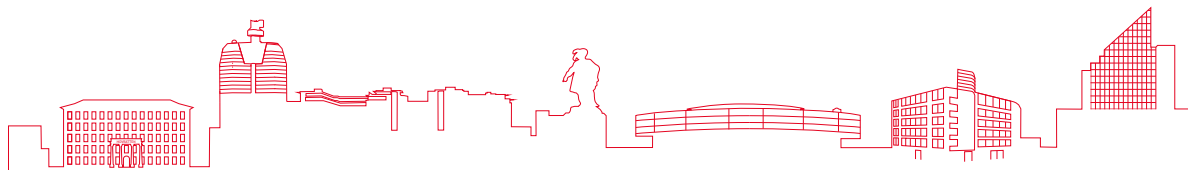




Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2017

- Hyresintäkterna ökade till 251 mkr (157)
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 88 % till 126 mkr
- Periodens resultat uppgick till 218 mkr (15)
- Fastighetsvärdet ökade till 13 730 mkr (13 615)
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie uppgick till 47,87 kr (45,72)
- Resultat per aktie uppgick till 1,81 kr (0,14)
- Projekt Hårddisken 1 i Mölndal färdigställdes och Armatec flyttade in
- Avsiktsförklaring tecknad med NCC om gemensamt utvecklingsprojekt i Gårda samt framtida förvärv i Mölndals innerstad
- Försäljning inledd av kommande bostadsbyggrätter i Södra Änggården

GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER



Platzer är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter, främst kontor. Vi är med stolthet med och skapar, bevarar och lyfter Göteborgs bästa platzer. Bäst på Göteborg, bäst för Göteborg. Helt enkelt Göteborgs bästa Platzer. Vi äger och utvecklar 68 fastigheter med en total yta om cirka 800 000 kvm till ett värde om 13,7 mdkr.

Affärsidé

Platzer skapar värde genom att äga och utveckla kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet.

Vision

Platzer ska vara det ledande fastighetsbolaget inom kommersiella lokaler i Göteborgsområdet.

Strategi

- Växa och vara ledande aktör i Göteborgsområdet med koncentration till utvalda delmarknader.
- Skapa långsiktiga relationer på affärs-mässiga, hållbara och etiska grunder genom aktivt arbete med kunder och leverantörer.
- Genomföra kontinuerliga förbättringar av fastighetsbeståndet genom värdeskapande fastighets- och projektutveckling.
- Lånefinansiering av verksamheten utifrån fastigheternas värde. Nyttja kassan för värdeskapande fastighetsinvesteringar.

Hållbarhet

Hållbarhet handlar om att ständigt fatta beslut som ger förutsättningar för en långsiktigt hållbar utveckling. Detta uppnås genom balans mellan en sund ekonomi, medarbetare som trivs, minimal miljöpåverkan och ett positivt bidrag till samhället. Platzers hållbarhetsarbete bedrivs integrerat i den löpande verksamheten och berör ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. Det dagliga miljöarbetet bedrivs systematiskt och Platzer är sedan 2009 certifierat enligt ISO 14001.

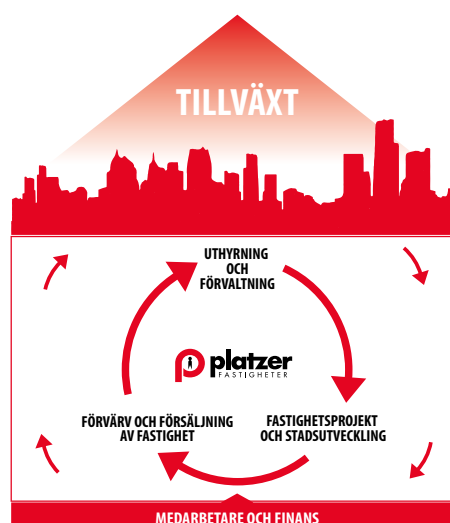
Finansiella mål

- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) skall öka med > 10% per år
- Soliditeten > 30 %
- Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 65 %
- Räntetäckningsgraden > 2,0 ggr
- Fastighets- och projektinvesteringar ska uppnå en investeringsvinst > 20 %

För utfall, se nyckeltal sid 14 och nyckeltal per aktie sid 25.

Värdeskapande

Genom uthyrning och förvaltning, fastighetsprojekt och stadsutveckling samt förvärv och försäljningar av fastigheter skapar Platzer värde. Platzer prioriterar goda relationer med hyresgästerna och erbjuder service som präglas av närhet och engagemang.



VD HAR ORDET

Fastighetsaffärer och uthyrningar tar Platzer till nya nivåer

Första kvartalet innebar en väsentlig förbättring av i princip samtliga resultatposter och nyckeltal för Platzer. Kassaflödet från våra fastighetsaffärer, den löpande förvaltningen och avslutade utvecklingsprojekt bidrog till att driftsöverskottet växte med över 65 % jämfört med samma period föregående år.

Kraftigt förbättrat förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet förbättrades med 88 %, vilket är den största förbättringen mellan två jämförbara perioder under min tid som VD i Platzer. Uthyrningsgraden under första kvartalet var dessutom 96 % och överskottsgraden 74 %. Direktavkastningen ökade till 5,4 %. Detta beror främst på att förvärvet av beståndet från Volvo i december 2016 har högre direktavkastning än Platzers övriga bestånd och nu ingår fullt ut i en hel rapportperiod. Några positiva engångseffekter från den affären drar upp resultatet under första kvartalet, men samman-

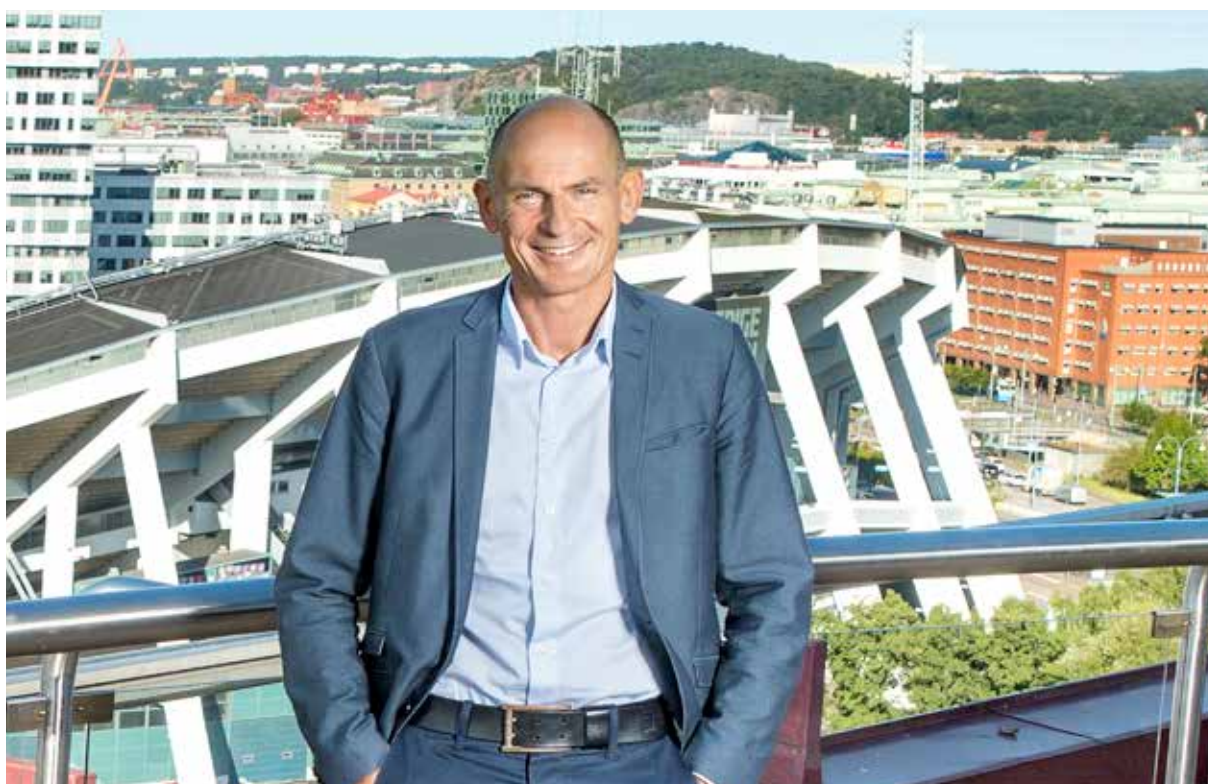
taget är det nya nivåer som fortsatt gäller för Platzer under 2017, vilket framgår av vår intjäningsförmåga i rapporten.

Ökat substansvärde

Under kvartalet tog vi ett bra kliv för att nå vårt nya finansiella substansmål att öka EPRA NAV med 10 % årligen. Utöver det ökade kassaflödet bidrog även värdeökningar till att vi nästan nått halvvägs till målet redan under första kvartalet. Värdeökningarna beror framförallt på att vi hyrt ut och avslutat våra utvecklingsprojekt i centrala Göteborg, transaktioner samt på fortsatt sjunkande yielder.

Strategiska fastighetsaffärer

Efter första kvartalet har vi genomfört två förvärv i prioriterade områden där vi vill fortsätta att växa. Vi har dels förvärvat 50 % av fastigheten Merkurhuset av Bygg-Göta, dels ytterligare en fastighet på Lindholmen av Skanska.



Samtidigt har vi sålt två fastigheter i Åbro i Mölndal där vi nu fokuserar på att äga fastigheter närmare knutpunkten Mölndals innerstad. Under perioden tecknade vi en avsiktsförklaring med NCC om att tillsammans äga och utveckla vår fastighet Gårda 16:17. I utbyte får vi förvärva deras kommande projekt om cirka 30 000 kvm i kvarteret Kungsfisken i centrala Mölndal.

Vi har även gett Catella i uppdrag att inleda försäljningsprocessen av våra kommande bostadsbyggrätter i Södra Änggården, där vi räknar med att kunna göra de första försäljningarna under andra kvartalet.

Halverad energianvändning

Platzers fastigheter, med undantag av beståndet vi förvärvade i december, har en genomsnittlig energianvändning på 93 kWh/kvm. Det är i princip en halvering sedan 2009. Genom ett strukturerat arbete enligt ISO 14001 med att uppgradera styr- och reglerutrustning, aktivt arbete med styrning samt miljöcertifiering av våra fastigheter har vi kunnat sänka energianvändningen även i vårt befintliga bestånd som till stora delar består av fastigheter från 1900-talets andra hälft. Energibesparingarna ger ingen direkt resultateffekt eftersom de till nästan 100 % tillfaller våra hyresgäster, men på sikt skapar vi utrymme för att kunna höja hyrorna och dessutom gör vi fastigheterna mer energisnåla och därmed attraktiva för en alltmer växande andel miljömedvetna nya och befintliga hyresgäster.

Goda marknadsutsikter

Paketeringsutredningen, med förslag som syftar till att likställa beskattning av fastighetstransaktioner genom bolag med försäljning av fastigheter, fick stort utrymme i media under slutet av första kvartalet. Förslaget som

kommer att innebära ökade kostnader för fastighetsbolag skickades i april ut på remiss och svaren på denna ska ha kommit in till Finansdepartementet i mitten av augusti. Tidigast då är det möjligt att avgöra om förslaget blir verklighet eller inte.

Oavsett paketeringsutredningen är konjunkturen i vår region fortsatt starkare än på många år, arbetslösheten är rekordlåg och efterfrågan på lokaler är väsentligt högre än utbudet. Det kommer att driva på möjligheterna till att fortsätta göra bra fastighetsaffärer och att genomföra värdeskapande tillväxt.



P-G Persson
VD



GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER



KOMMENTARER JAN-MAR 2017

Jämförelsevärden för resultatposter avser motsvarande period föregående år och för balansposter 2016-12-31.

Resultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 126 mkr (67), en förbättring med 88 %. Resultatförbättringen jämfört med föregående år beror till övervägande delen på förvärvet från Volvo (Artosaportföljen) i december 2016. Därutöver finns färdigställda utvecklingsprojekt som nu är inflyttade samt meruthyrning i befintliga fastigheter. Värdeförändringar på fastigheter uppgick för årets första kvartal till 138 mkr (77) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 13 mkr (-128). Periodens resultat efter skatt uppgick till 218 mkr (15).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 60 % för perioden och uppgick till 251 mkr (157). Största delen av intäktsökningen, 74 mkr, är hänförlig till Artosaportföljen, resterande kommer från färdigställda utvecklingsprojekt och nyuthyrningar. Hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt bedöms per 2017-03-31 uppgå till 991 mkr (664) på årsbasis, en kraftig ökning främst beroende på Artosaportföljen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för perioden till 96 % (93), en återhämtning jämfört med föregående år som påverkats av ett flertal större projekt/ombyggnationer som färdigställts under senaste året.

Fastighetskostnader

För årets första 3 månader har fastighetskostnaderna uppgått till -65 mkr (-45). Ökningen beror huvudsakligen på det större fastighetsbeståndet. Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer och första kvartalet belastas med högre kostnader jämfört med resterande del av året, främst förbrukningskostnader och snöbekämpning. I år har första kvartalet haft lägre kostnader för underhåll än normalt, bl a då planerat underhåll i Artosaportföljen bedöms ske under resterande del av året.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick för perioden till 186 mkr (112), vilket är en ökning med 66 %. Överskottsgraden uppgick till 74 % (71), en ökning som till del påverkats av att planerat underhåll förskjutits till senare del av året.

Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 5,4 % (4,6). Ökningen förklaras till största delen av förvärvet av Artosaportföljen som förvärvades till en bedömd direktavkastning om 7,3 %.

Central administration

För perioden har central administration uppgått till -12 mkr (-11). Ökningen beror främst på fler antal anställda som vid periodens utgång uppgick till 65 jämfört med 59 per 2016-03-31. Det pågående aktiesparprogrammet belastade kvartalets resultat med -0,3 mkr (-0,6).

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -48 mkr (-34). Även finansnettot har påverkats av en större fastighetsportfölj och därmed högre lånevolym som motsvarar i stort sett hela förändringen. Marknadsräntorna är på ungefär samma nivå som för ett år sedan. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument, till 2,37 % (2,38).

Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -59 mkr (-1). Försäljning av fastigheter, som ger upphov till realiserade värdeförändringar, sker vanligtvis genom bolagsförsäljning. Dessa resultat är då skattefria, vilket också påverkat skatt för perioden. Den i slutet av mars presenterade paketeringsutredningens effekter, gällande beskattning av fastighetssektorn, är ännu för tidigt att bedöma. På kort sikt kan förslaget ändå skapa en osäkerhet kring det framtida regelverket.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten har ökat med närmare 150 % till 128 mkr (52). Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 85 mkr (105) och försäljningar till 108 mkr (42). Inga förvärv har skett under perioden (-). Investeringarna har i sin helhet finansierats med egna kassamedel. Periodens kassaflöde uppgick till 17 mkr (-43). De likvida medlen uppgick per bokslutsdagen till 149 mkr (184). Utöver

likvida medel fanns per 2017-03-31 outnyttjade lånelöften om 480 mkr och en outnyttjad checkkredit om 50 mkr.

Förvaltningsfastigheter och värdeförändring fastigheter

Fastigheterna redovisas till ett verkligt värde om 13 730 mkr (13 615) vilket baserar sig på en intern värdering per bokslutsdagen. Fastigheterna värderas kvartalsvis i samband med varje bokslut internt genom en tioårig kassaflödesmodell på samtliga fastigheter. Per varje årsskifte genomför Platzer därutöver en extern värdering av ett urval fastigheter som utgör ett tvärsnitt av fastighetsbeståndet, motsvarande cirka 30 % av fastigheternas totala värde, i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Förvaltningsfastigheterna värderas i nivå 3 i IFRS 13s verkligt värde hierarki.

Den interna fastighetsvärderingen har för perioden inneburit en värdeförändring på förvaltningsfastigheterna om 138 mkr (77). Drygt hälften av värdeförändringarna under perioden har uppstått genom projektutveckling och aktiv förvaltning, resterande del beror på marknadens sänkta avkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per bokslutsdagen uppgick till 5,6 %, en ökning jämfört med 31 mars föregående år då den uppgick till 5,5 %. Förändringen har påverkats av dels marknadens lägre avkastningskrav men också den förvärvade Artosaportföljens högre marknadsyielder.

Under första kvartalet har fastigheterna Balltorp 1:135 och Fänkålen 2 sålts genom bolagsförsäljning. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 85 mkr (105), där den största enskilda investeringen är nybyggnadsprojektet Gamlestaden 740:132.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 31 mars till 4 921 mkr (4 703). Soliditeten uppgick per samma dag till 35 % (34). Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 40,72 kr (38,90) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, till 47,87 kr (45,72).

Lånefinansiering och värdeförändringar derivat

Per bokslutsdagen uppgick de räntebärande skulderna till 7 855 mkr (7 989), vilket motsvarade en belåningsgrad om 57 % (59). Kortfristig del av räntebärande skulder avser lån som kommer omförhandlas under kommande tolv månaderna. Lånefinansiering sker huvudsakligen genom banklån som säkerställs genom pantbrev i fastighet. Härutöver lånar Platzer också 800 mkr i två gröna obligationer genom Nya SFF. Under kvartalet har Platzer amorterat lån i samband med försäljningen av fastigheter. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick per 31 mars till 4,0 år (3,8). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,8 år (2,0), vilket följer strategin att fördela kapitalbindningen över kommande fyra åren.

För att nå önskad räntebindningsstruktur används räntederivatinstrument, i form av ränteswapar, vilka redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Platzer har sammantaget tecknat ränteswapar om 4 920 mkr varav 1 100 mkr avser swapar med framtida start. Marknadsvärdet var per 31 mars -316 mkr vilket för perioden innebar en värdeförändring om 13 mkr. Värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. Under derivatens återstående löptid kommer undervärdet att lösas upp och reducera de finansiella kostnaderna i resultaträkningen med motsvarande belopp.

De finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde i koncernen utgörs av ovan beskrivna derivatinstrument och kapitalförsäkringar. Både derivatinstrumenten och kapitalförsäkringarna återfinns i nivå 2 enligt IFRS 13 i verkligt värdehierarkin. Verkligt värde på långfristiga räntebärande skulder motsvarar dess redovisade värde eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig då räntan på lånen är rörlig och marknadsmässig.

Personal och organisation

Under perioden ökade antalet anställda med en person och uppgick vid rapportperiodens utgång till 65 personer. Platzer fastighetsbestånd är organiserat i tre marknadsområden med ansvar för den dagliga driften och förvaltningen samt utveckling av fastigheterna. Som stöd till marknadsområdena finns två specialistenheter, Projektutveckling samt Uthyrning. Platzer koncern- och stabsfunktioner består av VD, affärsutveckling, finans, ekonomi, HR, kommunikation/marknad och hållbarhet/inköp.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Platzer har träffat avtal om att genom en bolagsaffär förvärva 50 % av fastigheten Inom Vallgraven 49:1, mera känd som Merkurhuset. Fastigheten, som omfattar cirka 5 280 kvm, har i affären åsatts ett fastighetsvärde om cirka 150 mkr och är belägen på Skeppsbron. Säljare är Bygg-Göta som fortsätter att äga resterande 50 %. Tillträde sker preliminärt 1 juli 2017.

Platzer har även träffat avtal med Skanska Fastigheter om att förvärva fastigheten Lindholmen 39:3 med adress Lindholmenspiren 2. Fastigheten, som omfattar cirka 9 000 kvm, har i affären åsatts ett fastighetsvärde om 410 mkr och tillträds 29 september 2017. Fastigheten är fullt uthyrd till Zenuity, ett nystartat samägt bolag mellan Volvo Cars och Autoliv för självkörande teknik, som förlägger sitt huvudkontor till Lindholmen och flyttar in under våren.

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar vissa koncerngemensamma funktioner kring ledning, strategi och finansiering. Intäkterna i moderbolaget avser i sin helhet fakturering av tjänster till koncernbolag.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

I fastighetsverksamhet finns som i all verksamhet alltid en exponering för risk. God intern kontroll och extern kontroll från revisorer, väl fungerande administrativa system och policyer

samt väl beprövade rutiner för fastighetsvärderingar är metoder som Platzer använder för att hantera och minska riskerna. De risker och osäkerhetsfaktorer som Platzer i första hand påverkas av har inte förändrats under året och beskrivs utförligt i årsredovisningen för 2016 på sidorna 42-43, 48-50 samt 64-65.

Transaktioner med närstående

De närståendetransaktioner av löpande karaktär som finns i bolaget beskrivs i årsredovisningen för 2016 på sidan 77. Utöver dessa löpande avtal finns inga väsentliga transaktioner med närstående och det har inte förändrats under perioden.

Redovisningsprinciper

Platzer upprättar sin koncernredovisning i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) sådana de antagits av EU. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senast avgivna årsredovisningen. Nya eller reviderade IFRS-standarder som trätt i kraft 2017 har inte haft någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR2.

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Göteborg 2017-04-27

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

P-G Persson
Verkställande direktör



RESULTATRÄKNING KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016 jan-dec	2016/2017 apr-mar
Hysesintäkter	251	157	687	781
Fastighetskostnader	-65	-45	-181	-201
Driftsöverskott	186	112	506	580
Central administration	-12	-11	-39	-40
Finansnetto	-48	-34	-145	-159
Förvaltningsresultat	126	67	322	381
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	138	77	450	511
Värdeförändring finansiella instrument	13	-128	-137	4
Resultat före skatt	277	16	635	896
Skatt på periodens resultat	-59	-1	-135	-193
Periodens resultat ¹⁾	218	15	500	703
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	217	14	494	697
Innehav utan bestämmande inflytande	1	1	6	6
Resultat per aktie ²⁾	1,81	0,14	4,92	6,62

¹⁾ I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför periodens resultat för koncernen överensstämmer med periodens totalresultat.

²⁾ Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer. Däremot kommer antal utestående aktier öka med 250 000 när aktiesparprogrammet har avslutats.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13 730	9 924	13 615
Övriga anläggningstillgångar	6	5	6
Finansiella anläggningstillgångar	45	43	45
Omsättningstillgångar	117	102	67
Likvida medel	149	184	132
Summa tillgångar	14 047	10 258	13 865
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 921	3 608	4 703
Uppskjuten skatteskuld	546	392	493
Långfristiga räntebärande skulder	4 909	3 811	5 764
Övriga långfristiga skulder	345	334	358
Kortfristiga räntebärande skulder	2 946	1 848	2 225
Övriga kortfristiga skulder	380	265	322
Summa eget kapital och skulder	14 047	10 258	13 865

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Vid periodens början	4 656	3 548	3 548
Nyemission	-	-	708
Återläggning aktiesparprogram	0	1	2
Periodens totalresultat	217	14	494
Utdelning	-	-	-96
Vid periodens slut	4 873	3 563	4 656
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			
Vid periodens början	47	44	44
Konsolidering dotterbolag	-	-	1
Uttag	-	-	-4
Periodens totalresultat	1	1	6
Vid periodens slut	48	45	47
Summa eget kapital	4 921	3 608	4 703

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

Mkr	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016 jan-dec
Fastigheternas värde IB	13 615	9 784	9 784
Investeringar i befintliga fastigheter	85	105	521
Fastighetsförvärv	-	-	3 112
Fastighetsförsäljningar	-108	-42	-252
Värdeförändringar	138	77	450
Fastigheternas värde UB	13 730	9 924	13 615

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016 jan-dec	2016/2017 apr-mar
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	186	112	506	580
Central administration	-12	-10	-35	-37
Finansnetto	-48	-34	-144	-158
Inkomstskatt	-14	-12	-20	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	112	56	307	363
Förändring av kortfristiga fordringar	-9	-8	-	-1
Förändring av kortfristiga skulder	25	4	60	81
Kassaflöde från den löpande verksamheten	128	52	367	443
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-85	-105	-502	-482
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-3 112	-3 112
Sålda förvaltningsfastigheter	108	42	252	318
Investering i övrigt	0	-	-2	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	23	-63	-3 364	-3 278
Finansieringsverksamheten				
Förändring av räntebärande skulder	-134	-32	2 299	2 197
Förändring av långfristiga fordringar	0	-	-6	-6
Utdelning	-	-	-96	-96
Nyemission	-	-	705	705
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-134	-32	2 902	2 800
Periodens kassaflöde	17	-43	-95	-35
Likvida medel vid periodens början	132	227	227	184
Likvida medel vid periodens slut	149	184	132	149

Outnyttjad checkkredit uppgår till 50 mkr (50) samt outnyttjade lånelöften uppgår till 480 mkr (210).

RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

I SAMMANDRAG

Mkr	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016 jan-dec
Nettoomsättning	4	3	16
Rörelsens kostnader	- 4	- 4	- 16
Finansnetto	- 23	- 21	- 86
Värdetförändring finansiella instrument	13	- 128	- 137
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	- 10	- 150	- 223
Bokslutsdispositioner	-	-	242
Skatt	2	33	- 7
Periodens resultat ¹⁾	- 8	- 117	12

¹⁾ I moderbolaget förekommer inget övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

BALANSRÄKNING MODERBOLAG

I SAMMANDRAG

Mkr	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 809	1 053	1 809
Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag)	2 786	2 222	2 784
Fordringar hos koncernföretag	680	1 045	735
Övriga omsättningstillgångar	21	23	13
Likvida medel	7	4	0
Summa tillgångar	5 303	4 347	5 341
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 536	1 801	2 544
Obeskattade reserver	50	50	50
Långfristiga skulder	1 645	2 463	2 702
Kortfristiga skulder	1 072	33	45
Summa eget kapital och skulder	5 303	4 347	5 341

NYCKELTAL

	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016 jan-dec	2016/2017 apr-mar
Finansiella				
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,6	1,7	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	2,9	3,2	3,4
Belåningsgrad, %	57	57	59	57
Soliditet, %	35	35	34	35
Avkastning på eget kapital, %	10,6	4,7	12,0	16,5
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	5,4	4,6	4,9	4,9
Överskottsgrad, %	74	71	74	74
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	93	94	95
Hyresvärde, kr/kvm	1 337	1 501	1 538	1 480
Uthyrningsbar yta, tkvm	795	463	801	795

Avseende definitioner nyckeltal och beräkningar, se beskrivning sid 26-27.

SEGMENTSREDOVISNING JAN-MAR 2017

	Förvaltningsfastigheter								Projekt- fastigheter		Totalt	
	Centrala Göteborg		Södra/Västra Göteborg		Norra/Östra Göteborg		Artosa Göteborg					
Mkr	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hyresintäkter	96	90	22	28	48	38	76	-	9	1	251	157
Fastighetskostnader	-23	-22	-7	-10	-13	-12	-19	-	-3	-1	-65	-45
Driftsöverskott	73	68	15	18	35	26	57	-	6	0	186	112
Verkligt värde förvaltnings- fastigheter	6 698	6 376	914	1 260	2 565	2 104	2 690	-	863	184	13 730	9 924

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i ovanstående segment. I samband med förvärvet av fastigheterna från Volvo per den 15 december 2016 skapades ett nytt område, benämnt Artosa vilket innefattar områdena Arendal, Torslanda och Säve.

Skillnaden mellan driftsöverskottet 186 mkr (112) och resultat före skatt 277 mkr (16) består av central administration -12 mkr (-11), finansnetto -48 mkr (-34) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 151 mkr (-51).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

År	Lånebelopp, Mkr	Ränteförfall		Låneförfall	
		Andel, %	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnytt- jat, Mkr
2017	3 425	44	1,54	1 692	1 692
2018	120	1	3,54	2 558	2 078
2019	791	10	1,31	2 488	2 488
2020	300	4	4,29	1 597	1 597
2021	670	9	3,12		
2022	550	7	3,63		
2023	100	1	3,64		
2024	1 600	20	3,21		
2025	300	4	2,64		
Totalt	7 855	100	2,37	8 335	7 855

I tabellen tas hänsyn till effekten av löpande derivatavtal. Utöver detta finns ränteswappar om 1 100 mkr med framtida start.

KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2017	2016				2015		
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Hysesintäkter	251	195	176	159	157	160	146	144
Fastighetskostnader	-65	-53	-46	-37	-45	-44	-35	-34
Driftsöverskott	186	142	130	122	112	116	111	110
Central administration	-12	-14	-5	-9	-11	-11	-8	-8
Finansnetto	-48	-38	-39	-34	-34	-34	-34	-35
Förvaltningsresultat	126	90	86	79	67	71	69	67
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	138	199	79	95	77	205	196	49
Värdeförändringar finansiella instrument	13	114	-38	-85	-128	63	-74	144
Resultat före skatt	277	403	127	89	16	339	191	260
Skatt på periodens resultat	-59	-86	-28	-20	-1	-66	-42	-57
Periodens resultat	218	317	99	69	15	273	149	203
Förvaltningsfastigheter	13 730	13 615	10 813	10 588	9 924	9 784	9 491	9 192
Direktavkastning, %	5,4	5,0	4,9	4,8	4,6	4,8	4,8	5,0
Överskottsgrad, %	74	73	74	77	71	73	76	76
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	95	94	94	93	92	91	90
Avkastning på eget kapital, %	10,6	12,7	8,2	7,1	4,7	12,3	9,7	11,7
Eget kapital per aktie, kr	40,72	38,90	37,91	36,92	37,20	37,05	34,32	32,76
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)								
per aktie, kr	47,87	45,72	46,96	45,33	44,57	43,16	40,51	37,79
Börskurs, kr	43,70	46,20	56,75	44,60	44,50	38,00	34,70	34,20
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,81	2,95	0,99	0,71	0,14	2,74	1,56	2,12
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
per aktie, kr	1,08	1,35	1,41	0,37	0,55	1,22	0,85	0,18

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	Antal fastig- heter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, Mkr	Hyres- värde, Mkr	Ekono- misk uthyr- nings- grad, %	Hyres- intäk- ter, Mkr	Drifts- över- skott, Mkr	Över- skotts- grad, %
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER								
Centrala Göteborg	22	206 515	6 698	413	94	390	301	77
Södra/Västra Göteborg	8	60 128	914	94	95	89	66	74
Norra/Östra Göteborg	9	142 880	2 565	198	96	190	137	72
Artosa	5	335 307	2 690	305	94	287	203	71
Summa förvaltningsfastigheter	44	740 076	12 867	1 010	95	956	707	74
Projektfastigheter	24	50 273	863	42	83	35	22	
Summa Platzer	68	795 103	13 730	1 052	94	991	729	74

Sammanställningen innefattar fastighetsbe-
ståndet per 31 mars 2017 och ger en ögon-
blicksbild av bolagets intjäningsförmåga vilket
inte är en prognos.

I sammanställningen ingår fr o m 2017 i projekt-
fastigheter även nio fastigheter i Högsbo. Dessa
omfattas av projektet Södra Änggården som
nu är ute på samråd. Hyresvärde, intäkter och
driftsöverskott i tabellen avseende projektfastig-
heter avser nuläge före projektstart.

Resultatrelaterade kolumner innefattar gällande
hyreskontrakt, även med framtida inflyttning
under kommande halvår, när inflyttning sker i
befintliga fastigheter. Hyreskontrakt med senare
inflyttning eller i fastigheter som nu är under
byggnation inkluderas inte.

Hyresvärde avser hyresintäkter plus bedömd
marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt
skick.

Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäk-
ter inklusive avtalade tillägg som ersättning för
värme och fastighetsskatt och oaktat tidsbe-
gränsade hyresrabatter om cirka 14 mkr.
Driftsöverskottet visar fastigheternas intjänings-
förmåga på årsbasis definierat som kontrakte-
rade hyresintäkter per 31 mars 2017 med avdrag
för bedömda fastighetskostnader inklusive
fastighetsadministration rullande 12 månader.

FASTIGHETSBESTÅND

Platzer äger och utvecklar kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet. Fastigheterna kan delas upp i fyra geografiska områden: Centrala Göteborg (Centrum, Gårda, Krokslätt och Gullbergsvass), Södra/Västra Göteborg (Högsbo, Långedrag och Mölndal), Norra/Östra Göteborg (Backaplan, Gamlestaden, Lindholmen och Mölnlycke) och Artosa (de fastigheter som förvärvades från Volvo och omfattar område Arendal, Torslanda och Säve). Genom lönsam tillväxt strävar Platzer efter att vara den ledande aktören i samtliga prioriterade områden. Idag är företaget ledande aktör i Gullbergsvass, Gårda, Gamlestaden, Högsbo och Arendal.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet omfattade per 31 mars 2017 totalt 68 fastigheter, varav 24 projekt-fastigheter, med ett verkligt värde om 13 730 mkr.

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 795 103 kvm, vilka fördelade sig på kontor 73 %, butik 2 %, industri/lager 14 % och övrigt 11 %. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 96 % (93).

Hyresutveckling

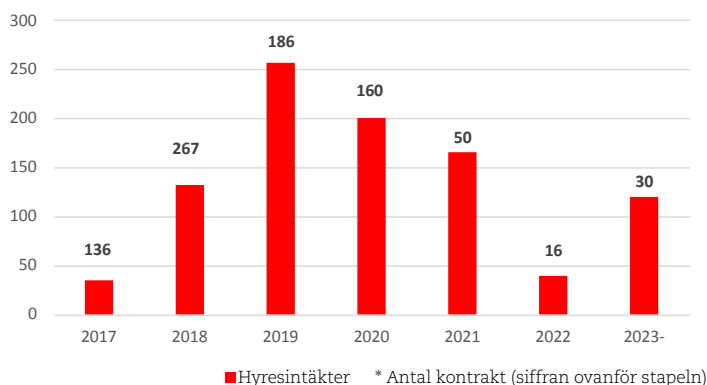
Platzer har 845 lokalhyreskontrakt med totala hyresintäkter om 991 mkr. Bland de största hyresgästerna kan nämnas AcadeMedia, Cochlear, DFDS, DHL, Domstolsverket, Försäkringskassan, Migrationsverket, Mölnlycke Health Care, Nordea, Plastal, Schenker, SSAB och Volvo.

De tjugo största hyreskontrakten stod för 35 % av hyresvärdet. Genomsnittlig återstående löptid uppgick till 43 månader.

Härutöver har Platzer tecknade hyreskontrakt i ny- och ombyggnadsprojekt med inflyttning 2017–2018.

Utöver lokalhyreskontrakten fanns parkeringsavtal för garage och p-platser, korttidsparkeeringar, avtal för reklamskyltar och master med ett totalt hyresvärde om 39 mkr.

Kontraktsstruktur per förfalloår



HYRES- OCH FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsmarknaden i Göteborg har varit fortsatt stark under inledningen av året. Flera större affärer har gjorts och transaktionsvolymen för årets tre första månader överstiger 5 Mdkr, att jämföra med drygt 13 Mdkr under hela 2016. Samtidigt går hyresmarknaden på högvarv. Göteborgs allt starkare ekonomi, det fortsatt låga ränteläget och ett högt tryck på uthyrningsmarknaden bidrar till den starka transaktionsmarknaden.

Stark transaktionsmarknad

Göteborg fortsätter att väcka stort intresse på investerarmarknaden. Flera välkända aktörer har uttalat att de vill stärka sina positioner på Göteborgsmarknaden. Detta visas också genom nyligen gjorda transaktioner, såsom till exempel Atrium Ljungbergs köp av det så kallade Waterfront på Lindholmen för cirka 1,3 Mdkr och Folksams köp av en fastighet på Odinsgatan för 330 Mkr. Investeringsviljan påverkas av låga vakansgrader, stark hyresmarknad och hög sysselsättning. Många bedömare ser att det finns potential för fortsatt stigande hyresnivåer och fastighetsvärden.

Trenden med sjunkande avkastningskrav har hållit i sig. Liksom tidigare är det centralt belägna kontorsfastigheter med bra kassaflöde och stabila hyresgäster som noterat de största nedgångarna. Det stora intresset har dock

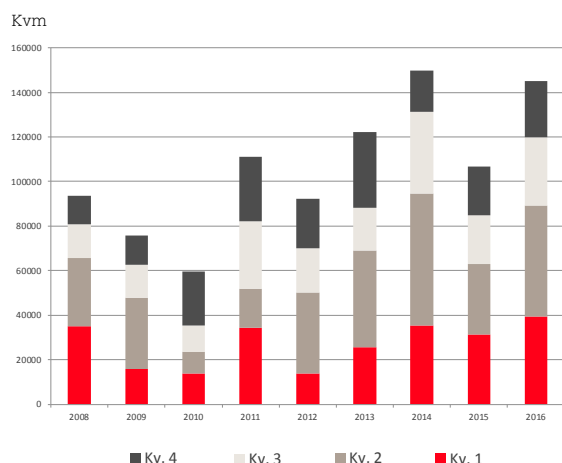
gjort att investerare väljer att se utanför de mest centrala delarna och flera affärer på höga köpeskillingsnivåer har även gjorts i ytterområden.

Hög aktivitet på hyresmarknaden

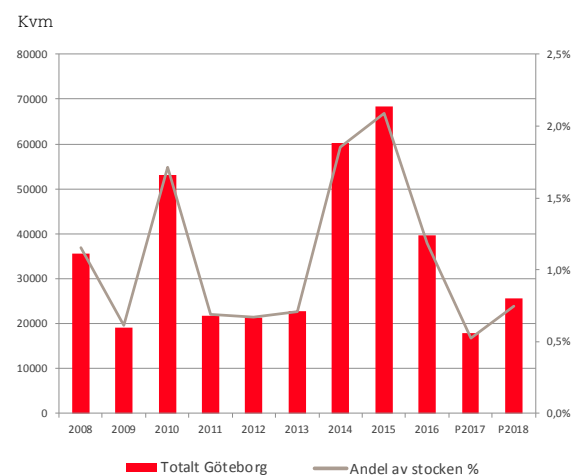
Kontorshyresmarknaden är fortsatt gynnsam. Uthyrningsvolymen under 2016 var totalt 145 000 kvm, vilket är cirka 35 procent högre än 2015 och strax under rekordnoteringen om 150 000 kvm 2014. Efterfrågan är fortsatt starkast i de mer centrala delarna av Göteborg samt på Lindholmen, medan den är lägre i mer perifera områden. Vakansgraden på Lindholmen uppmättes under kvartal fyra för första gången till en lägre nivå än Central Business District (CBD) och ligger nu på den mycket låga nivån 2,0 %. Överlag ligger vakansgraden i Göteborg på en stabilt låg nivå och är jämfört med andra större nordiska städer mycket låg.

Den goda konjunkturen i Göteborgsregionen, tillsammans med ett idag lågt utbud av kontorslokaler i centrala lägen samt kommande nybyggnationsprojekt, ger goda förutsättningar för en fortsatt stark uthyrningsmarknad. Detta kan komma att förstärkas ytterligare genom etableringarna i regionen av Volvo CE och Zenuity samt en eventuell placering av Geelys europeiska huvudkontor i Göteborg.

Uthyrningsvolym i kvadratmeter per kvartal 2008 - 2016



Nyproduktion av kontorslokaler i Göteborg



Källa: JLL:s fastighetsmarknadsdata

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Försäljning

Under kvartalet sålde Platzer två kontorsfastigheter i Mölndal/Åbro med ett överenskommet fastighetsvärde om 108 mkr. Fastigheterna som sålts är Balltorp 1:135 och Fänkålen 2 vilka

sålades till L2 Fastigheter. Försäljningen skedde genom bolagsförsäljning och värdet 108 mkr är något över bokfört värde. Frånträde skedde 31 mars.

Kv	Fastighetsbeteckning	Område	Adress	Segment i Göteborg	Förv/Proj-fastighet	Uthyrbar yta, kvm	Frånträde	Överenskommet fastighetsvärde, mkr
1	Balltorp 1:135	Mölndal	Taljegårdsgatan 11	Södra/Västra	F	6 407	2017-03-31	72
2	Fänkålen 2	Mölndal	Johannefredsg 4	Södra/Västra	F	4 494	2017-03-31	36
Totalt						10 901		108

Förvärv

Under perioden skedde inga förvärv.

Förvärv efter periodens utgång

Platzer har efter periodens utgång förvärvat 50 % av fastigheten Inom Vallgraven 49:1, även kallad Merkurhuset, med adress Skeppsbron 5-6. Fastigheten, som omfattar ca 5 280 kvm, har i affären åsatts ett fastighetsvärde om cirka 150 mkr. Säljare och fortsatt delägare är Bygg-Göta. Tillträde sker preliminärt 1 juli 2017.

Platzer har även träffat avtal med Skanska Fastigheter om att förvärva fastigheten Lindholmen 39:3, Piren², med adress Lindholmspiren 2. Fastigheten, som omfattar 9 000 kvm, har i affären åsatts ett fastighetsvärde om 410 mkr och tillträds 29 september 2017. Fastigheten är fullt uthyrd till Zenuity, ett nystartat samägt bolag mellan Volvo Cars och Autoliv för självkörande teknik, som förlägger sitt huvudkontor till Lindholmen och flyttar in under våren.



Fastigheten Inom Vallgraven 49:1, Merkurhuset



Fastigheten Piren², Lindholmen

UTVECKLINGSPROJEKT

Platzer har möjliga och pågående utvecklingsprojekt med inriktning på såväl kontorsfastigheter med serviceinslag som blandstadsområden innefattande bostadsfastigheter.

Utöver pågående projekt på cirka 36 000 kvm lokalarea (LOA) rymmer Platzers portfölj även möjliga utvecklingsprojekt med en bruttoarea (BTA) på cirka 500 000 kvm.

Den totala projektvolymen är uppskattningsvis cirka 12 Mdkr, varav cirka 7 Mdkr utgörs av kommersiella fastigheter och 5 Mdkr av bostäder. Strategin är att utveckla detaljplaner för bostäder och därefter sälja dessa byggrätter för att själva fokusera på att utveckla de kommersiella fastigheterna.

Fastighets- och projektutveckling

Platzers projektportfölj består av två delar; fastighets- och projektutveckling. Fastighetsutveckling avser utveckling av befintliga byggnader, till exempel på-, till- eller ombyggnad. Projektutveckling innebär nybyggnation på obebyggd mark eller där tidigare byggnad rivs.

I februari 2017 tillträdde vår hyresgäst Armattec sina nya lokaler och därmed var vårt projekt Hårdisen 1 om ca 4 800 kvm färdigställt.

Uthyrningsgraden i pågående större projekt framgår av tabellen på nästa sida.

Stadsutveckling

Förutom enskilda utvecklingsprojekt är Platzer också engagerat i utveckling av hela områden tillsammans med andra aktörer. De största stadsutvecklingsprojekten just nu är Backaplan, Södra Änggården och Gamlestaden.

Backaplan

Backaplan ska utvecklas till en levande stadsdel med bostäder, kontor och handel. Just nu pågår detaljplanearbete. Platzers andel av kommande byggrätter är cirka 80 000 kvm i området.

Södra Änggården

Norra Högsbo är på väg att utvecklas från industriområde till en levande stadsdel med tyngdpunkt på bostäder. I samband med detta byter också området namn till Södra Änggården.

Av totalt planerade 2000 lägenheter ingår 600 i BoStad2021 som är Göteborgs Stads satsning inför stadens 400-årsjubileum, vilket bland annat innebär en snabbare planprocess. Detaljplanen för den första etappen gick ut på samråd i januari 2017 och beräknas vara beslutad i samband med årets utgång. Byggstart är beräknad till 2018.

Platzers beräknade totala volym i Södra Änggården är cirka 200 000 kvm av vilka 75 procent är bostäder. Platzer har inlett försäljningsprocessen av kommande byggrätter och förväntas starta försäljningen under andra kvartalet 2017.

Gamlestaden

Gamlestaden är ett av Göteborgs mest intressanta områden. De närmaste 10 åren kommer det att ske stora förändringar i stadsdelen där Platzer äger tre större fastigheter och projekt. Projektet Gamlestads torg är byggstartat och inflyttning beräknas ske sommaren 2018. Gamlestads torg omfattar 17 000 kvm och ligger i en av Göteborgs mest kollektivtrafiktäta knutpunkter. Uthyrningen pågår och Platzer har tecknat avtal om delar av bottenplan med Västtrafik som ska etablera ett resecentrum.

I anslutning till Gamlestads torg ligger Gamlestadens Fabriker (Olskroken 18:7) där detaljplanearbete pågår. Platzer har tidigare sålt kommande bostadsbyggrätter till JM som nu medverkar i utvecklingen av området.

På grannfastigheten Bagaregården 17:26 har Platzer efter genomförd arkitekttävling, lämnat in en ansökan om ändring av detaljplanen gällande förtätning av bostäder, kommersiell verksamhet och parkering om totalt cirka 60 000 kvm.

Pågående större projekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total inv inkl mark, mkr	Varav kvar att investera, mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Hårddisken 1	PU		4 800	85	0	100	Q1 2017
Livered 1:329	FU	14 000		110	28	100	Q3 2017
Gamlestaden 740:132	PU		16 800	510	310	10	Q2 2018
Gullbergsvass 5:10	FU	12 000	2 000	250	250	50 ¹⁾	Q3 2019
Totalt		26 000	23 600	955	588		

¹⁾ Idag är uthyrningsgraden 97 %, angivna 50 % avser kontrakt med långsiktiga hyresgäster

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Fastighetstyp	Ny yta BTA kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ²⁾
Gårda 4:11	PU	kontor	2 000	detaljplan finns	2017
Gårda 2:12	PU	kontor	30-35 000	detaljplan pågår	2017
Gårda 16:17	PU	kontor	20-25 000	detaljplan pågår	2017
Olskroken 18:7	PU/FU	blandstad	100-120 000	detaljplan pågår	2018
Södra Änggården (flera fastigheter) flera utbyggnadsetapper	PU/FU	blandstad	ca 200 000	detaljplan pågår	2018
Backaplan (flera fastigheter)	PU	blandstad	60-90 000	detaljplan pågår	2019/2020
Bagaregården 17:26	PU	blandstad	60 000	planbesked sökt nov 2016	2019/2020
Krokslätt 34:13	FU/PU	blandstad	10-15 000	detaljplan påbörjas 2018	2019/2020
Skår 57:14	PU	kontor	20 000	detaljplan pågår	2019/2020
Älvsborg 178:9	FU	bostäder	10-12 000	detaljplan påbörjas 2018	2021
Totalt			514 000 - 581 000		

Sammanställningen omfattar möjliga projekt identifierade på ägda eller förvärvsavtalade fastigheter.

1) Typ avser fastighetsutveckling (FU), då befintlig byggnad används som bas eller projektutveckling (PU), nybyggnation från mark.

2) Med möjlig byggstart menas när projektet bedöms kunna starta förutsatt att planarbetet går som förväntat och att uthyrning nått en tillfredställande nivå.

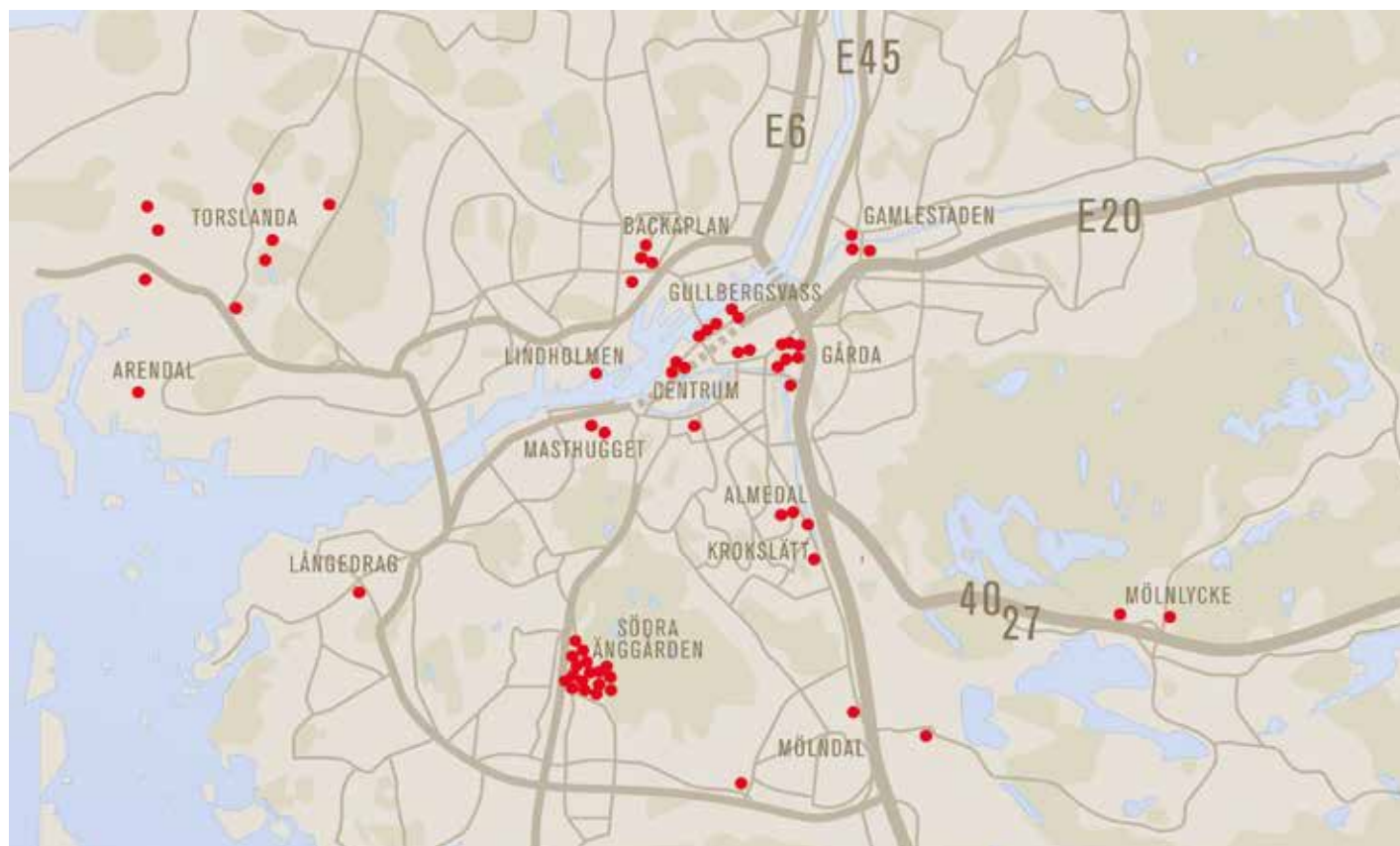


FASTIGHETSFÖRTECKNING

PER 2017-03-31

				Uthyrningsbar yta, kvm				
Förvaltningsfastighet	Område	Adress	Byggår	Kontor	Industri/			Totalt
					Butik	lager	Övrigt	
Krokslätt 148:13	Almedal	Mölndalsvägen 40-42	1952	2 581		616	20	3 217
Krokslätt 149:10	Almedal	Mölndalsvägen 36-38	1952/98	6 928				6 928
Skår 57:14	Almedal	Gamla Almedalsvägen 1-51	1929	8 286		119		8 405
Arendal 764:720	Arendal	Arendal	1960/2009	230 061	68	27501	18464	276 094
Backa 173:2	Backaplan	Deltavägen 4	1979	151	5 380	420		5 951
Brämaregården 35:4	Backaplan	Vågmästaregatan 1	1984/1991	12 384		222	855	13 461
Tingstadsvassen 3:8	Backaplan	Krokegårdsgatan 5	1991	29	3966	11	859	4 865
Tingstadsvassen 4:3	Backaplan	Motorgatan 2	1943/1986	517	3 268			3 785
Lorensberg 62:1	Centrum	Götabergsgatan 17	1932/1965	4 541				4 541
Nordstaden 13:12	Centrum	Packhusplatsen 6 / N Hamngatan 2	1929/1993	5 070				5 070
Nordstaden 14:1	Centrum	Postgatan 5 / Smedjegatan 2	1993/1995	8 607				8 607
Nordstaden 20:5	Centrum	Packhusplatsen 3 / Kronhusg 1A	1943	2 537		53		2 590
Stampen 4:42	Centrum	Odinsgatan 8-10 / Barnhusgatan 1	2009	5 769			2 847	8 616
Stampen 4:44	Centrum	Polhemsplatsen 5-7 / Odinsg 2-4	1930	13 538				13 538
Bagaregården 17:26	Gamlestaden	Gamlestadsv 3 / Byfogdeg 1-3, 11	1941/2010	24 977	365	7 306	2555	35 203
Olskroken 18:7	Gamlestaden	Gamlestadsvägen 2-4	1729/1960	41 679	102	6 842	13273	61 896
Gullbergsvass 1:1	Gullbergsvass	Lilla Bommen 3	1988	16 003				16 003
Gullbergsvass 1:17	Gullbergsvass	Lilla Bommen 8	1993	5 400				5 400
Gullbergsvass 5:10	Gullbergsvass	Kämpegatan 3-7	1988	11 736		336	463	12 535
Gullbergsvass 5:26	Gullbergsvass	Kilsgatan 4	2010	15 298			1 417	16 715
Gårda 1:15	Gårda	Vestagatan 2	1971/1992	11 896				11 896
Gårda 13:7	Gårda	Johan Willins gata 5	2003				14 925	14 925
Gårda 16:17	Gårda	Drakegatan 6-10	1986	15 234		278	564	16 076
Gårda 3:12	Gårda	Anders Personsgatan 2-6	1956/2015	3 503		242	165	3 910
Gårda 3:14	Gårda	Anders Personsgatan 8-10	2015	8 758				8 758
Gårda 4:11	Gårda	Anders Personsgatan 14-16	1965/2002	7 468			481	7 949
Högsbo 1:4	Högsbo	Olof Asklunds gata 11-19	1980	1 638		1 444		3 082
Högsbo 2:1	Högsbo	Olof Asklunds gata 6-10	1991	6 300				6 300
Högsbo 32:3	Högsbo	J A Wettergrens gata 5	1974	6 381		1 053	570	8 004
Krokslätt 34:13	Krokslätt	Mölndalsv 91-93 / Varbergsg 2 A-C	1950/88	10 905	725	1 308	375	13 313
Lindholmen 30:2	Lindholmen	Lindholmospiren 9	2003	8 667			996	9 663
Älvsborg 178:9	Långedrag	Redegatan 1	1993	9 659		296	3 862	13 817
Stigberget 34:12	Masthugget	Masthuggstorget 3	1967/1999	4 457	2 801	264	253	7 775
Stigberget 34:13	Masthugget	Fjärde Långgatan 46-48	1969	7 246	120		2 382	9 748
Bosgården 1:71	Mölndal	Södra Ågatan 4	1988	4 711	56			4 767
Forsåker 1:196	Mölndal	Kvarnbygatan 10-14	1955/2002	5 317			150	5 467
Hårddisken 1	Mölndal	Betagatan 1	2016	2 146		2 608		4 754
Livered 1:329	Mölndal	Streteredsvägen 100	1962				13 937	13 937
Solsten 1:110	Mölnlycke	Företagsvägen 2	1991	1 658		1 089	356	3 103
Solsten 1:132	Mölnlycke	Konstruktionsvägen 14	2002	4 953				4 953
Åseby 7:2	Säve	Säve Depå		3864		773	700	5 337
Syrhåla 3:1	Torslanda	Bulyckevägen 25	1975	2 758		21984	3 280	28 022
Sörred 7:24	Torslanda	Gunnar Engellaus väg	1972	11 035			4 006	15 041
Sörred 8:11	Torslanda	Amazonvägen 8-10	1984	10 813				10 813
Summa förvaltningsfastigheter				565 459	16 851	74 765	87 755	744 830

Projektfastighet	Område	Adress	Markareal	Uthyrningsbar yta, kvm
Gamlestaden 740:132	Gamlestaden	Gamlestadens torg	1 600	-
Gårda 2:12	Gårda	Venusgatan 2-6	3 600	-
Högsbo 2:2	Högsbo	Gruvgatan 1	4 400	-
Högsbo 3:5	Högsbo	Fältspatsgatan 14	11 300	-
Högsbo 3:11	Högsbo	Fältspatsgatan 6	6 000	8 243
Högsbo 3:12	Högsbo	Fältspatsgatan 2-4	8 400	10 363
Högsbo 3:13	Högsbo	Fältspatsgatan 2	3 100	-
Högsbo 3:6	Högsbo	Fältspatsgatan 8-12	8 200	6 535
Högsbo 3:9	Högsbo	Olof Askklunds gata 14	4 700	4 333
Högsbo 33:1	Högsbo	Gruvgatan	5 500	-
Högsbo 34:13	Högsbo	Gruvgatan 2	3 200	1 780
Högsbo 39:1	Högsbo	Ingela Gathenhielms gata 4	8 200	3 390
Högsbo 4:1	Högsbo	Fältspatsgatan 1 / A Odhners gata 8	10 400	4 643
Högsbo 4:4	Högsbo	Fältspatsgatan 3	10 300	6 388
Högsbo 4:6	Högsbo	A Odhners gata 14	6 500	3 898
Högsbo 757:118	Högsbo	Fältspatsgatan	2 800	-
Högsbo 757:121	Högsbo	Fältspatsgatan	1 000	-
Högsbo 757:122	Högsbo	Fältspatsgatan	1 000	-
Backen 2:18	Mölnadal	Streteredsvägen 100	6 900	-
Syrhåla 2:3	Torslanda	Hamneviksvägen	60 000	-
Syrhåla 4:2	Torslanda	Bulyckevägen 7	172 000	700
Sörred 7:21	Torslanda	Hisingsleden	65 000	-
Sörred 8:12	Torslanda	Sörred Norra	254 000	-
Sörred 7:25	Torslanda	Sörredsrandellen	110 000	-
Summa projektfastigheter			768 100	50 273
TOTALT förvaltningsfastigheter och projektfastigheter				795 103



AKTIEN OCH ÄGARE

Platzers B-aktie är sedan 29 november 2013 noterad på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. I samband med noteringen genomfördes en nyemission till kursen 26,50 kronor per aktie som tillförde bolaget 651 mkr efter avdrag för emissionskostnader. Bolagets börskurs uppgick per 31 mars 2017 till 43,70 kronor per aktie och börsvärdet uppgick till 5 230 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under första kvartalet omsattes totalt 3,2 (7,1) miljoner aktier till ett sammanlagt värde om 142 (276) mkr. Den genomsnittliga omsättningen var cirka 50 000 (116 000) aktier per dag.

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Platzer uppgår per bokslutsdagen till 11 993 429,20 kronor, fördelat på 20 000 000 A-aktier med ett röstvärde om 10 röster per aktie och 99 934 292 B-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie. Varje aktie har ett kvotvärde på 0,10 kr. Platzers innehav av egna aktier uppgår fortsatt till 250 000 B-aktier. Senaste förändringen av aktiekapitalet skedde under fjärde kvartalet 2016 då Platzer genomförde en företrädesemission om totalt 718 mkr.

Utdelningspolicy och utdelning

Utdelningen skall långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet efter skatt (med skatt avses 22 procent schablonskatt).

Styrelsen föreslår årsstämman 27 april 2017 att besluta om en utdelning om 1,10 kronor per aktie (1,00).

Ägarförhållanden

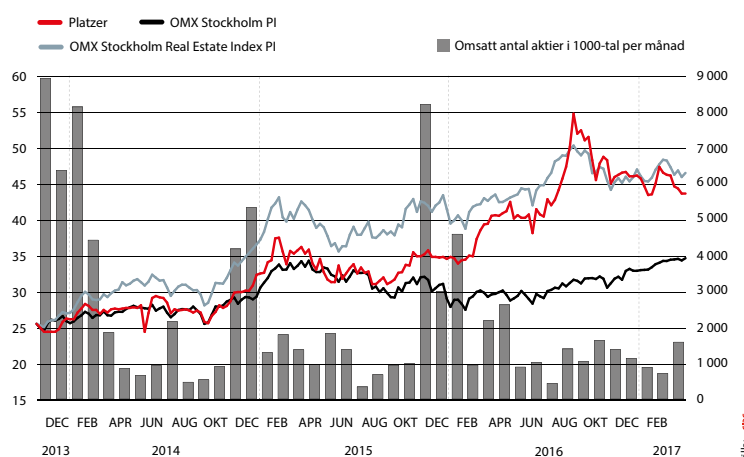
Antalet aktieägare uppgick per 31 mars till 4 217 (3 924). Det utländska ägandet uppgick till tre procent av aktiekapitalet.

I Platzers bolagsordning finns en hembuds-klausul som innebär att en köpare av A-aktier, vilken inte tidigare äger A-aktier, är skyldig att hembjuda de förvärvade aktierna till övriga ägare av A-aktier, om inte förvärvet skett genom koncernintern överlåtelse eller motsvarande inom respektive nuvarande ägar-grupp. Om ägare av A-aktier inte förvärvar de hembjudna aktierna omvandlas de överlåtna aktierna automatiskt till B-aktier innan förvärvaren införs i aktieboken.

Information till aktieägarna

Platzers främsta informationskanal är platzer.se. Här offentliggörs alla pressmeddelanden och finansiella rapporter. Pressmeddelandena och rapporterna kan erhållas via e-post i samband med offentliggörandet. På webbplatsen finns också presentationer, generell information om aktien, rapport om bolagsstyrning och finansiella data.

Aktiekursens utveckling



STÖRSTA AKTIEÄGARE

Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 31 mars 2017

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster,%	Andel kapital,%
Ernström & C:o	10 000 000	3 973 164	13 973 164	34,7%	11,7%
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	5 000 000	15 203 112	20 203 112	21,8%	16,9%
Backahill	5 000 000	1 250 000	6 250 000	17,1%	5,2%
Familjen Hielte / Hobohm		22 644 016	22 644 016	7,6%	18,9%
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		11 533 007	11 533 007	3,8%	9,6%
Fjärde AP-fonden		10 844 848	10 844 848	3,6%	9,1%
Carnegie Fonder		7 100 000	7 100 000	2,4%	5,9%
Lesley Invest (inkl privata innehav)		3 464 362	3 464 362	1,2%	2,9%
Svolder AB		1 843 404	1 843 404	0,6%	1,5%
Länsförsäkringar Blekinge		1 260 931	1 260 931	0,4%	1,1%
Övriga ägare		20 567 448	20 567 448	6,9%	17,2%
Totalt utestående aktier	20 000 000	99 684 292	119 684 292	100,0%	100,0%
Återköpta egna aktier		250 000	250 000		
Totalt registrerade aktier	20 000 000	99 934 292	119 934 292		

NYCKELTAL PER AKTIE

	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016 jan-dec	2016/2017 apr-mar
Eget kapital, kr ³⁾	40,72	37,20	38,90	40,72
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr ³⁾	47,87	44,57	45,72	47,87
Börskurs, kr ³⁾	43,70	44,50	46,20	43,70
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	1,81	0,14	4,92	6,62
Förvaltningsresultat, kr	1,05	0,70	3,21	3,61
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,08	0,55	3,66	4,21
Utdelning, kr ²⁾	-	-	1,10	1,00
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	119 684	95 747	119 684	119 684
Genomsnittligt antal aktier, tusental	119 684	95 747	100 534	105 322

Avseende definitioner nyckeltal och beräkningar, se beskrivning sid 26-27.

1) Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer. Däremot kommer antal utestående aktier öka med 250 000 när aktiesparprogrammet har avslutats.

2) För 2016 föreslagna utdelning.

3) De substansrelaterade nyckeltalen och börskursen har påverkats av den under december 2016 genomförda företrädesemissionen med villkoren 1 ny aktie på 4 gamla till kursen 30 kronor.

DEFINITIONER

Platzer tillämpar ESMA:s riktlinjer för alternativa nyckeltal. Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått 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. I nedanstående tabell presenteras de alternativa nyckeltal som bedömts relevanta. Platzer använder sig av de alternativa nyckeltalen skuldsättningsgrad, räntetäckningsgrad, belåningsgrad, soliditet och avkastning på eget kapital då dessa anses vara relevanta för läsarna av rapporten som ett komplement för att bedöma möjlighet till utdelning, att genomföra strategiska investeringar samt att bedöma bolagets möjligheter att leva upp till finansiella åtaganden. Vidare använder bolaget nyckeltalen direktavkastning och överskottsgrad vilka är mått som bedöms relevanta för investerare som vill förstå resultatgenereringen. Som börsnoterat bolag väljer Platzer också att använda för branschen relevanta nyckeltal per aktie, såsom långsiktigt substansvärde.

Na av rapporten som ett komplement för att bedöma möjlighet till utdelning, att genomföra strategiska investeringar samt att bedöma bolagets möjligheter att leva upp till finansiella åtaganden. Vidare använder bolaget nyckeltalen direktavkastning och överskottsgrad vilka är mått som bedöms relevanta för investerare som vill förstå resultatgenereringen. Som börsnoterat bolag väljer Platzer också att använda för branschen relevanta nyckeltal per aktie, såsom långsiktigt substansvärde.

Nyckeltalen är baserade på rapporter över resultat, finansiell ställning, förändring i eget kapital och kassaflöde. I de fall nyckeltalen inte direkt kan härledas från ovanstående rapporter framgår härledning och beräkning av dessa nedan.

ALTERNATIVA NYCKELTAL	DEFINITION OCH BERÄKNING
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.
Räntetäckningsgrad	Resultat efter finansiella intäkter dividerat med räntekostnader. Se beräkning nästa sida.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas värde.
Soliditet	Eget kapital dividerat med balansomslutningen.
Avkastning på eget kapital	Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital, omräknas till helårsvärde för delårsperiod. Hänförligt till moderföretagets aktieägare. Se beräkning nästa sida.
Nyckeltal per aktie:	Eget kapital och substansvärde beräknas på antal utestående aktier per bokslutsdagen. Övriga beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier. Resultat efter skatt avser resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare (definition enligt IFRS).
Eget kapital, Långsiktigt substansvärde, Resultat efter skatt, Förvaltningsresultat, Kassaflöde från den löpande verksamheten	Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. Hänförligt till moderföretagets aktieägare. Se beräkning nästa sida.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	Driftsöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga värde, omräknas till helårsvärde för delårsperiod. Se beräkning nästa sida.
Direktavkastning	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.
Överskottsgrad	Hyresintäkter i procent av hyresvärde där hyresintäkter definieras som debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt och hyresvärde definieras som hyresintäkter plus bedömd marknadshyra (kallhyra) för outhyrda ytor (i befintligt skick).
Ekonomisk uthyrningsgrad*	Hyresvärde dividerat med uthyrningsbar yta där hyresvärde definieras som hyresintäkter plus bedömd marknadshyra (kallhyra) för outhyrda ytor (i befintligt skick). Omräknas till helårsvärde för delårsperiod.
Hyresvärde, kr/kvm*	

*) Nyckeltalen är operationella och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

BERÄKNING AV NYCKELTAL

	2017 jan-mar	2016 jan-mar	2016 jan-dec	2016/2017 apr-mar
Räntetäckningsgrad, ggr				
Driftsöverskott	186	112	506	580
Central administration	-12	-11	-39	-40
Ränteintäkter	0	0	0	0
Summa	174	101	467	540
Räntekostnader	-48	-34	-145	-159
	3,6	2,9	3,2	3,4
Avkastning på eget kapital, %				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Resultat efter skatt			494	697
Förvaltningsresultat (vid delår omräknat till helår)	496	264		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	138	77		
Värdeförändring finansiella instrument	13	-128		
Summa (justerat för 22 % skatt)	505	166	494	697
Genomsnittligt eget kapital	4 765	3 556	4 102	4 218
	10,6	4,7	12,0	16,5
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Eget kapital	4 873	3 562	4 656	4 873
Återläggning av uppskjuten skatt	539	386	486	539
Återläggning av räntederivat	317	320	330	317
Summa	5 729	4 268	5 472	5 729
Antal aktier	119 684	95 747	119 684	119 684
	47,87	44,57	45,72	47,87
Direktavkastning, %				
Driftsöverskott (vid delår omräknat till helår)	744	450	506	580
Fastigheternas genomsnittliga värde	13 673	9 854	10 432	11 827
	5,4	4,6	4,9	4,9

Avseende uthyrningsbar yta som används vid beräkning av hyresvärde har genomsnitt för 2016 viktats genom att ta genomsnittlig yta 470 tkvm för 11,5 månad och 801 tkvm för 0,5 månad (efter förvärvet från Volvo per 15 december 2016), vilket ger ett genomsnitt för helåret på 484 tkvm.

Avseende fastigheternas värde som används vid beräkning av direktavkastning har genomsnitt för 2016 viktats genom att ta genomsnitt av ingående värde 9 784 mkr och utgående värde exklusive förvärv 10 850 mkr med ett tillägg av värde för Volvo-portföljen för ägd period 15 dgr, vilket ger ett genomsnitt för helåret på 10 432 mkr (se nyckeltal ovan).

Avseende antal aktier som används vid beräkning av resultatrelaterade nyckeltal har genomsnitt för 2016 viktats genom att ta genomsnitt av 95 747 antal aktier för fyra kvartal (2015-12-31 till 2016-09-30) och 119 684 antal aktier för ett kvartal, vilket ger ett genomsnitt för helåret på 100 534 aktier. På motsvarande sätt har beräkning av genomsnittligt värde gjorts för nyckeltal avseende kvartalet och rullande tolv månader.



KALENDARIUM

Årsstämma 2017	27 april 2017 kl 15:00
Delårsrapport januari-juni 2017	7 juli 2017 kl 8:00
Delårsrapport januari-september 2017	26 oktober 2017 kl 8:00

För ytterligare information, vänligen gå in på platzer.se eller kontakta
P-G Persson, VD, 0734-11 12 22 / Lennart Ekelund, CFO, 0703-98 47 87



Platzer Fastigheter Holding AB (publ), Box 211, 401 23 GÖTEBORG
Besöksadress: Anders Personsgatan 16
Tel 031-63 12 00, Fax 031-63 12 01
info@platzer.se platzer.se
Styrelsens säte: Göteborg Org nr: 556746-6437