024
Antal fastigheter	-	-	162	160	161
- varav Hyresavtal	-	-	140	138	138
- varav Egen drift	-	-	22	22	23
Antal rum	-	-	36 135	35 534	35 672
- varav Hyresavtal	-	-	30 539	29 976	29 976
- varav Egen drift	-	-	5 596	5 558	5 696
Total kvadratmeteryta	-	-	-	-	2 119 551
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	-	-	75 963	74 234	76 334
- varav Förvaltningsfastigheter	-	-	61 061	59 281	60 290
- varav Rörelsefastigheter	-	-	14 902	14 953	16 044
Totalt genomsnittligt direktavkastningskrav, %	-	-	6,24	6,28	6,29
-Förvaltningsfastigheter	-	-	6,09	6,14	6,13
-Rörelsefastigheter	-	-	6,84	6,87	6,89
Orealiserad värdeförändring fastigheter, MSEK	-	-	284	625	675
-Förvaltningsfastigheter	-	-	608	548	608
-Rörelsefastigheter	-	-	-324	77	67
WAULT, år	-	-	14,0	14,4	14,4

Finansiellt

	jul-sep		jan-sep		Helår
	2025	2024	2025	2024	2024
Belåningsgrad netto, %	-	-	50,2	45,1	45,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,0	2,7	2,6	2,7
Räntetäckningsgrad, R12m, ggr	-	-	2,7	2,6	2,7
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	-	-	9,3	8,6	8,7

Per aktie

	jul-sep		jan-sep		Helår
	2025	2024	2025	2024	2024
Resultat per aktie	3,25	-0,24	7,45	6,02	9,04
Eget kapital per aktie	-	-	168,72	177,13	180,32
Cash earnings per aktie	3,17	3,14	7,72	7,67	10,46
Utdelning per aktie	-	-	-	-	4,25
Genomsnittligt antal aktier	194 603 000	185 164 255	194 603 000	184 288 084	186 866 813
Antal utestående aktier vid periodens utgång	194 603 000	194 603 000	194 603 000	194 603 000	194 603 000

EPRA

	jul-sep		jan-sep		Helår
	2025	2024	2025	2024	2024
EPRA earnings, MSEK	617	582	1 503	1 414	1 955
EPRA NRV, MSEK	-	-	40 901	40 742	41 953
Tillväxt EPRA NRV, %	-	-	-2,4	3,5	10,1
EPRA NTA, MSEK	-	-	40 901	40 742	41 953
EPRA NDV, MSEK	-	-	35 711	35 736	36 936
EPRA NIY, Förvaltningsfastigheter, R12, %	-	-	5,88	6,00	5,92
EPRA LTV, %	-	-	50,2	45,7	45,5
EPRA Capital Expenditure, MSEK	580	3 348	2 635	3 929	4 908
EPRA earnings (EPS) per aktie	3,17	3,14	7,72	7,67	10,46
EPRA NRV per aktie	-	-	210,18	209,36	215,58
EPRA NTA per aktie	-	-	210,18	209,36	215,58
EPRA NDV per aktie	-	-	183,50	183,63	189,80

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

	jul-sep 2025	apr-jun 2025	jan-mar 2025	okt-dec 2024	jul-sep 2024	apr-jun 2024	jan-mar 2024	okt-dec 2023
MSEK								
Intäkter Hyresavtal								
Hyresintäkter	1 050	955	823	903	1 033	980	812	895
Övriga fastighetsintäkter	39	52	31	39	36	29	33	33
Intäkter Egen drift	883	896	664	954	804	857	656	910
Nettoomsättning	1 972	1 903	1 518	1 896	1 873	1 866	1 501	1 838
Kostnader Hyresavtal	-117	-131	-114	-141	-136	-140	-151	-159
Kostnader Egen drift	-680	-695	-652	-764	-647	-667	-635	-762
Bruttoresultat	1 175	1 077	752	991	1 090	1 059	715	917
Central administration	-59	-52	-58	-59	-42	-48	-51	-53
Finansnetto	-436	-370	-388	-387	-394	-385	-386	-376
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-33	-35	-31	-32	-30	-29	-28	-28
Resultat före värdeförändringar	647	620	275	513	624	597	250	460
Värdeförändringar								
Värdeförändring fastigheter	21	512	14	38	-10	413	34	-339
Värdeförändring derivat	41	-285	-72	99	-489	-8	298	-1 236
Resultat före skatt	709	847	217	650	125	1 002	582	-1 115
Aktuell skatt	-111	-107	-51	-54	-115	-104	-45	-137
Uppskjuten skatt	39	-27	-48	-15	-49	-188	-83	127
Periodens resultat	637	713	118	581	-39	710	454	-1 125
Övrigt totalresultat	-523	542	-1 522	480	-87	-227	869	-845
Periodens totalresultat	114	1 255	-1 404	1 061	-126	483	1 323	-1 970
Nyckeldata								
Totalt driftnetto	1 257	1 162	827	1 070	1 159	1 125	785	989
-varav Hyresavtal	972	876	740	801	933	869	694	769
-varav Egen drift	285	286	87	269	226	256	91	220
EBITDA	1 202	1 110	775	1 016	1 123	1 082	740	942
Total cash earnings	617	587	299	541	582	560	272	415
Tillväxt intäkter Hyresavtal (LFL), %	2	0	1	1	2	3	2	7
Tillväxt intäkter Egen drift (LFL), %	-2	-3	-3	3	9	10	6	8
Tillväxt driftnetto Hyresavtal (LFL), %	3	-0	1	0	1	4	2	7
Tillväxt driftnetto Egen drift (LFL), %	-2	-4	-25	1	15	20	22	5
RevPAR Hyresavtal, SEK	975	904	669	791	955	918	638	786
RevPAR Egen drift, SEK	1 311	1 300	882	1 224	1 152	1 158	803	1 062
Tillväxt RevPAR Hyresavtal (LFL), %	2	-2	-0	-1	3	3	2	6
Tillväxt RevPAR Egen drift (LFL), %	-3	-3	-3	3	8	8	6	7

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

	30 sep 2025	30 jun 2025	31 mar 2025	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023
MSEK								
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	72 913	73 187	70 684	72 915	70 981	67 799	67 651	66 079
Nyttjanderätter	3 239	3 282	2 935	3 156	3 062	2 977	2 971	2 848
Övriga anläggningstillgångar	3 723	1 124	1 116	1 232	1 235	1 654	1 723	1 612
Uppskjuten skattefordran	369	331	345	347	319	342	394	340
Omsättningstillgångar	1 454	1 454	1 532	1 752	1 775	1 544	2 350	1 560
Likvida medel	3 107	2 220	1 477	1 286	1 476	848	703	769
Summa tillgångar	84 805	81 598	78 089	80 688	78 848	75 164	75 792	73 208
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	32 833	32 719	32 291	33 695	32 643	30 796	31 048	29 725
Uppskjuten skatteskuld	5 698	5 770	5 675	5 776	5 686	5 601	5 487	5 270
Räntebärande skulder	41 037	37 590	35 069	35 534	34 782	33 556	33 761	32 770
Leasingskulder	3 244	3 287	2 945	3 165	3 071	2 987	2 980	2 856
Icke räntebärande skulder	1 993	2 232	2 109	2 518	2 666	2 424	2 516	2 587
Summa eget kapital och skulder	84 805	81 598	78 089	80 688	78 848	75 164	75 792	73 208
Nyckeldata								
Marknadsvärde fastigheter	75 962	76 229	73 961	76 334	74 234	70 815	71 317	69 038
-varav Förvaltningsfastigheter	61 060	61 188	58 756	60 290	59 281	59 271	59 044	57 226
-varav Rörelsefastigheter	14 902	15 041	15 205	16 044	14 953	11 544	12 273	11 813
Genomsnittligt direktavkastningskrav, Hyresavtal %	6,09	6,09	6,13	6,13	6,14	6,13	6,10	6,09
Genomsnittligt direktavkastningskrav, Egen drift %	6,84	6,88	6,89	6,89	6,87	6,90	6,98	7,02
Räntebärande nettoskuld	38 139	35 579	33 806	34 485	33 515	32 705	33 256	32 190
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	3,9	3,9	3,9	4,0	4,1	4,1	4,2	4,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,6	2,1	2,7	2,6	2,5	2,0	2,6
Räntetäckningsgrad, R12m, ggr	2,7	2,7	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6	2,7
Belåningsgrad netto, %	50,2	46,7	45,7	45,2	45,1	46,2	46,6	46,6
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	9,3	8,8	8,5	8,7	8,6	8,5	8,8	8,7
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,2	2,4	2,4	2,6	2,4	2,2	2,2	2,3
Genomsnittlig räntebindning, år	1,9	2,3	2,5	2,7	2,9	3,3	3,3	3,9

Fastigheterna

	30 sep 2025	30 jun 2025	31 mar 2025	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023
Antal fastigheter	162	163	162	161	160	157	158	159
-varav Hyresavtal	140	141	139	138	138	138	138	139
-varav Egen drift	22	22	23	23	22	19	20	20
Antal rum	36 135	36 339	35 941	35 672	35 534	35 018	35 613	35 851
-varav Hyresavtal	30 539	30 643	30 245	29 976	29 976	29 963	29 963	30 201
-varav Egen drift	5 596	5 696	5 696	5 696	5 558	5 055	5 650	5 650
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	75 962	76 229	73 961	76 334	74 234	70 815	71 317	69 038
-varav Förvaltningsfastigheter	61 060	61 188	58 756	60 290	59 281	59 271	59 044	57 226
-varav Rörelsefastigheter	14 902	15 041	15 205	16 044	14 953	11 544	12 273	11 813

Per aktie

SEK	jul-sep 2025	apr-jun 2025	jan-mar 2025	okt-dec 2024	jul-sep 2024	apr-jun 2024	jan-mar 2024	okt-dec 2023
B-aktiens börskurs vid periodens utgång	180,20	166,40	173,20	191,80	203,00	189,00	179,70	150,40
EPRA NRV	210,18	209,82	207,55	215,58	209,36	207,70	208,55	201,12
EPRA NTA	210,18	209,82	207,55	215,58	209,36	207,70	208,55	201,12
EPRA NDV	183,50	182,61	181,99	189,80	183,63	183,05	184,55	177,01
EPRA earnings (EPS)	3,17	3,02	1,54	2,78	3,14	3,05	1,48	2,26
Eget kapital	168,72	168,13	165,93	173,15	167,74	167,51	168,88	161,68
Periodens resultat	3,25	3,61	0,58	2,98	-0,20	3,86	2,47	-6,12
Driftnetto	6,46	5,97	4,25	5,50	5,96	6,12	4,27	5,38
Cash earnings	3,17	3,02	1,54	2,78	3,14	3,05	1,48	2,26
Genomsnittligt antal aktier, tusental	194 603	194 603	194 603	194 603	185 164	183 850	183 850	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 369 (347) MSEK. Dessa utgörs främst av redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren. Uppskjutna skattefordringar hänförligt till temporära skillnader i Tyskland har minskats med -61 MSEK jämfört mot tidigare kvartal på grund av en sänkning av den tyska bolagsskattesatsen.

De uppskjutna skatteskulderna uppgick 5 698 (5 776) 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 temporära skillnader i Tyskland har minskats med -134 MSEK jämfört mot tidigare kvartal på grund av en sänkning av den tyska bolagsskattesatsen.

Not 8. Risk- och osäkerhetsfaktorer

Pandox allmänna syn på affärsriskerna har inte förändrats jämfört med den detaljerade redogörelse som återfinns i årsredovisningen för 2024. Det finns en osäkerhet om vilken påverkan geopolitisk och geoeconomisk oro kan få på konjunktur och därmed företagens och hushållens hotellefterfrågan.

Not 9. Aktieinnehav i Dalata Hotel Group plc

Pandox AB (publ) innehar totalt 39 271 255 emitterade stamaktier i Dalata Hotel Group plc, motsvarande cirka 18,6 procent av det emitterade aktiekapitalet i Dalata. Per den 30 september 2025 redovisas posten i balansräkningen som övriga långfristiga aktieinnehav till ett värde om motsvarande cirka 2 779 MSEK.

Not 10. Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Koncernen	30 sep	30 sep	31 dec
Belopp i MSEK	2025	2024	2024
Tillgångar			
Mark avseende fastigheten Bad Neuenahr	-	-	20
Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning	-	-	20

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 orealiserad omräkningseffekt banktillgodohavande samt minoritetsägande.

Driftnetto, Hyresavtal, MSEK

Driftnetto motsvaras av bruttoresultat Hyresavtal.

Driftnetto, Egen drift, MSEK

Bruttoresultat Egen drift plus avskrivningar inkluderade i kostnader Egen drift.

Driftnettomarginal, Hyresavtal, %

Driftnetto Hyresavtal i förhållande till totala intäkter Hyresavtal.

Driftnettomarginal, Egen drift, %

Driftnetto Egen drift i förhållande till totala intäkter Egen drift.

EBITDA, MSEK

Totalt bruttoresultat minus central administration (exklusive avskrivningar).

EBITDA-marginal, %

EBITDA i förhållande till totala intäkter.

EPRA Earnings, MSEK

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

EPRA NRV, MSEK

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

EPRA NTA, MSEK

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

EPRA NDV, MSEK

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

EPRA LTV, %

Belåningsgrad netto justerat för netto rörelsefordringar/rörelseskulder.

EPRA NYI, %

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

Genomsnittlig skuldränta, %

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

Investeringar, MSEK

Investeringar i anläggningstillgångar exklusive förvärv.

Räntebärande nettoskuld/EBITDA

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

Resultat före värdeförändringar, MSEK

Resultat före skatt plus värdeförändringar fastigheter plus värdeförändring derivat.

Räntebärande nettoskuld, MSEK

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Tillväxt i EPRA NRV (substansvärdestillväxt), årstakt, %

Ackumulerad 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 30 september 2025 var sista betalkurs för B-aktien 180,20 SEK och det synliga börsvärdet var 21 552 MSEK. Inräknat de onoterade A-aktierna till samma kurs som B-aktierna var börsvärdet 35 067 MSEK. Under perioden januari-september 2025 var värdeutvecklingen för Pandoxaktien -6 procent, jämfört med OMX Stockholm Benchmark PI index +3 procent och OMX Stockholm Real Estate PI index -10 procent.

Per 30 september 2025 hade Pandox 6 842 registrerade aktieägare och antalet aktier i Pandox uppgick till 194 603 000.

Utdelningspolicy

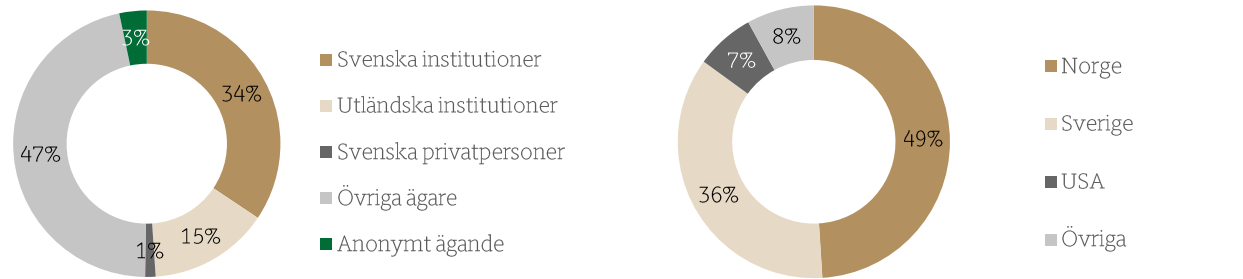
Pandox policy är en utdelningsandel på 30–50 procent av cash earnings per aktie med en genomsnittlig utdelningsandel över tid på cirka 40 procent. För 2024 beslutade årsstämman 2025 en utdelning om 4,25 (4,00) SEK per aktie, totalt cirka 827 (735) MSEK, vilket motsvarade en utdelningsandel om cirka 41 (42) 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 tredje kvartalet 2025 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 30 september 2025

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		28 139 363	14,5	8,2
Alecta Tjänstepension		7 687 577	4,0	2,2
Länsförsäkringar Fonder		7 377 120	3,8	2,1
Carnegie Fonder		6 658 036	3,4	1,9
Vanguard		4 591 403	2,4	1,3
Handelsbanken Fonder		4 278 244	2,2	1,2
Fjärde AP-fonden		4 019 275	2,1	1,2
Summa 10 största ägare	74 628 750	76 614 031	78	87
Övriga ägare	371 250	42 988 969	22	13
Totalt	75 000 000	119 603 000	100	100



Revisorns granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Pandox AB (556030–7885) per 30 september 2025 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 medvetna 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 23 oktober 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sofia Götmar-Blomstedt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Linda Andersson
Auktoriserad revisor



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 23 oktober 2025 kl. 07:00 CEST.

En webcast och telefonkonferens kommer att hållas den 23 oktober 2025 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

18 november 2025	Hotellmarknadsdagen 2025
5 februari 2026	Bokslutskommuniké 2025
15 april 2026	Årsstämma 2026