

Delårsrapport

Januari-juni 2026

IKV2

Kvartalet i korthet

April-juni 2026

- Intäkter Hyresavtal uppgick till 1 346 (1 007) MSEK, en ökning med 34 procent
 - Intäkter Egen drift uppgick till 839 (896) MSEK, en minskning med -6 procent
 - Driftnetto Hyresavtal uppgick till 1 196 (876) MSEK, en ökning med 37 procent
 - Driftnetto Egen drift uppgick 261 (286) MSEK, en minskning med -9 procent
 - EBITDA uppgick till 1 412 (1 110) MSEK, en ökning med 27 procent
- Cash earnings uppgick till 677 (587) MSEK, motsvarande 3,48 (3,02) SEK per aktie, en ökning med 15 procent
 - Värdeförändring fastigheter uppgick till 159 (512) MSEK, varav orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter uppgick till 175 (506) MSEK. Därutöver ingår realiserade värdeförändringar Rörelsefastigheter om -15 (4) MSEK. Värdeförändringar derivat uppgick till -374 (-285) MSEK
 - Periodens resultat uppgick till 219 (713) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 222 (703) MSEK, motsvarande 1,14 (3,61) SEK per aktie
- Den 30 april avyttrades Hotel Korpilampi i Finland

Finansiellt sammandrag

MSEK	apr-jun			jan-jun			jul 2025-jun 2026	Helår
	2026	2025	Δ%	2026	2025	Δ%	R12m	2025
Total nettoomsättning	2 185	1 903	15	3 870	3 421	13	7 918	7 469
- Varav Hyresavtal	1 346	1 007	34	2 420	1 861	30	4 657	4 098
- Varav Egen drift	839	896	-6	1 450	1 560	-7	3 261	3 371
Totalt driftnetto	1 457	1 162	25	2 493	1 989	25	5 054	4 550
- Varav Hyresavtal	1 196	876	37	2 134	1 616	32	4 097	3 579
- Varav Egen drift	261	286	-9	359	373	-4	957	971
EBITDA	1 412	1 110	27	2 389	1 885	27	4 590	4 086
Periodens resultat	219	713	-69	859	831	3	3 202	3 174
Resultat per aktie, SEK	1,14	3,61	-68	4,43	4,19	6	16,37	16,13
Cash earnings	677	587	15	1 011	886	14	2 031	1 906
Cash earnings per aktie, SEK	3,48	3,02	15	5,20	4,55	14	10,44	9,80
Marknadsvärde fastigheter	-	-	-	94 631	76 229	24	94 631	91 743
Investeringar	439	278	58	807	557	45	1 337	1 087
Räntebärande nettoskuld	-	-	-	49 558	35 579	39	49 558	48 342
Belåningsgrad netto, %	-	-	-	52,4	46,7	n.a	52,4	52,7
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	-	-	-	10,8	8,8	n.a	10,8	11,8
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	-	-	-	4,01	3,95	n.a	4,01	3,94
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,2	n.a	2,3	2,6	n.a	2,4	2,6
EPRA NRV per aktie, SEK	-	-	-	234,15	209,82	12	234,15	227,01

Nyckeltal, Kv2 2026

DRIFTNETTO

+25%

CASH EARNINGS PER AKTIE

+15%

BELÅNINGSGRAD NETTO

52,4%

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, R12M

2,4GGR

Januari-juni 2026

- Intäkter Hyresavtal uppgick till 2 420 (1 861) MSEK
- Intäkter Egen drift uppgick till 1 450 (1 560) MSEK
- Driftnetto Hyresavtal uppgick till 2 134 (1 616) MSEK
- Driftnetto Egen drift uppgick till 359 (373) MSEK
- EBITDA uppgick till 2 389 (1 885) MSEK
- Cash earnings uppgick till 1 011 (886) MSEK, motsvarande 5,20 (4,55) SEK per aktie
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 303 (526) MSEK och värdeförändringar derivat uppgick till -40 (-357) MSEK
- Periodens resultat uppgick till 859 (831) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 862 (816) MSEK, vilket motsvarar 4,43 (4,19) SEK per aktie
- Belåningsgraden var 52,4 procent och räntetäckningsgraden, rullande tolv månader, var 2,4 ggr

VD har ordet

Lönsam tillväxt

- Hotellmarknaden fortsätter att växa
- Dalata utvecklas väl
- Starkt kassaflöde

Trots betydande geopolitiska utmaningar fortsatte hotellmarknaden att växa under det andra kvartalet. För Pandox ökade totala intäkter och driftnetto med 15 respektive 25 procent, främst drivet av en god utveckling inom affärssegmentet Hyresavtal.

För jämförbart bestånd, i fast valuta, ökade både intäkter och driftnetto med 3 procent för koncernen som helhet, vilket är ett resultat av portföljens kvalitet, hotellens attraktiva positioner i sina marknader samt effekterna av nyligen genomförda renoveringar.

I Hyresavtal utvecklades de nyligen förvärvade Dalatafastigheterna väl och bidrog starkt till resultatet. Samtidigt presterade våra hotellfastigheter i Sverige, Storbritannien och Tyskland bättre än marknaden, vilket speglar styrkan i portföljen och värdet av vår aktiva förvaltning.

I affärssegmentet Egen drift minskade både intäkter och driftnetto, framför allt förklarar av avyttringar och en viss negativ valutakurseffekt om cirka -2 procent.

Cash earnings per aktie ökade med 15 procent och EPRA NRV per aktie, inklusive återlagd utdelning, ökade med 14 procent i årstakt, vilket sammantaget visar på ett fortsatt värdeskapande för aktieägarna.

Dalata utvecklas väl

Med förvärvet av Dalata har vi ytterligare stärkt vår position som en av Europas ledande hotellfastighetsägare. 31 hotellfastigheter av hög kvalitet har tillförts portföljen på två av Europas mest attraktiva hotellmarknader – Irland och Storbritannien. Därutöver pågår konvertering av en

kontorsfastighet till hotell i ett starkt läge i centrala Edinburgh.

Dalatafastigheterna utvecklades väl i kvartalet och hyresintäkterna uppgick till 312 MSEK med god lönsamhet. För det första halvåret uppgick hyresintäkterna från Dalata till 533 MSEK.

Baserat på antagandet att motsvarande hyresavtal hade varit på plats även under jämförelseperioden uppskattas intäkstillväxten för Dalataportföljen i det andra kvartalet till 4 procent i Storbritannien och 3 procent i Irland. För det första halvåret uppskattas tillväxten till 2 procent för respektive marknad. Utvecklingen ligger väl i linje med våra förväntningar och bekräftar kvaliteten i den förvärvade portföljen.

Uppdelning och refinansiering pågår

Arbetet med att dela upp Dalatas verksamhet i en fastighetsägande och en hotelldrivande del drivs med full kraft och förväntas vara slutfört under det fjärde kvartalet 2026. När processen är klar kommer Pandox ha en ännu starkare plattform för långsiktig tillväxt och värdeskapande.

Vi har positiva diskussioner med banker om refinansiering av våra nuvarande förvärvskrediter för Dalata och ersätta dem med säkerställd fastighetsfinansiering till en indikerad väsentligt lägre kreditmarginal. Vår förhoppning är att vid den tidpunkten också kan öka vår likviditetsreserv.

Vid utgången av det andra kvartalet uppgick vår belåningsgrad till 52,4 procent, jämfört med 52,3 procent vid utgången av det första kvartalet 2026. Justerat för lämnad utdelning om 876 MSEK i april var belåningsgraden 51,4 procent. Det speglar en väl positionerad portfölj och ett starkt kassaflöde som gör att vi relativt snabbt kan minska vår belåningsgrad.

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 nya lönsamma investeringar över tid. Avyttringar är också viktiga på så sätt att de frigör kapital som kan återinvesteras i fastigheter till högre avkastning.

Vi har under de senaste fem åren avyttrat totalt sju fastigheter, varav Hotel Korpilampi i Egen drift i det andra kvartalet, till ett totalt värde om motsvarande cirka 1 600 MSEK. Avyttringarna har i genomsnitt skett till lägre direktavkastning än de avkastningskrav vi har för våra projektinvesteringar i befintlig portfölj. På sidan 11 i rapporten finns en sammanställning av våra investeringar och det driftnettobidrag de uppskattas ge vid stabiliserad nivå.

Som tidigare kommunicerat undersöker vi opportunistiskt förutsättningarna för avyttringar i Norden under 2026 och det är en process som fortfarande är aktiv.

Hotellmarknaden står stark

Vi befinner oss nu mitt i den säsongsmässigt starkaste perioden på året. Bokningsläget är stabilt, eventkalendern är välfylld på många av våra marknader och efterfrågan på både affärs- och fritidsresor är fortsatt robust. Konflikten i Mellanöstern har hittills haft en begränsad påverkan på reseaktiviteten i Europa.

Europa fortsätter att vara en av världens mest attraktiva regioner att resa till och inom. Under det andra kvartalet ökade de internationella ankomsterna till Europa, med gott stöd av ett växande intraregionalt resande där allt fler européer väljer att semestra och resa inom regionen. Samtidigt noterar vi en fortsatt stabil efterfrågan från USA, vilket bidrar till en bred och motståndskraftig efterfrågebild.

Utvecklingen bekräftar de strukturella styrkorna i den europeiska hotellmarknaden. Kombinationen av en begränsad utbudsökning, ett ökat resande och en stark position för Europa som destination skapar goda förutsättningar för tillväxt. En växande hotellmarknad, förvärvet av Dalata samt organisk tillväxt i jämförbar portfölj lägger en stabil grund för fortsatt tillväxt i cash earnings på kort sikt och värdeskapande på lång sikt.

”En begränsad utbudsökning, ett ökat resande och en stark position för Europa som destination skapar goda förutsättningar för tillväxt.”

Liia Nõu
vd

Resultatanalys koncern april-juni 2026

Intäkter

Koncernens totala intäkter uppgick till 2 185 (1 903) MSEK, en ökning med 15 procent. Ökningen förklaras av en god utveckling i affärssegment Hyresavtal drivet av de nyligen förvärvade Dalatafastigheterna, ett positivt bidrag från flera stora hotell som nyligen renoverats, samt en växande hotellmarknad. Avyttring av två hotellfastigheter i Egen drift påverkade negativt med cirka -47 MSEK. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade totala intäkter med 3 procent.

Driftnetto

Totalt driftnetto uppgick till 1 457 (1 162) MSEK, en ökning med 25 procent med stöd av hög lönsamhet i Dalatafastigheterna. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade totalt driftnetto med 3 procent.

Administrationskostnader

Kostnaderna för den centrala administrationen uppgick till -47 (-52) MSEK. Förändringen jämfört med föregående år är huvudsakligen hänförlig till

lägre personalkostnader efter upplösning av tidigare redovisade bonusavsättningar.

Avskrivningar

Avskrivningar Egen drift uppgick till -76 (-85) MSEK.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -608 (-405) MSEK, vilket främst förklaras av högre förvärsrelaterad lånevolym, som till viss del motverkats av lägre kreditmarginaler. Den genomsnittliga utgående skuldräntan ökade till 4,01 (3,94) procent på grund av förfall av vissa förmånliga räntederivat, kontraktuell ökning av kreditmarginalen i förvärsfinansieringen för Dalata samt något högre basräntor i kvartalet.

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -131 (-107) MSEK. Uppskjuten skatt uppgick till -161 (-27) MSEK, vilket främst förklaras av verkligt värdejusteringar på fastigheter och en mindre justering av föregående års skatt. Se vidare Not 6 på sida 23.

Cash earnings

Cash earnings uppgick till 677 (587) MSEK, motsvarande 3,48 (3,02) SEK per aktie, en ökning med 15 procent.

Värdeförändringar

Värdeförändring fastigheter uppgick till 159 (512) MSEK, varav orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter uppgick till 175 (506) MSEK. Värdeförändringar Rörelsefastigheter uppgick till -15 (4) MSEK, varav orealiserat 19 (4) MSEK och realiserat -34 (-) MSEK. Värdeförändringar derivat uppgick till -374 (-285) MSEK.

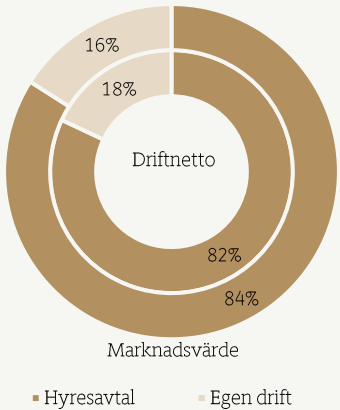
Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 219 (713) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 222 (703) MSEK, motsvarande 1,14 (3,61) SEK per aktie.

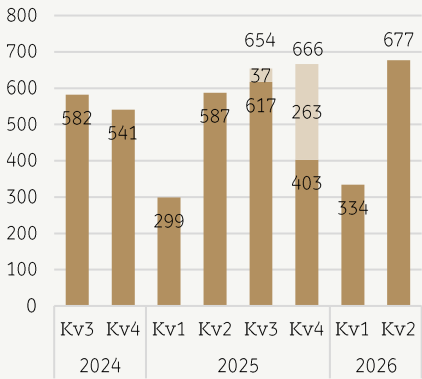
	apr-jun				jan-jun				jul 2025- jun 2026	Helår
MSEK	2026	2025	Δ%	LFL%*	2026	2025	Δ%	LFL%*	R12m	2025
Intäkter Hyresavtal	1 346	1 007	34	4	2 420	1 861	30	3	4 657	4 098
Intäkter Egen drift	839	896	-6	0	1 450	1 560	-7	2	3 261	3 371
Totala intäkter	2 185	1 903	15	3	3 870	3 421	13	3	7 918	7 469
Driftnetto Hyresavtal	1 196	876	37	4	2 134	1 616	32	4	4 097	3 579
Driftnetto Egen drift	261	286	-9	-1	359	373	-4	1	957	971
Totalt driftnetto	1 457	1 162	25	3	2 493	1 989	25	3	5 054	4 550
Centrala administrationskostnader	-47	-52	-10		-110	-110	0		-236	-236
Transaktionskostnader	-	-	-		-	-	-		-241	-241
Avskrivningar	-76	-85	-11		-157	-161	-2		-326	-330
Finansnetto	-608	-405	50		-1 200	-824	46		-2 152	-1 776
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	175	506	n.a		217	523	n.a		294	600
Aktuell skatt	-131	-107	22		-182	-158	15		-367	-343
Cash earnings	677	587	15		1 011	886	14		2 031	1 906
Cash earnings per aktie	3,48	3,02	15		5,20	4,55	14		10,44	9,80

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

MARKNADSVÄRDE OCH DRIFTNETTO
Per segment, %



CASH EARNINGS, MSEK*



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

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

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

Segment Hyresavtal april-juni 2026

- Dalata utvecklas väl
- Stark relativ prestation i Sverige, Storbritannien och Tyskland
- Intäkter och RevPAR +4 procent i jämförbar portfölj

Intäkter

Hyresintäkter och Övriga fastighetsintäkter uppgick till 1 346 (1 007) MSEK, en ökning med 34 procent med stöd av Dalataförvärvet, en god utveckling i jämförbar portfölj samt en växande hotellmarknad.

Dalata utvecklades väl och bidrog med 312 MSEK i hyresintäkter med god lönsamhet.

Pandox portfölj i Sverige, Storbritannien och Tyskland bedöms ha utvecklats bättre än marknaden drivet av en kombination av faktorer, däribland positiva renoveringseffekter i flera större nyrenoverade hotell. Nyligen renoverade hotell i jämförbar portfölj i Irland visade också god tillväxt.

Tillväxten i den danska portföljen var god men inte lika stark som marknaden. Tillväxten i den finska portföljen var negativ framför allt förklarad av en pågående större renovering av Scandic Grand

Marina i Helsingfors och en sämre prestation för våra två flygplatsnära hotell.

För jämförbart bestånd i fast valuta ökade både intäkter och RevPAR med 4 procent för hyresportföljen som helhet.

För jämförbara hotell uppgick belägningsgraden till cirka 70 (69) procent och snittpriserna ökade med 2 procent.

Dalataportföljen har en högre RevPAR än jämförbar portfölj.

Kostnader

Kostnader, inklusive fastighetsadministration, uppgick till -150 (-131) MSEK.

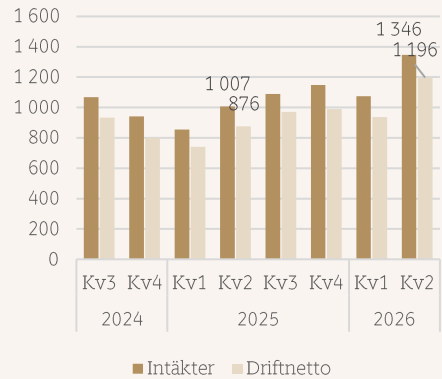
Driftnetto

Driftnetto uppgick till 1 196 (876) MSEK, en ökning med 37 procent. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade driftnettot med 4 procent.

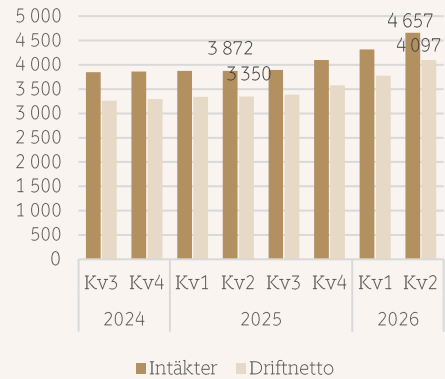
Driftnettomarginalen uppgick till 89 (87) procent vilket förklaras av den högre driftnettomarginalen i Dalatafastigheterna och en god utveckling i underliggande portfölj.

MSEK	apr-jun			jan-jun			Helår
	2026	2025	Δ%	2026	2025	Δ%	2025
Hyresintäkter	1 307	955	37	2 342	1 778	32	3 935
Övriga fastighetsintäkter	39	52	-25	78	83	-6	163
Kostnader, exklusive fastighetsadministration	-91	-79	15	-167	-150	11	-305
Driftnetto, före fastighetsadministration	1 255	928	35	2 253	1 711	32	3 793
Fastighetsadministration	-59	-52	13	-119	-95	25	-214
Bruttoresultat	1 196	876	37	2 134	1 616	32	3 579
Driftnetto, efter fastighetsadministration	1 196	876	37	2 134	1 616	32	3 579
Driftnettomarginal, %	89%	87%	n.a	88%	87%	n.a	87%
Intäkter jämförbart bestånd	980	941	4	1 796	1 736	3	
Varav valutaeffekt		-7		-41			
Driftnetto jämförbart bestånd, före fastighetsadministration	903	864	4	1 655	1 594	4	
Varav valutaeffekt		-6		-39			

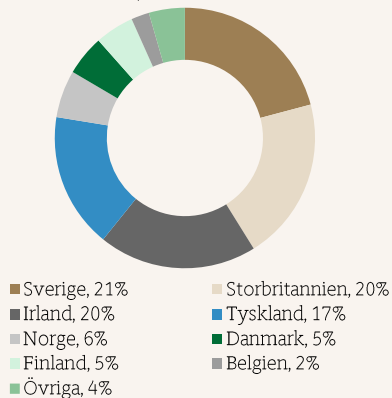
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO, MSEK
Per kvartal



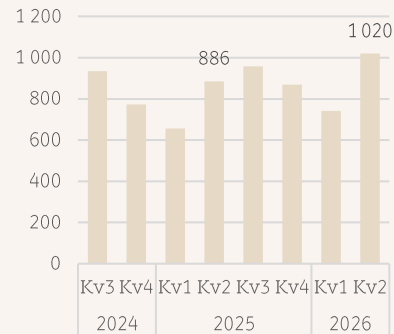
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO, MSEK
R12m



INTÄKTER PER LAND, KV2



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, uppskattas till motsvarande cirka 3 100 MSEK mätt i årstakt.

Segment Egen drift april-juni 2026

- Avyttringar och negativ valutaeffekt
- Intäkter och RevPAR oförändrade like-for-like
- Vissa negativa effekter i Bryssel

Intäkter

Intäkter från Egen drift uppgick till 839 (896) MSEK, en minskning med -6 procent framför allt förklarad av avyttringar samt en negativ valutakurseffekt om cirka -2 procent. Crowne Plaza Antwerp avyttrades den 2 februari och Hotel Korpilampi avyttrades den 30 april.

För jämförbart bestånd i fast valuta var intäkter och RevPAR oförändrade.

Beläggningsgraden för jämförbara hotell uppgick till 76 (77) procent medan snittpriserna var oförändrade.

I Storbritannien ökade RevPAR med 1 procent för jämförbara enheter, drivet av högre snittpriser. I Bryssel minskade RevPAR med -5 procent, drivet av både lägre beläggning och snittpriser. För Pandox hotell i Tyskland ökade RevPAR med 1 procent, drivet av högre snittpriser.

Kostnader

Kostnader uppgick till -654 (-695) MSEK. Minskningen förklaras framförallt av genomförda avyttringar av två hotell.

Driftnetto (EBITDA)

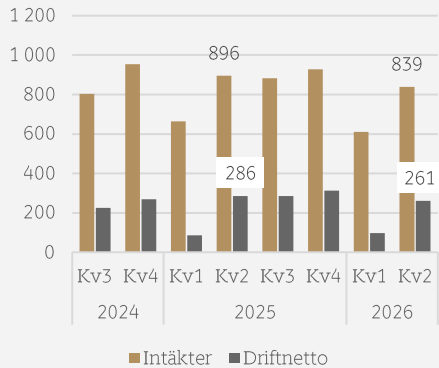
Driftnetto (EBITDA) uppgick 261 (286) MSEK, motsvarande en marginal om cirka 31 (32) procent. En ökad produktivitet påverkade marginalen positivt. För jämförbart bestånd i fast valuta minskade driftnettet med -1 procent.

Viktigare händelser

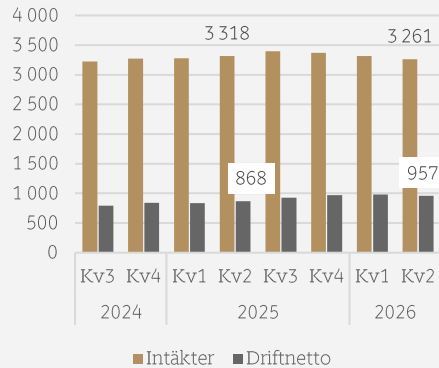
Den 30 april avyttrades Hotel Korpilampi i Finland med 160 rum. Hotelllets omsättning uppgick 2025 till motsvarande 48 MSEK med låg lönsamhet.

	apr-jun			jan-jun			Helår
MSEK	2026	2025	Δ%	2026	2025	Δ%	2025
Intäkter	839	896	-6	1 450	1 560	-7	3 371
Kostnader	-654	-695	-6	-1 247	-1 347	-7	-2 728
Bruttoresultat	185	201	-8	203	213	-5	643
Återläggning avskrivningar inkluderade i kostnader	76	85	-11	156	160	-3	328
Driftnetto/EBITDA	261	286	-9	359	373	-4	971
Driftnetto/EBITDA-marginal	31%	32%	n.a	25%	24%	n.a	29%
Intäkter jämförbart bestånd Varav valutaeffekt	870	866	0	1 438	1 412	2	
Driftnetto jämförbart bestånd Varav valutaeffekt	271	273	-1	366	361	1	

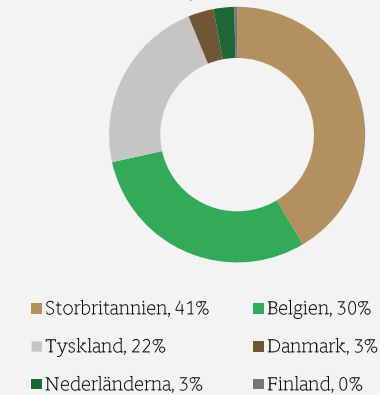
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO
MSEK, kvartal



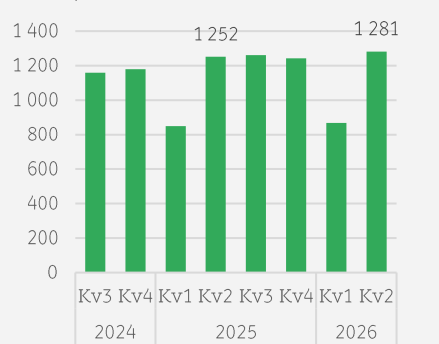
INTÄKTER OCH DRIFTNETTO
MSEK, R12m



INTÄKTER PER LAND, KV2



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 april-juni 2026

Den europeiska hotellmarknaden var stabil i det andra kvartalet, med god efterfrågan och fortsatt RevPAR-tillväxt, om än med variationer mellan marknader förklarade av skillnader i event- och konferenskalendrar. Tillväxten drevs i huvudsak av högre snittpriser, särskilt i södra Europa, medan beläggningen var relativt stabil.

Geopolitisk osäkerhet påverkade främst reseflöden snarare än den underliggande efterfrågan. Ett ökat intraeuropeiskt resande kompenserade för minskat inflöde från Mellanöstern, samtidigt som efterfrågan från USA var mer motståndskraftig än väntat. Kortare bokningshorisonter noterades, medan premium- och lyxsegmenten fortsatte att bidra positivt till prisutvecklingen.

Bland Pandox kärnmarknader utvecklades Sverige och Irland fortsatt starkt, drivet av högre snittpriser och god efterfrågan, med särskilt stöd från en stark event- och aktivitetskalender. I Sverige var Stockholm den tydligaste

tillväxtmotorn, samtidigt som regionala marknader också bidrog positivt. Irland var robust även om tillväxten bedöms ha dämpats något i juni till följd av färre evenemang.

Storbritannien noterade en gradvis förbättring, där London utvecklades svagt i april men återgick till tillväxt i maj, medan regionala marknader förblev stabila. I Tyskland minskade RevPAR i början av det andra kvartalet men bedöms ha återhämtat sig något i juni, dock med stora variationer mellan marknader beroende på den cykliska mässkalendern.

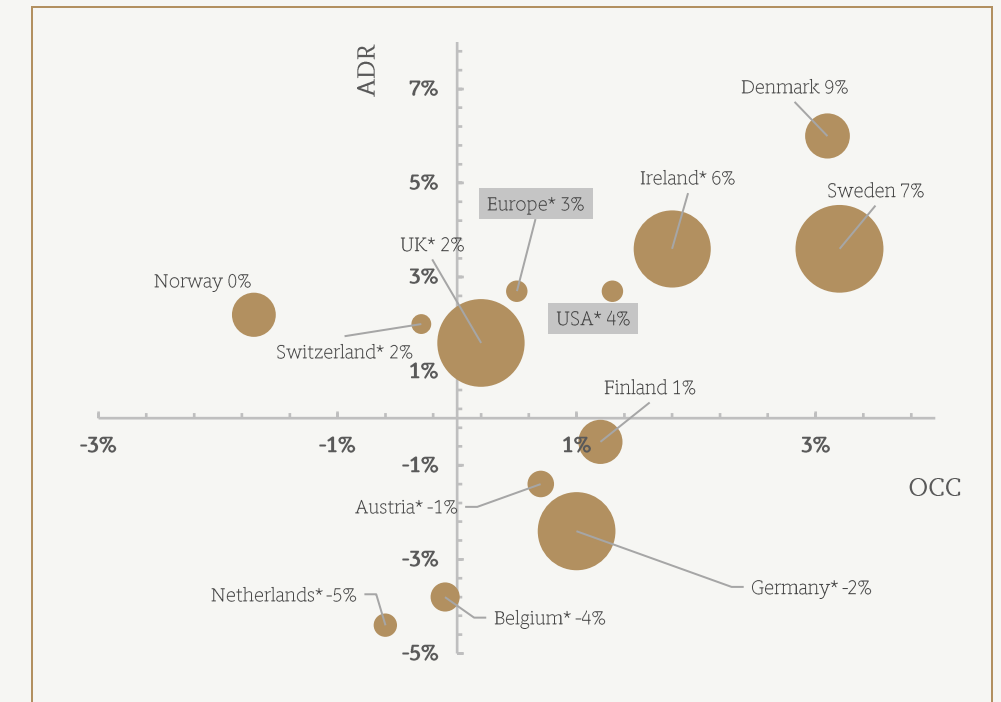
I övriga marknader noterades en stark utveckling i Danmark, särskilt i Köpenhamn med stöd av en intensiv event- och konsertsommar. Norge var i stort sett oförändrat, med något starkare utveckling i regionala marknader än i Oslo. Finland utvecklades svagt med en tydlig nedgång i Helsingfors. Bryssel noterade också en negativ utveckling, särskilt i maj, påverkat av ett ökat antal

nya hotellrum, en svagare affärs- och mötesefterfrågan samt negativa kalendereffekter.

Inför kommande kvartal stöds utsikterna av en fortsatt god underliggande efterfrågan, men med ökad osäkerhet kopplad till geopolitik och internationella reseflöden. Sammantaget bedöms marknaden gå in i resten av året med en i grunden stabil efterfrågebild, men med en något förhöjd volatilitet.

Notera att Pandox hotellfastighetsportfölj har en annan sammansättning än marknadsportföljen, till exempel när det gäller länder, lägen och segmentexponering. Därutöver kan hyresavtalens utformning ge upphov till skillnader i Pandox tillväxt jämfört med marknadens tillväxt, till exempel när en hotellfastighet endast presterar minimihyra.

REVPARANALYS Y/Y (YTD 2026)



Diagrammet visar RevPAR-utveckling för ett urval av länder, regioner och städer jämfört med motsvarande period föregående år, baserat på marknadsdata från Benchmarking Alliance (nordiska marknader) och STR (övriga marknader). ADR/snittpris visas på den vertikala axeln, OCC/beläggningsgrad på den horisontella axeln och cirkelarna motsvarar Pandox fastigheters marknadsvärde. 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 saknas för juni månad för länder och destinationer utanför Norden. Kv2 avser ett genomsnitt av perioden april-maj och januari-juni (YTD) avser perioden januari-maj.

Hänvisning: För mer data rörande hotellmarknadens utveckling se Excelbilaga Finansiell data på www.pandox.se

Väsentliga händelser under och efter perioden

15 april 2026

Kommuniké från årsstämman i Pandox Aktiebolag (publ)

29 april 2026

Delårsrapport januari-mars 2026

30 april 2026

Avyttring av Hotel Korpilampi i Egen drift i Finland

5 maj 2026

Pandox värdeskapande i fokus på kapitalmarknadsdagen

17 juni 2026

Save the date – Pandox Hotellmarknadsdag 2026 den 17 november 2026

Resultatanalys koncern januari-juni 2026

Intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick till 3 870 (3 421) MSEK, en ökning med 13 procent med stöd av förvärv och organisk tillväxt i Hyresavtal. Avyttring av två hotellfastigheter i Egen drift påverkade negativt med cirka -69 MSEK. För jämförbart bestånd i fast valuta ökade totala intäkter med 3 procent. Intäkter från Hyresavtal uppgick till 2 420 (1 861) MSEK, en ökning med 30 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 3 procent justerat för valutakurseffekter. Intäkter från Egen drift uppgick till 1 450 (1 560) MSEK, en minskning med -7 procent. För jämförbara enheter ökade intäkterna med 2 procent justerat för valutakurseffekter.

Värdeförändringar

Värdeförändringar netto fastigheter uppgick till 303 (526) MSEK, varav realiserade värdeförändringar uppgick till 217 MSEK. Lägre direktavkastningskrav påverkade positivt med 299 MSEK. Minskade kassaflöden bidrog negativt med -83 MSEK. Realiserade värdeförändringar uppgick 87 (3) MSEK. Värdeförändringar derivat uppgick till -40 (-357) MSEK.

Resultat

Driftnetto Hyresavtal uppgick till 2 134 (1 616) MSEK, en ökning med 32 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 4 procent, justerat för valutakurseffekter. Driftnetto Egen drift uppgick till 359 (373) MSEK, en minskning med 4 procent. För jämförbara enheter ökade driftnettet med 1 procent, justerat för valutakurseffekter. Totalt driftnetto uppgick till 2 493 (1 989) MSEK, en ökning med 25 procent. För jämförbara enheter ökade totalt driftnetto med 3 procent justerat för valutakurseffekter.

Cash earnings uppgick till 1 011 (886) MSEK. Cash earnings per aktie uppgick till 5,20 (4,55) SEK, en ökning med 14 procent.

Periodens resultat uppgick till 859 (831) MSEK och periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 862 (816) MSEK, vilket motsvarar 4,43 (4,19) SEK per aktie.

Skatt

Aktuell skatt uppgick till -182 (-158) MSEK. Uppskjuten skatt uppgick till -249 (-75) MSEK, förklarar av värdeförändring i Förvaltningsfastigheter. Se vidare not 6 på sida 23.

Fastighetsvärdering

Marknadsvärde fastigheter

Vid utgången av perioden hade Pandox fastighetsportfölj ett totalt marknadsvärde om 94 631 (91 743) MSEK, varav 79 910 (77 170) MSEK avsåg Förvaltningsfastigheter och 14 721 (14 573) MSEK avsåg Rörelsefastigheter. Förändrade valutakurser påverkade positivt med 2 360 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 andra kvartalet externvärderades cirka 13 procent av fastighetsvärdet. I perioden uppgick orealiserade värdeförändringar Förvaltningsfastigheter till 217 (523) MSEK, varav lägre direktavkastningskrav

påverkade positivt med 299 MSEK och minskade kassaflöden bidrog negativt med -83 MSEK. Realiserade värdeförändringar Rörelsefastigheter uppgick till 87 (-) MSEK och avser avyttring av Crowne Plaza Antwerp i Belgien och Hotel Korpilampi i Finland den 2 februari respektive den 30 april. I perioden uppgick orealiserade värdeförändringar Rörelsefastigheter till -270 (-329) MSEK (redovisas endast i informationssyfte).

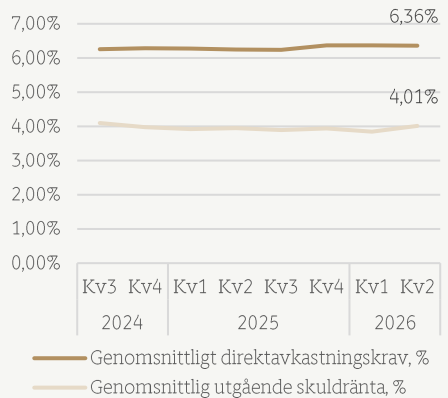
Värdeförändring fastigheter (period)

MSEK	Förvaltningsfastigheter	Rörelsefastigheter¹	Totalt marknadsvärde
Ingående marknadsvärde 1 januari	77 170	14 573	91 743
Förvärv	-	6	6
Avyttringar	-	-232	-232
Investeringar	599	208	807
Orealiserad värdeförändring	217	-270	-53
Valutakurspåverkan	1 924	436	2 360
Utgående marknadsvärde 30 jun	79 910	14 721	94 631
Påverkansfaktorer			
Direktavkastningskrav	299	-	299
Kassaflöde	-83	-270	-353
Summa redovisad orealiserad värdeförändring	217		217
Summa redovisad realiserad värdeförändring	-	87	87
Genomsnittligt direktavkastningskrav % Kv2 2026	6,29	6,78	6,36
Genomsnittligt direktavkastningskrav % Kv1 2026	6,29	6,78	6,37
Genomsnittligt direktavkastningskrav % Kv4 2025	6,28	6,85	6,37

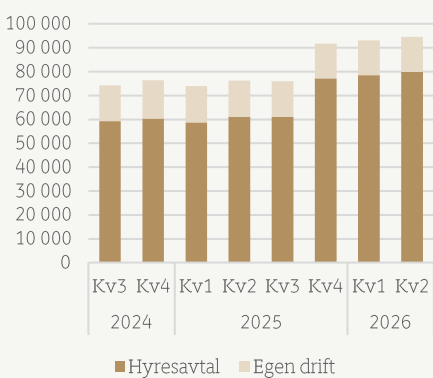
Förvärv, avyttringar och omklassificeringar

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

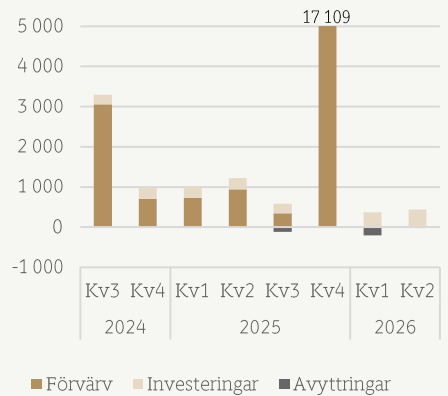
DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH SKULDRÄNTA, %



MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER, MSEK



FÖRVÄRV, INVESTERINGAR OCH AVYTTRINGAR, MSEK



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER KÄNSLIGHETSANALYS, VÄRDEEFFEKT per 30 juni, 2026

Påverkan verkl. värde	Δ%	ΔMSEK
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-5 886/+6 902
Valutakursförändring	+/- 1pp	-/+ 631
Driftnetto	+/- 1pp	+/- 671

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 11 875 (11 657) MSEK vid periodens utgång.

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

Portföljöversikt

I slutet av perioden bestod Pandox fastighetsportfölj av 191 (163) hotellfastigheter med 42 369 (36 339) hotellrum i 11 länder.

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

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

Vid utgången av perioden hade Förvaltningsfastigheter en viktad genomsnittlig kvarvarande hyresperiod (WAULT) på 13,4 (13,6) år, exklusive de förväntade hyresavtalen med Scandic avseende Dalata. Inklusive Dalata uppgår WAULT till 17,3 år.

Pandox exponering mot Revo Hospitality Group utgörs av hyresavtal i 9 hotellfastigheter med 1 859 rum i 7 städer i Tyskland, vilket motsvarar cirka 4 procent av totalt antal rum i Pandox portfölj per 30 juni 2026. Hotellen drivs under varumärkena Dorint, Mercure, Pullman och Vienna House Easy by Wyndham.

Pandox relation med Scandic utgörs av hyresavtal i 51 hotellfastigheter med 11 543 rum i Sverige, Norge, Finland, Danmark och Tyskland, vilket motsvarar cirka 27 procent av totalt antal rum i Pandox portfölj per 30 juni 2026. Hotellen drivs under varumärkena Scandic, Scandic GO och Hilton. Därutöver driver Scandic för närvarande samtliga Dalatahotell under managementavtal, varav 31 hotellfastigheter med 6 626 rum i Irland och Storbritannien (Clayton och Maldron) redovisas som hyresavtal.

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

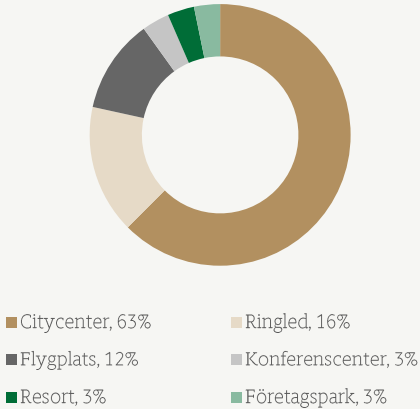
Hyresavtal	Antal		Marknadsvärde (MSEK)		
	Hotell	Rum	Per land	I % av totalt	Per rum
Storbritannien	30	6 889	17 104	18	2,5
Sverige	42	9 212	16 834	18	1,8
Irland	24	4 996	13 712	14	2,7
Tyskland	33	6 910	13 219	14	1,9
Danmark	8	1 840	4 592	5	2,5
Norge	15	2 842	4 560	5	1,6
Finland	11	2 606	4 335	5	1,7
Belgien	4	865	1 879	2	2,2
Österrike	2	639	1 572	2	2,5
Nederländerna	1	189	1 234	1	6,5
Schweiz	1	206	871	1	4,2
Summa Hyresavtal	171	37 194	79 910	84	2,1

Egen drift					
Storbritannien	9	1 862	6 505	7	3,5
Belgien	5	1 607	4 105	4	2,6
Tyskland	5	1 490	3 709	4	2,5
Nederländerna	1	216	402	0	1,9
Summa Egen drift	20	5 175	14 721	16	2,8

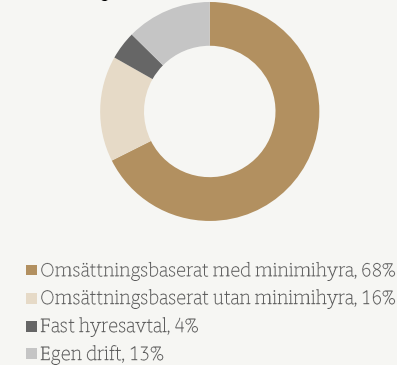
Summa totalt	191	42 369	94 631	100	2,2
--------------	-----	--------	--------	-----	-----

Varumärke	Antal		
	Hotell	Rum	I % av totalt
Scandic	48	10 881	26
Leonardo	30	5 763	14
Clayton	17	4 405	10
Oberoende	9	2 594	6
Radisson Blu	9	2 302	5
Maldron	14	2 221	5
Leonardo Royal	8	2 189	5
Hilton	6	1 553	4
NH	4	1 107	3
Quality Hotel	4	884	2
Dorint	4	847	2
Doubletree by Hilton	3	668	2
Elite Hotels	3	647	2
Mercure	3	610	1
Pullman	2	527	1
Övriga	27	5 171	12
Totalt	191	42 369	100

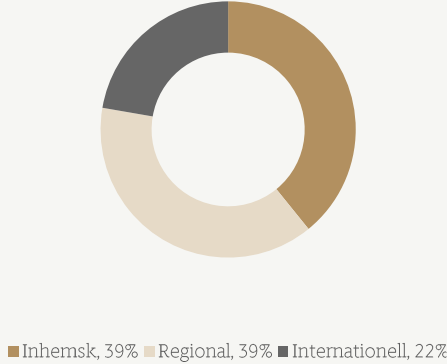
ANTAL RUM
Per lägeskategori



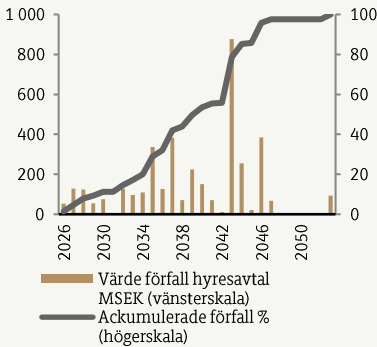
ANTAL RUM
Per avtalskategori



ANTAL RUM
Per efterfrågekategori



HYRESAVTALENS FÖRFALLOPROFIL,
Per 30 juni 2026



Fastighetsinvesteringar

En central del av värdeskapandet

En stor och väldiversifierad portfölj erbjuder goda möjligheter till värdeskapande. Pandox för en löpande dialog med varje hyresgäst om gemensamma investeringsprojekt för att ytterligare öka hotellets intäkter och lönsamhet. Till exempel genom ompositionering, utbyggnad eller

konvertering. Tillskapandet av nya rum i befintliga hotellfastigheter är särskilt lönsamt.

Investeringar under perioden

Under perioden januari–juni 2026 uppgick investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar, exklusive förvärv, till 807 (559) MSEK, varav 599 (336) MSEK för

Förvaltningsfastigheter och 208 (220) MSEK för Rörelsefastigheter.

Cirka 900 MSEK förväntas investeras under återstoden av 2026.

Underhåll Hyresavtal uppgick under perioden till 33 (40) MSEK.

Uppskattad investeringsvolym och avkastning

År	Investering, MSEK	Varav upparbetat, MSEK	Uppskattat stabiliserat driftnetto, MSEK	Yield on cost, %	Större projekt
2026	1 800	940	170	9,4	Scandic Grand Marina, Clayton Edinburgh, Hotel Mayfair Copenhagen, Scandic Solli, Quality Luleå
2027	1 850	710	180	9,7	DoubleTree by Hilton Brussels City, Hilton Slussen, Scandic St Jörgen, Clayton Cardiff Lane
2028 -	550	5	50	9,1	Pullman Cologne, Radisson Blu Tromsø, DoubleTree by Hilton Edinburgh City Centre, Residence Inn by Marriott London Kensington
Totalt	4 200	1 655	400	9,5	

Antaganden

År = färdigställandeår.

Investering = summan av alla beslutade investeringar, även tekniska. Summan inkluderar även investeringar från tidigare år.

Varav upparbetat = hur stor del av volymen som har investerats vid periodens utgång.

Uppskattat stabiliserat driftnetto = adderat årligt driftnetto när investeringen nått sin fulla potential, normalt efter 2–4 år.

Exempel på pågående projekt



Hilton Slussen, Sverige

Hilton Stockholm Slussen genomgår en omfattande modernisering. Projektet omfattar renovering av samtliga hotellrum och badrum, modernisering av hotellets restaurang-, bar- och receptionsområden samt uppgradering av konferensytor och gym. I samband med projektet skapas även fyra nya sviter, vilket anpassar hotellutbudet till den starka efterfrågan på premiumrum. Pandox investering uppgår till cirka 240 MSEK och beräknas färdigställas i mitten av 2027.



Scandic S:t Jörgen, Sverige

Scandic S:t Jörgen i Malmö genomgår en omfattande renovering. Projektet inkluderar 37 nya hotellrum, vilket ökar kapaciteten från 288 till 325 rum, en ny restaurang och bar med entré mot gågatan samt renovering av hotellets publika ytor och konferensytor. Som en del av satsningen kommer även samtliga befintliga hotellrum att renoveras. Pandox investering uppgår till cirka 130 MSEK och hotellet beräknas stå klart under första halvåret 2027.



Clayton Hotel Cardiff Lane, Irland

Clayton Hotel Cardiff Lane tillkom genom förvärvet av Dalata Hotel Group 2025 och har ett centralt läge i Dublin. Hotellet har 304 rum samt moderna mötes- och eventfaciliteter. Hotellet genomgår för närvarande en omfattande utbyggnad med ytterligare 115 rum. Projektet beräknas vara färdigställt under 2027.

Finansiering

Finansiell ställning och substansvärde
Vid utgången av perioden uppgick belåningsgraden netto till 52,4 (52,7) procent, inräknat skuld avseende Eiendomsspars ägarandel i Bidco (Dalata). Ägarandelen redovisas som en finansiell skuld enligt IFRS, där ränta om -59 MSEK under perioden, för tidigare och innevarande period, utgör upplupen räntekostnad enligt effektivräntemetoden utan kassaflödespåverkan.
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 34 628 (33 729) MSEK. EPRA NRV uppgick till 45 566 (44 176) MSEK, motsvarande 234,15 (227,01) SEK per aktie. Likvida medel plus outnyttjade kreditfaciliteter uppgick efter avdrag för certifikatvolym till 3 122 (1 720) MSEK och det finns obelånade fastigheter med ett marknadsvärde om totalt cirka 890 MSEK.

Räntebärande skulder
Vid utgången av perioden uppgick låneportföljen, exklusive skuld avseende Eiendomsspars ägarandel i Bidco och uppläggningskostnader för lån, till 49 869 (48 235) MSEK. Outnyttjade kreditfaciliteter efter avdrag för företagscertifikat uppgick till 928 (-63) MSEK. Emitterad volym under företagscertifikatprogrammet uppgick till

Nyckeltal finansiering

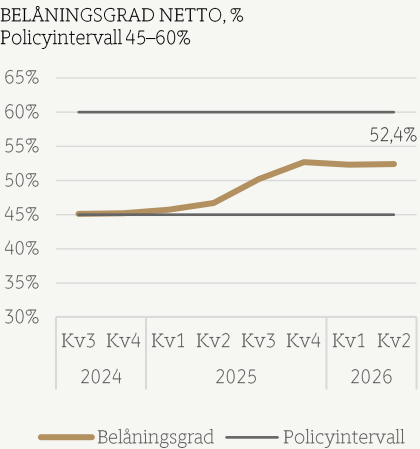
MSEK	jan-jun		Helår
	2026	2025	2025
Räntebärande nettoskuld	49 558	35 579	48 342
Likvida medel & outnyttjade kreditfaciliteter	3 122	2 706	1 720
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,5	2,3	2,1
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,0	2,4	1,9
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	4,01	3,95	3,94
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,6	2,6
Belåningsgrad netto, %	52,4	46,7	52,7
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	10,8	8,8	11,8

3 702 (3 536) MSEK. Företagscertifikat används enbart för att optimera Pandox finansiella kostnader via räntearbitrage.
Förutom företagscertifikat består Pandox skuldfinansiering enbart av bankfinansiering med i huvudsak säkerhet i en kombination av fastighetspanter och aktiepanter. Pandox har en geografiskt diversifierad långivarbas bestående av 12 nordiska och internationella banker.
Vid utgången av perioden var den genomsnittliga kapitalbindningstiden i den bankfinansierade skuldportföljen 2,0 (1,9) år, den genomsnittliga räntebindningstiden 2,5 (2,1) år.
Den genomsnittliga räntenivån, inklusive effekter av räntederivat men exklusive uppläggningskostnader, uppgick till 4,01 (3,94) procent jämfört med 3,85 procent vid utgången av det första kvartalet. Ökningen förklaras av en kontraktuell ökning av marginalen på förvärvskrediten för Dalata med 25 punkter, förfall av förmånliga räntederivat samt en ökning av basräntan.
Vid utgången av perioden var räntetäckningsgraden (mätt på rullande tolv månader) 2,4 (2,6) ggr. Justerat för förberedande finansiella kostnader under 2025 för förvärv av Dalata om -59 MSEK var räntetäckningsgraden 2,5 ggr.
Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 5 685 (3 778) MSEK. Kortfristiga kreditfaciliteter inklusive ej nyttjade krediter med en löptid på mindre än tolv månader uppgår till 8 210 MSEK. Skillnaden förklaras av outnyttjade kreditfaciliteter och förväntade amorteringar.
Under de senaste tolv månaderna har Pandox sammanlagt genomfört nyfinansiering och refinansiering motsvarande 31 162 MSEK, varav 13 611 MSEK under det första halvåret 2026. Refinansieringar genomförda under det första halvåret har skett till väsentligt lägre kreditmarginaler.

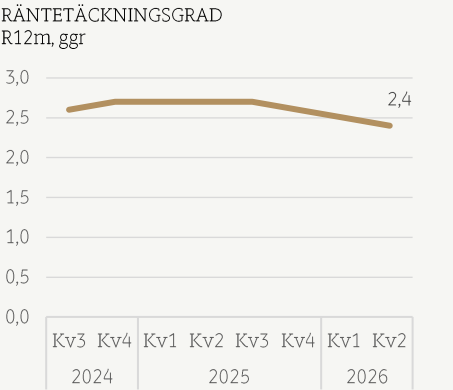
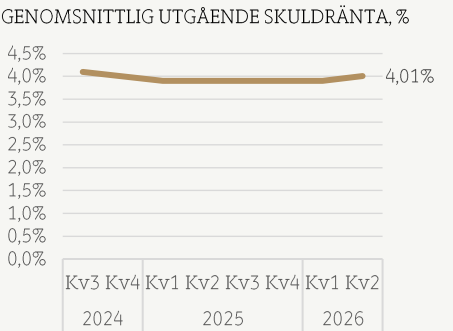
Hållbarhetslänkad finansiering

Total hållbarhetslänkad lånevolym uppgick per 30 juni 2026 till 20 066 MSEK. Banklånens kreditmarginal kopplas till det årliga utfallet av tre väldefinierade hållbarhetsmål inom miljö, socialt och styrning (ESG), vilka redovisas i den årliga hållbarhetsredovisningen. Inklusive gröna banklån uppgår total hållbarhetsrelaterad finansiering till 23 986 (21 438) MSEK.

FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITFACILITETER	
Förfall (MSEK)	Kreditlimiter ¹
<1 år	8 210
1-2 år	21 348
2-3 år	10 310
3-4 år	5 256
4-5 år	5 673
>5 år	-
Summa	50 797
¹⁾ Exklusive kontraktuell amortering och innehav utan bestämmande inflytande	



Pandox finansiella kovenanter utgörs på koncernnivå av belåningsgrad och räntetäckningsgrad



Finansnetto

MSEK	apr-jun		jan-jun		Helår
	2026	2025	2026	2025	2025
Ränteintäkter	12	7	19	13	30
Räntekostnader	-525	-348	-1 026	-716	-1 566
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	4,01	3,95	4,01	3,95	3,94
Övriga finansiella kostnader	-56	-29	-116	-55	-100
Total skuldkostnad,%	4,33	4,25	4,33	4,25	4,25
Finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar	-39	-35	-77	-66	-140
Summa finansnetto	-608	-405	-1 200	-824	-1 776

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

Lån i respektive valuta 30 juni 2026⁴⁾

	SEK	DKK	EUR ³⁾	CHF	NOK	GBP	Summa
Summa kreditlimiter, MSEK ¹⁾	13 515	2 334	20 528	525	2 278	11 616	50 797
Summa räntebärande skulder, MSEK ¹⁾	12 991	2 334	21 050	525	1 352	11 616	49 869
Andel skuld i valuta, %	26,1	4,7	42,2	1,1	2,7	23,3	100
Genomsnittlig utgående skuldränta, % ²⁾	3,42	3,51	3,60	1,80	5,50	5,43	4,01
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,7	0,3	3,1	0,2	1,6	2,0	2,5
Marknadsvärde fastigheter, MSEK ¹⁾	16 834	4 592	44 165	871	4 560	23 608	94 631

¹⁾ Omräknat till MSEK.
²⁾ Genomsnittlig ränta inklusive marginal och derivat, exklusive uppläggningskostnader för lån.
³⁾ Delar av räntebärande skulden utgörs av företagscertifikat i EUR medan den outnyttjade kreditfacilitet som täcker volymen är i SEK.
⁴⁾ Exklusive innehav utan bestämmande inflytande.

Valuta- och ränterisk

För att minska valutaexponeringen i utländska investeringar strävar Pandox efter att finansiera investeringen i lokal valuta. Eget kapital säkras normalt inte eftersom Pandox strategi är att ha ett långsiktigt perspektiv på sina investeringar. Valutaexponeringen är i huvudsak av karaktären valutaomräkningseffekter.
Pandox bankfinansiering löper med rörlig ränta. För att hantera ränterisk och öka förutsägbarheten i Pandox resultat används räntederivat.
Vid utgången av perioden uppgick räntederivatens nominella bruttovolym till 31 827 MSEK. Vid samma tidpunkt uppgick räntederivatens nominella nettovolym till 29 251 MSEK, vilket utgör den räntesäkrade delen av Pandox låneportfölj.
Cirka 59 procent av Pandox nettoskuld var säkrad mot ränterörelser på längre perioder än ett år och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,5 (2,1) år.

Förfallostruktur räntebindning 30 juni 2026

Löptid (MSEK)	Total räntebindning		Räntebindning derivat		Genomsnittsränta
	Belopp (1,2)	Andel, %	Volym	Andel, %	derivat, %
< 1 år	21 350	43	732	3	3,9
1–2 år	4 517	9	4 517	15	1,4
2–3 år	6 090	12	6 090	21	1,1
3–4 år	2 657	5	2 657	9	1,2
4–5 år	5 533	11	5 533	19	2,2
> 5 år	9 721	19	9 721	33	2,3
Summa	49 869	100	29 251	100	1,8

¹⁾ Andel av kredit som har en räntebindning som förfaller under perioden.
²⁾ Exklusive innehav utan bestämmande inflytande.

Räntederivatportföljen marknadsvärderas vid varje bokslut och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid slutförfall har ett räntederivats marknadsvärde 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 554 (630) MSEK.

Valutakurser

	Genomsnittskurs			Balansdagskurs		
	2026	2025	Δ%	2026	2025	Δ%
Euro (EUR)	10,787	11,096	-3	11,094	11,147	0
Brittiska pund (GBP)	12,439	13,175	-6	12,873	13,029	-1
Danska kronor (DKK)	1,444	1,487	-3	1,484	1,494	-1
Norska kronor (NOK)	0,967	0,951	2	0,981	0,942	4
Schweizerfranc (CHF)	11,754	11,786	0	12,027	11,925	1

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

Finansiell känslighetsanalys 30 juni 2026

Påverkan resultat före värdeförändringar	Δ	MSEK
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, med derivat	+/- 1 pp	-/+ 169
Nuvarande räntebindning förändrat ränteläge, utan derivat	+/- 1 pp	-/+ 461
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1 pp	+/- 1 125

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 andra kvartalet 2026

Egen drift (Scope 1 & 2)

Pandox har ett klimatomställningsprogram om 29 MEUR som omfattar tretton hotellfastigheter inom Egen drift, med genomförande under period 2023–2030. När programmet är slutfört förväntas Pandox uppnå de SBTi-validerade utsläppsmålen om en minskning av CO₂-utsläppen med 42 procent. Investeringarna bedöms successivt generera årliga kostnadsbesparingar om cirka 3 MEUR med full effekt från och med 2030.

Den aggregerade genomförandegraden uppgick till 20 (32) procent. Förändringen förklaras främst av en reviderad och mer komplett projektomfattning, där tre hotell som tidigare lagts till i programmet nu fullt ut inkluderats efter genomförda tekniska kartläggningar.

Utvecklingen är i linje med programmets planerade fasindelning, där analyser, tekniska vägval och kvalitetssäkring föregår en mer kapitalintensiv genomförandefas.

Under kvartalet har även vissa åtgärder justerats efter uppföljning i drift. Exempelvis har valet av duschmunstycken omprövats, vilket tillfälligt påverkar genomförandegraden inom delprojektet men säkerställer funktionalitet och kvalitet ur både gäst- och driftsperspektiv. Programmet följs löpande upp, och åtgärder kan vid behov justeras utifrån tekniska förutsättningar i respektive fastighet samt praktiska erfarenheter från genomförandet.

Hyresavtal (Scope 3)

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

Övergripande hållbarhetsinitiativ*

Under kvartalet har Pandox fortsatt arbetet med att automatisera energidata direkt från hyresgästernas energileverantörer och undermätare för att minimera felaktigheter som kan uppstå i manuell inrapportering. Andelen helt automatiserade fastigheter för energi är 68 (67) procent. Vad gäller vattenkonsumtion är 72 (70) procent av mätdata automatiserad.

Antalet certifierade fastigheter uppgår oförändrat till 13 (13) stycken i Egen drift och 3 (3) stycken i Hyresavtal.

Andelen hållbarhetslänkad finansiering av den totala lånestocken uppgick oförändrat till 40 (40) procent vid kvartalets utgång. Till detta kommer grön finansiering om ytterligare 8 procent.

*Jämförelsetal avser Kv2 2025

Finansiering	Andel Kv2 2026
Hållbarhetslänkade lån	40%
Gröna banklån	8%
Totalt	48%



Carportar med solceller vid Scandic Luleå

Erkännanden



Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över resultat i sammandrag

	apr-jun		jan-jun		Helår
MSEK	2026	2025	2026	2025	2025
Intäkter Hyresavtal					
Hyesintäkter	1 307	955	2 342	1 778	3 935
Övriga fastighetsintäkter	39	52	78	83	163
Intäkter Egen drift	839	896	1 450	1 560	3 371
Nettoomsättning	2 185	1 903	3 870	3 421	7 469
Kostnader Hyresavtal	-150	-131	-286	-245	-519
Kostnader Egen drift	-654	-695	-1 247	-1 347	-2 728
Bruttoresultat	1 381	1 077	2 337	1 829	4 222
varav bruttoresultat Hyresavtal	1 196	876	2 134	1 616	3 579
varav bruttoresultat Egen drift	185	201	203	213	643
Central administration	-47	-52	-110	-110	-236
Transaktionskostnader	-	-	-	-	-241
Finansiella intäkter	12	8	19	15	32
Finansiella kostnader	-581	-378	-1 142	-773	-1 668
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-39	-35	-77	-66	-140
Resultat före värdeförändringar	726	620	1 027	895	1 969
Värdeförändring fastigheter	159	512	303	526	605
Förvärvsresultat Dalata	-	-	-	-	1 598
Värdeförändring derivat	-374	-285	-40	-357	-326
Resultat före skatt	511	847	1 290	1 064	3 846
Aktuell skatt	-131	-107	-182	-158	-343
Uppskjuten skatt	-161	-27	-249	-75	-329
Periodens resultat - kvarvarande verksamhet	219	713	859	831	3 174
Resultat från avvecklad verksamhet	0	-	0	-	0
Periodens resultat	219	713	859	831	3 174

Koncernens rapport över övrigt totalresultat i sammandrag

	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	Helår
MSEK	2026	2025	2026	2025	2025
<i>Poster som inte kan omföras till resultaträkningen, netto efter skatt</i>					
Årets omvärdering av anläggningstillgångar	-	95	-	95	-57
Omräkningsdifferenser vid realisation av utländska verksamheter	2	-	-89	-	-
<i>Poster som kan komma att omföras till resultaträkningen, netto efter skatt</i>					
Nettoinvesteringssäkring av utländska verksamheter	-46	-39	-94	30	86
Omräkningsdifferenser utländska verksamheter	571	486	1 101	-1 105	-2 150
Periodens övrigt totalresultat	527	542	918	-980	-2 121
Periodens totalresultat	746	1 255	1 777	-149	1 053
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens resultat	222	703	862	816	3 139
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens resultat	-3	10	-3	15	34
Moderbolagets aktieägare - andel av periodens totalresultat	747	1 238	1 775	-159	1 028
Innehav utan bestämmande inflytande - andel av periodens totalresultat	-1	17	2	10	24
Resultat per aktie före och efter utspädning SEK	1,14	3,61	4,43	4,19	16,13

I periodens övrigt totalresultat om 918 MSEK ingår skatt om -189 MSEK, varav 12 MSEK är hänförligt till aktuell skatt

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

		30 jun		31 dec
MSEK	Not	2026	2025	2025
TILLGÅNGAR				
Rörelsefastigheter		11 119	11 423	10 804
Inventarier/Inredning		763	632	667
Förvaltningsfastigheter		79 910	61 132	77 170
Nyttjanderätter		3 679	3 282	3 760
Uppskjuten skattefordran	6	724	331	590
Derivat ¹		733	850	791
Övriga långfristiga aktieinnehav	9	-	157	-
Andra långfristiga fordringar		158	117	91
Summa anläggningstillgångar		97 086	77 924	93 873
Omsättningstillgångar				
Varulager		7	8	8
Aktuell skattefordran		773	187	448
Kundfordringar		260	449	383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		500	500	642
Övriga fordringar		209	253	316
Likvida medel		1 637	2 220	1 186
Tillgångar som innehas för försäljning	9	15 089	57	15 038
Summa omsättningstillgångar		18 475	3 674	18 021
Summa tillgångar		115 561	81 598	111 894

MSEK	30 jun		31 dec
	2026	2025	2025
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	487	487	487
Övrigt tillskjutet kapital	9 470	9 470	9 470
Reserver	1 036	1 259	123
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	23 635	21 326	23 649
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	34 628	32 542	33 729
Innehav utan bestämmande inflytande	186	177	184
Summa eget kapital	34 814	32 719	33 913
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ²	45 229	35 412	45 503
Övriga långfristiga skulder	10	20	11
Långfristig leasingsskuld	3 667	3 265	3 744
Derivat ¹	178	251	161
Avsättningar	59	42	57
Uppskjuten skatteskuld	6 8 533	5 770	8 031
Summa långfristiga skulder	57 676	44 760	57 507
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	14	33	42
Kortfristiga räntebärande skulder ²	5 685	2 178	3 778
Kortfristig leasingsskuld	17	22	21
Skatteskulder	550	259	380
Leverantörsskulder	283	350	327
Övriga kortfristiga skulder	261	383	224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 439	894	1 251
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	9 14 822	-	14 451
Summa kortfristiga skulder	23 071	4 119	20 474
Summa skulder	80 747	48 879	77 981
Summa eget kapital och skulder	115 561	81 598	111 894

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

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

Rapport över koncernens kassaflöde i sammandrag

MSEK	apr-jun		jan-jun		Helår
	2026	2025	2026	2025	2025
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt	511	847	1 290	1 064	3 846
Återföring av avskrivningar	76	85	157	161	331
Värdförändring fastigheter	-159	-512	-303	-526	-606
Förvärvsresultat Dalata	-	-	-	-	-1 598
Värdförändring derivat	374	285	76	357	326
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	156	33	236	113	779
Betald skatt	-66	-152	-333	-290	-610
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	892	586	1 123	879	2 468
Ökning/minskning rörelsefordringar	159	57	520	-8	-1 074
Ökning/minskning rörelseskulder	35	71	8	46	1 707
Förändringar av rörelsekapital	194	128	528	38	633
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 086	714	1 651	917	3 101
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter och anläggningstillgångar	-439	-278	-807	-557	-1 087
Avyttring av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-19	-	181	21	149
Förvärv av hotellfastigheter, netto likviditetspåverkan	-	-762	-18	-1 496	-15 860
Förvärv av finansiella tillgångar	-4	-182	-13	-182	-78
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-462	-1 222	-657	-2 214	-16 876
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån	5 464	6 458	16 462	9 371	26 127
Amortering av skuld	-5 155	-4 468	-16 067	-6 270	-11 527
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-16
Utbetald utdelning	-876	-827	-876	-827	-827
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-567	1 163	-481	2 274	13 757
Periodens kassaflöde	57	655	513	977	-18
Likvida medel vid periodens början	1 566	1 477	1 186	1 286	1 286
Kursdifferens i likvida medel	14	88	-62	-43	-82
Likvida medel vid periodens slut	1 637	2 220	1 637	2 220	1 186
Upplysningar om betalda räntor					
Erhållen ränta uppgick till	7	7	11	13	30
Betald ränta uppgick till	-440	-289	-947	-652	-1 502
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-39	-35	-77	-66	-140
Upplysningar om likvida medel vid periodens slut	1 637	2 220	1 637	2 220	1 186
Likvida medel består av bankmedel.					

Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare							
MSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver	Omvärderings- reserv ¹	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 jan, 2025	487	9 470	2 008	226	21 337	33 528	167	33 695
Periodens resultat	—	—	—	—	3 139	3 139	34	3 173
Övrigt totalresultat	—	—	-2 054	-57	—	-2 111	-10	-2 121
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	—	—	-7	-7
Utdelning	—	—	—	—	-827	-827	—	-827
Utgående eget kapital 31 dec, 2025	487	9 470	-46	169	23 649	33 729	184	33 913
Ingående eget kapital 1 jan, 2026	487	9 470	-46	169	23 649	33 729	184	33 913
Periodens resultat	—	—	—	—	862	862	-3	859
Övrigt totalresultat	—	—	913	—	—	913	5	918
Utdelning	—	—	—	—	-876	-876	—	-876
Utgående eget kapital 30 jun, 2026	487	9 470	867	169	23 635	34 628	186	34 814

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

Jämförelsetal och /-period

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

Not 1. Redovisningsprinciper

Pandox AB följer International Financial Reporting Standards (IFRS) - och tolkningarna (IFRIC) - så som de antagits av EU. Den här delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 "Delårsrapportering" samt "Årsredovisningslagen". Moderbolagets delårsrapport har upprättats i enlighet med kapitel 9 Delårsrapport i Årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR2 "Redovisning för juridiska personer". Enligt RFR2 ska en juridisk enhets moderbolag tillämpa alla IFRS-principer och tolkningar som EU antagit, inom den ram som definieras av Årsredovisningslagen, och ta hänsyn till kopplingen mellan redovisning och beskattning. Derivat värderas till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering enligt IFRS, baserat på indata som är observerbara, antingen direkt eller indirekt. De redovisade värdena för räntebärande skulder och andra finansiella instrument utgör en rimlig approximation för deras verkliga värden. Delårsrapporten omfattar sidorna 1–29 och sidan 1–14 utgör således en integrerad del av denna finansiella rapport. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Pandox årsredovisning för 2025.

Not 2. Moderbolag

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

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	apr-jun		jan-jun		Helår
	2026	2025	2026	2025	2025
Nettoomsättning	55	42	90	67	144
Administrativa kostnader	-69	-62	-144	-133	-299
Rörelseresultat	-14	-20	-54	-66	-155
Resultat från andelar i koncernföretag	-	2	-	2	2
Övriga räntor och liknande resultatposter	178	10	333	28	-22
Derivat, orealiserade	-107	-63	-38	-20	51
Resultat efter finansiella poster	57	-71	241	-56	-124
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	855
Resultat före skatt	57	-71	241	-56	731
Aktuell skatt	-2	-8	11	-8	-51
Uppskjuten skatt	-2	-9	-9	-14	-11
Periodens resultat	53	-88	243	-78	669
Periodens övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	53	-88	243	-78	669

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

MSEK	30 jun	30 jun	31 dec
	2026	2025	2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7	9	9
Finansiella anläggningstillgångar	28 026	26 120	26 347
Omsättningstillgångar	6 941	2 055	7 140
Summa tillgångar	34 974	28 184	33 496
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14 898	14 786	15 532
Obeskattade reserver	4	3	4
Avsättningar	68	88	85
Långfristiga skulder	15 382	10 072	12 246
Kortfristiga skulder	4 621	3 235	5 629
Summa eget kapital och skulder	34 973	28 184	33 496

Not 3. Transaktioner med närstående

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

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

Pandox har ett förvaltningsavtal avseende Pelican Bay Lucaya Resort på Bahamas, som ägs av närstående till Helene Sundt AS respektive CGS Holding AS. Under perioden januari–juni 2026 uppgick intäkterna från Pelican Bay Lucaya till 0,9 (0,8) MSEK.

Not 4. Personal

Vid utgången av perioden hade Pandox motsvarande 1 313 (1 559) heltidsanställda, baserat på antal arbetade timmar omvandlat till heltidsanställda. Av det totala antalet anställda var 1 264 (1 511) anställda inom segmentet Egen drift och 49 (48) inom segmentet Hyresavtal samt central administration.

Segmentsinformation

Not 5. Rörelsesegment

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

MSEK	Kv 2 2026 (apr-jun 2026)				Kv 2 2025 (apr-jun 2025)			
	Hyresavtal	Egen drift	Koncern-gemensamt samt ej fördelade poster	Totalt	Hyresavtal	Egen drift	Koncern-gemensamt samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter Hyresavtal	1 346	—	—	1 346	1 007	—	—	1 007
Intäkter Egen drift	—	839	—	839	—	896	—	896
Nettoomsättning	1 346	839	—	2 185	1 007	896	—	1 903
Kostnader Hyresavtal	-150	—	—	-150	-131	—	—	-131
Kostnader Egen drift	—	-654	—	-654	—	-695	—	-695
Bruttoresultat	1 196	185	—	1 381	876	201	—	1 077

Kv2 2026 (apr-jun 2026)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK	Irland	Övriga	Totalt
Nettoomsättning										
Hyresavtal	280	70	79	65	225	30	272	264	60	1 346
Egen drift	—	27	—	3	187	253	348	—	22	839
Marknadsvärde fastigheter	16 834	4 592	4 560	4 335	16 928	5 984	23 608	13 712	4 079	94 631
Investeringar i fastigheter	77	13	18	25	28	77	138	61	2	439
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Värdeförändring fastigheter	-62	87	32	-23	-197	-20	-124	467	-1	159
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	—	1 995	3 010	6 507	—	363	11 875
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	18 159	4 605	4 562	5 122	16 157	5 086	24 669	13 891	4 111	96 362

Kv2 2025 (apr-jun 2025)

	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK	Irland	Övriga	Totalt
Nettoomsättning										
Hyresavtal	244	73	84	75	229	30	188	28	56	1 007
Egen drift	—	22	—	16	183	296	357	—	22	896
Marknadsvärde fastigheter	16 218	4 448	4 155	4 398	17 334	6 082	17 756	1 678	4 160	76 229
Investeringar i fastigheter	72	22	16	18	45	63	30	9	3	278
Förvärv fastigheter	—	—	-9	—	781	—	3	—	—	775
Värdeförändring fastigheter	5	90	63	21	88	161	44	-15	55	512
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	26	2 018	3 099	6 532	—	371	12 046
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 603	4 461	4 157	5 174	16 632	5 248	18 611	1 678	4 028	77 592

MSEK	Kv 1-2 2026 (jan-jun 2026, ackumulerade värden)				Kv 1-2 2025 (jan-jun 2025, ackumulerade värden)			
	Hyresavtal	Egen drift	Koncern-gemensamt samt ej fördelade poster	Totalt	Hyresavtal	Egen drift	Koncern-gemensamt samt ej fördelade poster	Totalt
Intäkter								
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	Hyresavtal				Hyresavtal			
Intäkter	Egen drift				Egen drift			
Nettoomsättning	2 420	—	—	2 420	1 861	—	—	1 861
	—	1 450	—	1 450	—	1 560	—	1 560
Nettoomsättning	2 420	1 450	—	3 870	1 861	1 560	—	3 421
Kostnader	Hyresavtal				Hyresavtal			
Kostnader	Egen drift				Egen drift			
Bruttoresultat	-286	—	—	-286	-245	—	—	-245
	—	-1 247	—	-1 247	—	-1 347	—	-1 347
Bruttoresultat	2 134	203	—	2 337	1 616	213	—	1 829

Kv1-Kv2 2026 (jan-jun)										
	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK	Irland	Övriga	Totalt
Nettoomsättning										
Hyresavtal	500	113	155	123	439	56	485	441	107	2 420
Egen drift	—	34	—	12	324	449	597	—	33	1 450
Marknadsvärde fastigheter	16 834	4 592	4 560	4 335	16 928	5 984	23 608	13 712	4 079	94 631
Investeringar i fastigheter	186	25	35	44	40	129	244	99	4	807
Förvärv fastigheter	—	—	—	—	—	—	6	—	—	6
Värdeförändring fastigheter	120	112	58	-48	-248	-20	-131	462	-2	303
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	—	1 995	3 010	6 507	—	363	11 875
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	18 159	4 605	4 562	5 122	16 157	5 086	24 669	13 891	4 111	96 362

Kv1-Kv2 2025 (jan-jun)										
	Sverige	Danmark	Norge	Finland	Tyskland	Belgien	UK	Irland	Övriga	Totalt
Nettoomsättning										
Hyresavtal	448	114	162	148	430	53	352	48	106	1 861
Egen drift	—	30	—	24	318	527	625	—	36	1 560
Marknadsvärde fastigheter	16 218	4 448	4 155	4 398	17 334	6 082	17 756	1 678	4 160	76 229
Investeringar i fastigheter	157	60	21	29	76	125	63	20	5	556
Förvärv fastigheter	—	—	714	—	781	—	3	—	—	1 498
Värdeförändring fastigheter	45	101	65	-8	87	159	38	-16	55	526
Redovisat värde Rörelsefastigheter	—	—	—	26	2 018	3 099	6 532	—	371	12 046
Totala anläggningstillgångar till redovisat värde exkl uppskjuten skatt	17 603	4 461	4 157	5 174	16 632	5 248	18 611	1 678	4 028	77 592

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

	apr-jun		jan-jun		Helår
	2026	2025	2026	2025	2025
Antal fastigheter	-	-	191	163	193
- varav Hyresavtal	-	-	171	141	171
- varav Egen drift	-	-	20	22	22
Antal rum	-	-	42 369	36 339	42 761
- varav Hyresavtal	-	-	37 194	30 643	37 165
- varav Egen drift	-	-	5 175	5 696	5 596
Total kvadratmeteryta	-	-	-	-	2 590 509
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	-	-	94 631	76 229	91 743
- varav Förvaltningsfastigheter	-	-	79 910	61 188	77 170
- varav Rörelsefastigheter	-	-	14 721	15 041	14 573
Totalt genomsnittligt direktavkastningskrav, %	-	-	6,36	6,25	6,37
-Förvaltningsfastigheter	-	-	6,29	6,09	6,28
-Rörelsefastigheter	-	-	6,78	6,88	6,85
Orealiserad värdeförändring fastigheter, MSEK	-	-	-53	194	117
-Förvaltningsfastigheter	-	-	217	523	600
-Rörelsefastigheter	-	-	-270	-329	-483
WAULT, år	-	-	13,4	13,8	13,6

Finansiellt

	apr-jun		jan-jun		Helår
	2026	2025	2026	2025	2025
Belåningsgrad netto, %	-	-	52,4	46,7	52,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,2	2,3	2,6	2,6
Räntetäckningsgrad, R12m, ggr	-	-	2,4	2,7	2,6
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	-	-	10,8	8,8	11,8

Per aktie

	apr-jun		jan-jun		Helår
	2026	2025	2026	2025	2025
Resultat per aktie	1,14	3,61	4,43	4,19	16,13
Eget kapital per aktie	-	-	178,90	168,13	174,27
Cash earnings per aktie	3,48	3,02	5,20	4,55	9,80
Utdelning per aktie	-	-	-	-	4,50
Genomsnittligt antal aktier	194 603 000	194 603 000	194 603 000	194 603 000	194 603 000
Antal utestående aktier vid periodens utgång	194 603 000	194 603 000	194 603 000	194 603 000	194 603 000

EPRA

	apr-jun		jan-jun		Helår
	2026	2025	2026	2025	2025
EPRA earnings, MSEK	677	587	1 011	886	1 906
EPRA NRV, MSEK	-	-	45 566	40 832	44 176
Tillväxt EPRA NRV, %	-	-	13,7	3,9	7,3
EPRA NTA, MSEK	-	-	45 566	40 832	44 176
EPRA NDV, MSEK	-	-	37 474	35 537	36 645
EPRA NIY, Förvaltningsfastigheter, R12, %	-	-	5,42	5,84	4,92
EPRA LTV, %	-	-	52,3	46,9	52,6
EPRA Capital Expenditure, MSEK	439	1 054	813	2 055	20 038
EPRA earnings (EPS) per aktie	3,48	3,02	5,20	4,55	9,80
EPRA NRV per aktie	-	-	234,15	209,82	227,01
EPRA NTA per aktie	-	-	234,15	209,82	227,01
EPRA NDV per aktie	-	-	192,57	182,61	188,31

Om EPRA

EPRA:s (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

	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep
MSEK	2026	2026	2025	2025	2025	2025	2024	2024
Intäkter Hyresavtal								
Hyresintäkter	1 307	1 035	1 107	1 050	955	823	903	1 033
Övriga fastighetsintäkter	39	39	41	39	52	31	39	36
Intäkter Egen drift	839	611	928	883	896	664	954	804
Nettoomsättning	2 185	1 685	2 076	1 972	1 903	1 518	1 896	1 873
Kostnader Hyresavtal	-150	-136	-157	-117	-131	-114	-141	-136
Kostnader Egen drift	-654	-593	-701	-680	-695	-652	-764	-647
Bruttoresultat	1 381	956	1 218	1 175	1 077	752	991	1 090
Central administration	-47	-63	-67	-59	-52	-58	-59	-42
Transaktionskostnader	-	-	-241	-	-	-	-	-
Finansnetto	-569	-554	-442	-436	-370	-388	-387	-394
Finansiella kostnader avseende nyttjanderättstillgångar	-39	-38	-41	-33	-35	-31	-32	-30
Resultat före värdeförändringar	726	301	427	647	620	275	513	624
Värdeförändringar								
Värdeförändring fastigheter	159	144	58	21	512	14	38	-10
Förvärsresultat Dalata	-	-	1 598	-	-	-	-	-
Värdeförändring derivat	-374	334	-10	41	-285	-72	99	-489
Resultat före skatt	511	779	2 073	709	847	217	650	125
Aktuell skatt	-131	-51	-74	-111	-107	-51	-54	-115
Uppskjuten skatt	-161	-88	-293	39	-27	-48	-15	-49
Periodens resultat - kvarvarande verksamhet	219	640	1 706	637	713	118	581	-39
Resultat från avvecklad verksamhet	0	0	0	-	-	-	-	-
Periodens resultat	219	640	1 706	637	713	118	581	-39
Övrigt totalresultat	527	391	-618	-523	542	-1 522	480	-87
Periodens totalresultat	746	1 031	1 088	114	1 255	-1 404	1 061	-126
Nyckeldata								
Totalt driftnetto	1 457	1 036	1 304	1 257	1 162	827	1 070	1 159
-varav Hyresavtal	1 196	938	991	972	876	740	801	933
-varav Egen drift	261	98	313	285	286	87	269	226
EBITDA	1 412	977	999	1 202	1 110	775	1 016	1 123
Total cash earnings	677	334	403	617	587	299	541	582
Tillväxt intäkter Hyresavtal (LFL), %	4	2	5	2	0	1	1	2
Tillväxt intäkter Egen drift (LFL), %	0	3	5	-2	-3	-3	3	9
Tillväxt driftnetto Hyresavtal (LFL), %	4	2	5	3	-0	1	0	1
Tillväxt driftnetto Egen drift (LFL), %	-1	8	16	-2	-4	-25	1	15
RevPAR Hyresavtal, SEK	1 020	741	870	958	886	656	774	935
RevPAR Egen drift, SEK	1 281	868	1 242	1 262	1 252	849	1 179	1 160

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep
MSEK	2026	2026	2025	2025	2025	2025	2024	2024
TILLGÅNGAR								
Fastigheter inklusive inventarier	91 792	90 105	88 641	72 913	73 187	70 684	72 915	70 981
Nyttjanderätter	3 679	3 729	3 760	3 239	3 282	2 935	3 156	3 062
Övriga anläggningstillgångar	891	1 139	882	3 723	1 124	1 116	1 232	1 235
Uppskjuten skattefordran	724	624	590	369	331	345	347	319
Omsättningstillgångar	16 838	16 616	16 835	1 454	1 454	1 532	1 752	1 775
Likvida medel	1 637	1 566	1 186	3 107	2 220	1 477	1 286	1 476
Summa tillgångar	115 561	113 779	111 894	84 805	81 598	78 089	80 688	78 848
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital	34 814	34 944	33 913	32 833	32 719	32 291	33 695	32 643
Uppskjuten skatteskuld	8 533	8 200	8 031	5 698	5 770	5 675	5 776	5 686
Räntebärande skulder	50 914	49 976	49 281	41 037	37 590	35 069	35 534	34 782
Leasingskulder	3 684	3 733	3 765	3 244	3 287	2 945	3 165	3 071
Icke räntebärande skulder	17 616	16 926	16 904	1 993	2 232	2 109	2 518	2 666
Summa eget kapital och skulder	115 561	113 779	111 894	84 805	81 598	78 089	80 688	78 848
Nyckeldata								
Marknadsvärde fastigheter	94 631	93 042	91 743	75 962	76 229	73 961	76 334	74 234
-varav Förvaltningsfastigheter	79 910	78 483	77 170	61 060	61 188	58 756	60 290	59 281
-varav Rörelsefastigheter	14 721	14 559	14 573	14 902	15 041	15 205	16 044	14 953
Genomsnittligt direktavkastningskrav, Hyresavtal %	6,29	6,29	6,28	6,09	6,09	6,13	6,13	6,14
Genomsnittligt direktavkastningskrav, Egen drift %	6,78	6,78	6,85	6,84	6,88	6,89	6,89	6,87
Räntebärande nettoskuld	49 558	48 651	48 342	38 139	35 579	33 806	34 485	33 515
Genomsnittlig utgående skuldränta, %	4,01	3,85	3,94	3,89	3,95	3,92	3,98	4,09
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	1,9	2,3	2,8	2,6	2,1	2,7	2,6
Räntetäckningsgrad, R12m, ggr	2,4	2,5	2,6	2,7	2,7	2,7	2,7	2,6
Belåningsgrad netto, %	52,4	52,3	52,7	50,2	46,7	45,7	45,2	45,1
Räntebärande nettoskuld/EBITDA, ggr	10,8	11,3	11,8	9,3	8,8	8,5	8,7	8,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,0	2,2	1,9	2,2	2,4	2,4	2,6	2,4
Genomsnittlig räntebindning, år	2,5	2,2	2,1	1,9	2,3	2,5	2,7	2,9

Fastigheterna

	30 jun 2026	31 mar 2026	31 dec 2025	30 sep 2025	30 jun 2025	31 mar 2025	31 dec 2024	30 sep 2024
Antal fastigheter	191	192	193	162	163	162	161	160
-varav Hyresavtal	171	171	171	140	141	139	138	138
-varav Egen drift	20	21	22	22	22	23	23	22
Antal rum	42 369	42 500	42 761	36 135	36 339	35 941	35 672	35 534
-varav Hyresavtal	37 194	37 165	37 165	30 539	30 643	30 245	29 976	29 976
-varav Egen drift	5 175	5 335	5 596	5 596	5 696	5 696	5 696	5 558
Marknadsvärde fastigheter, MSEK	94 631	93 042	91 743	75 962	76 229	73 961	76 334	74 234
-varav Förvaltningsfastigheter	79 910	78 483	77 170	61 060	61 188	58 756	60 290	59 281
-varav Rörelsefastigheter	14 721	14 559	14 573	14 902	15 041	15 205	16 044	14 953

Per aktie

SEK	apr-jun 2026	jan-mar 2026	okt-dec 2025	jul-sep 2025	apr-jun 2025	jan-mar 2025	okt-dec 2024	jul-sep 2024
B-aktiens börskurs vid periodens utgång	173,00	179,40	203,00	180,20	166,40	173,20	191,80	203,00
EPRA NRV	234,15	232,09	227,01	210,18	209,82	207,55	215,58	209,36
EPRA NTA	234,15	232,09	227,01	210,18	209,82	207,55	215,58	209,36
EPRA NDV	192,57	193,74	188,31	183,50	182,61	181,99	189,80	183,63
EPRA earnings (EPS)	3,48	1,72	2,07	3,17	3,02	1,54	2,78	3,14
Eget kapital	178,90	179,57	174,27	168,72	168,13	165,93	173,15	167,74
Periodens resultat	1,14	3,29	8,68	3,25	3,63	0,61	2,99	-0,20
Driftnetto	7,49	5,32	6,70	6,47	5,97	4,25	5,50	5,96
Cash earnings	3,48	1,72	2,07	3,17	3,02	1,54	2,78	3,14
Genomsnittligt antal aktier, tusental	194 603	194 603	194 603	194 603	194 603	194 603	194 603	185 164

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

Not 6. 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 724 (590) MSEK. Dessa utgörs främst av redovisat värde av skattemässiga underskottsavdrag som bolaget bedömer kan utnyttjas under de kommande räkenskapsåren.

De uppskjutna skatteskulderna uppgick till 8 533 (8 031) MSEK, vilka främst avser temporära skillnader hänförligt till verkligt värdevärdering avseende förvaltningsfastigheter och temporära skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde avseende rörelsefastigheter, samt temporära värderingsskillnader av räntederivat.

Not 7. Pågående tvister och försäkringsärenden

Revo Hospitality Group (tidigare HR Group), som är en av Pandox hyresgäster i Tyskland, inledde under första halvåret 2026 insolvensförfaranden för ett flertal bolag inom koncernen. Förfarandena bedrivs under domstolstillsyn med utsedda förvaltare. Pandox bevakar löpande sina fordringar, säkerheter och rättigheter enligt hyresavtalen samt utvärderar lämpliga kommersiella och operativa handlingsalternativ med stöd av externa rådgivare. Slutgiltig finansiell påverkan kan i nuläget inte bedömas med tillräcklig säkerhet.

Ingen väsentlig förändring har skett i övriga tidigare kommenterade tvister och försäkringsärenden.

Not 8. Risk- och osäkerhetsfaktorer

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

Not 9. Tillgångar och skulder som innehas för försäljning

Bakgrund

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

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

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

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

Finansiell rapportering

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

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

Koncernen Belopp i MSEK	30 jun		31 dec
	2026	2025	2025
Tillgångar			
Bolaget Norgani Göteborg Backa inklusive fastigheten Quality Winn, Göteborg	-	57	-
Rörelsefastigheten Crowne Plaza Antwerp	-	-	195
Tillgångar Dalata som innehas för försäljning, Scandic	15 089	-	14 843
Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning	15 089	57	15 038
	30 jun		31 dec
	2026	2025	2025
Skulder			
Skulder Dalata som innehas för försäljning, Scandic ¹	14 822	-	14 451
Skulder klassificerade som innehav för försäljning	14 822	-	14 451

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

Definitioner

Finansiell information

Avrundningar

Då belopp har avrundats till MSEK summerar inte alltid tabellerna.

Belåningsgrad netto, %

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

Bruttoresultat, Hyresavtal, MSEK

Intäkter minus direkt relaterade kostnader för Hyresavtal.

Bruttoresultat, Egen drift, MSEK

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

Cash earnings, MSEK

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

Driftnetto, Hyresavtal, MSEK

Driftnetto motsvaras av bruttoresultat Hyresavtal.

Driftnetto, Egen drift, MSEK

Bruttoresultat Egen drift plus avskrivningar inkluderade i kostnader Egen drift.

Driftnettomarginal, Hyresavtal, %

Driftnetto Hyresavtal i förhållande till totala intäkter Hyresavtal.

Driftnettomarginal, Egen drift, %

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

EBITDA, MSEK

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

EBITDA-marginal, %

EBITDA i förhållande till totala intäkter.

EPRA Earnings, MSEK

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

EPRA NRV, MSEK

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

EPRA NTA, MSEK

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

EPRA NDV, MSEK

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

EPRA LTV, %

Belåningsgrad netto justerat för netto rörelsefordringar/rörelseskulder.

EPRA NYI, %

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

Genomsnittlig skuldränta, %

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

Investeringar, MSEK

Investeringar i anläggningstillgångar exklusive förvärv.

Räntebärande nettoskuld/EBITDA

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

Resultat före värdeförändringar, MSEK

Resultat före skatt plus värdeförändringar fastigheter plus värdeförändring derivat.

Räntebärande nettoskuld, MSEK

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

Räntetäckningsgrad, ggr

EBITDA minus finansiella kostnader nyttjanderättstillgångar 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 juni 2026 var sista betalkurs för B-aktien 173,00 SEK och det synliga börsvärdet var 20 691 MSEK. Inräknat de onoterade A-aktierna till samma kurs som B-aktierna var börsvärdet 33 666 MSEK. Under perioden april-juni 2026 var värdeutvecklingen för Pandoxaktien -4 procent, jämfört med OMX Stockholm Benchmark PI index 9 procent och OMX Stockholm Real Estate PI index -3 procent. I april lämnade Pandox en utdelning om 4,50 SEK per aktie.

Per 30 juni 2026 hade Pandox 7 002 registrerade aktieägare och antalet aktier i Pandox uppgick till 194 603 000.

Utdelningspolicy

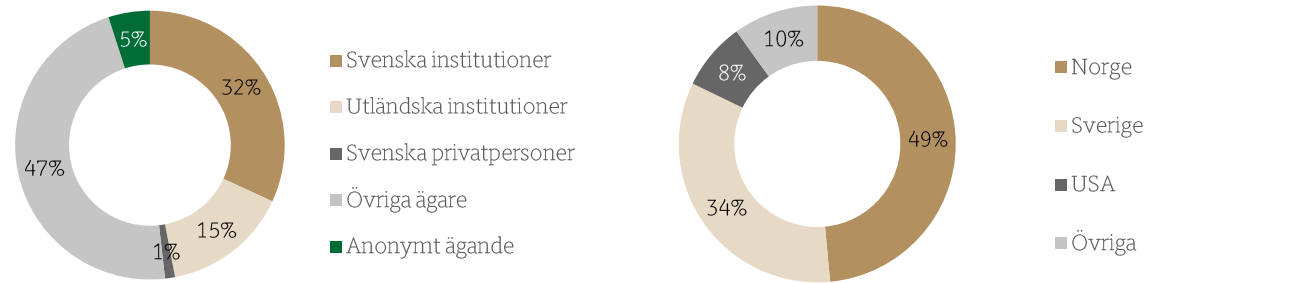
Pandox policy är en utdelningsandel på 30–50 procent av cash earnings per aktie med en genomsnittlig utdelningsandel över tid på cirka 40 procent. För 2025 beslutade årsstämman 2026 en utdelning om 4,50 (4,25) SEK per aktie, totalt cirka 876 (827) MSEK, vilket motsvarade en utdelningsandel om cirka 46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

Antal aktier

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

Topp-10 ägare per 30 juni 2026

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Andel av aktiekapital (%)	Andel av röster (%)
Eiendomsspar	37 314 375	11 240 826	25,0	35,8
Helene Sundt AB	18 657 188	2 912 187	11,1	17,1
Christian Sundt AB	18 657 187	0	9,6	16,2
AMF Pension & Fonder		21 714 727	11,2	6,3
Carnegie Fonder		8 840 891	4,5	2,6
Alecta Tjänstepension		8 158 889	4,2	2,4
Länsförsäkringar Fonder		6 672 541	3,4	1,9
Vanguard		4 919 981	2,5	1,4
Fjärde AP-fonden		3 817 781	2,0	1,1
BlackRock		3 798 912	2,0	1,1
Summa 10 största ägare	74 628 750	72 076 735	75	86
Övriga ägare	371 250	47 526 265	25	14
Totalt	75 000 000	119 603 000	100	100



Styrelsens försäkran

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

Stockholm den 15 juli 2026

Christian Ringnes Styrelseordförande		
Bengt Kjell Styrelseledamot	Jakob Iqbal Styrelseledamot	Jon Rasmus Aurdal Styrelseledamot
Ulrika Danielsson Styrelseledamot	Jeanette Dyhre Kvisvik Styrelseledamot	Linda Eriksson Styrelseledamot
Liia Nõu VD		

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



Denna information är sådan information som Pandox AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 15 juli 2026 kl. 07:00 CEST.

En webcast och telefonkonferens kommer att hållas den 15 juli 2026 kl. 08:30 CEST. Information finns tillgänglig på pandox.se

Kontaktpersoner

Liia Nõu, vd
+46 (8) 506 205 50

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

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

Finansiell kalender

22 oktober 2026	Delårsrapport januari-september 2026
17 november 2026	Hotellmarknadsdagen 2026
4 februari 2027	Bokslutskommuniké 2026