Delårsrapport 1 januari – 30 september 2017

- Hyresintäkterna ökade till 744 mkr (492)
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 63 % till 379 mkr (232)
- Periodens resultat uppgick till 633 mkr (183)
- Fastighetsvärdet ökade till 14 533 mkr (13 615)
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie uppgick till 50,70 kr (45,72)
- Resultat per aktie uppgick till 5,23 kr (1,84)
- Förvärv av Piren[2] på Lindholmen
- Förvärv av 50 % av Merkurhuset på Skeppsbron
- Avtal med NCC om gemensam projektutveckling i Gårda samt option om förvärv av kontorsprojekt i Mölndals innerstad
- Försäljning av bostadsbyggrätter i Södra Änggården till fyra bostadsutvecklare till ett värde av 1,7 mdkr

platzer FASTIGHETER

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 platser. Bäst på Göteborg, bäst för Göteborg. Helt enkelt Göteborgs bästa Platzer. Vi äger och utvecklar 68 fastigheter med en total yta om 800 000 kvm till ett värde om 15 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 affärsmässiga, 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
För att sänka den finansiella risken har styrelsen beslutat sänka målet om belåningsgrad till högst 60 % (tidigare 65 %).

- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) skall öka med > 10 % per år
- Soliditeten > 30 %
- Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 60 %
- Räntetäckningsgraden > 2,0 ggr
- Fastighets- och projektinvesteringar ska uppnå en investeringsvinst > 20 %

För utfall, se nyckeltal sid 14 och nyckeltal per aktie sid 27 .

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.

Bild omslag: Lindholmen 39:3, Piren²

VD HAR ORDET

Stark efterfrågan inom alla verksamhetsdelar i Platzer

Det råder en mycket bra situation på den Göteborgska fastighets- och hyresmarknaden. Näringslivet går på högvarv med fordonsindustrin som draglok. Infrastrukturuppbyggnaden pågår för fullt med den nya Hisingsbron och överdäckningen av E45 som mest påtagligt i stadsrummet. Stadsutveckling och framförallt bostadsutveckling pågår även om många områden fortfarande är i planeringsskedet. Samtidigt består den låga räntenivån. För oss på Platzer innebär detta att vi upplever en stark efterfrågan på alla våra verksamhetsdelar, såväl uthyrning av våra kontors- och industri/lagerlokaler, som våra fastighetsförsäljningar och utvecklingsprojekt.

Den enskilt, värdemässigt, största affären i år slutförde vi under tredje kvartalet när vi sålde våra bostadsbyggrätter i Södra Änggården till ett underliggande fastighetsvärde om 1,7 mdkr. Försäljningen är villkorad av att detaljplanen vinner laga kraft, vilket beräknas ske under första halvan av 2018. Först därefter syns resultateffekten i våra böcker.

Förvaltningen levererar bra resultat
Den starka efterfrågan påverkar även vårt resultat även om det finns en viss fördröjning innan det vi gör idag får effekt i böckerna. De affärer och uthyrningar vi gjorde föregående år medför att förvaltningsresultatet fortsätter att utvecklas väldigt starkt jämfört med samma period föregående år. Driftsöverskottet har de tre första kvartalen ökat med 52 % till 554 mkr och förvaltningsresultatet med 63 % till 379 mkr. Substansvärdet har ökat med nästan 11 %. Vårt mål om att substansvärdet ska öka med mer än 10 % per år är därmed uppnått redan efter tre kvartal.

Målsätter sänkt belåningsgrad
I samband med den årliga översynen av mål och strategier har vi beslutat att sänka vårt mål om högsta belåningsgrad, från att tidigare varit högst 65 % säger vi nu att belåningsgraden långsiktigt inte ska överstiga 60 %. Vi signalerar med detta att vi sänker den finansiella risken i Platzer men vi ser också att detta inte begränsar vår möjliga tillväxttakt, vi kan fortfarande växa med cirka 1,5 miljarder kronor i fastighetsvärde per år.

El från vind
På Västkusten blåser och regnar det en del, men det är inte därför vi köper el från vindkraft utan mer som en del i ett långsiktigt hållbarhetsarbete med stort miljöfokus. Under kvartalet tecknade vi avtal om fortsatt leverans av grön vindel till våra fastigheter. Vi har nu miljöcertifierat 81 % av våra fastigheter.

Kan konjunkturen hålla i sig?
Högkonjunkturen i Göteborgsområdet som vi och många av våra konkurrenter drar nytta av ser ut att hålla i sig ett tag till. Det finns inte mycket som talar för en försämring i närtid utifrån ett västsvenskt perspektiv. Byggandet på regional och nationell nivå har ökat under 2017 vilket historiskt varit en indikator på att en högkonjunktur är på toppen av konjunkturcykeln. Om ökningstakten fortsätter dramatiskt kan det vara ett tecken på en vändning. Jag tror inte vi är där ännu på ett tag. Därför är jag fortsatt optimistisk att de goda tiderna håller i sig och att Platzer därmed har en mycket spännande period att se fram emot.

P-G Persson
VD

PLATZER HAR SÅLT BOSTADSBYGGRÄTTER I SÖDRA ÄNGGÅRDEN FÖR 1,7 MDKR

Platzer har tagit nästa steg i utvecklingen av Södra Änggården genom försäljning av merparten av bostadsbyggrätterna. Avtal har tecknats med Bonava, Peab Bostad, Magnus Månsson Fastigheter och Hökerum Bygg till ett underliggande byggrättsvärde av totalt 1,7 mdkr. Avtalen är villkorade av att detaljplanen vinner laga kraft, vilket beräknas ske under första halvåret 2018. Fastigheterna säljs genom bolagsöverlåtelse och första tillträde beräknas ske i slutet av 2018.

Från Högsbo industriområde till Södra Änggården
I Högsbo, vid Pågens brödfabrik, finns ett område med rejäl potential för utveckling. Området har nu inlett en omvandling från industriområde till en levande stadsdel vid namn Södra Änggården. Området har ett attraktivt läge mitt emellan centrum och havet. Botaniska, Slottsskogen och Linnéplatsen når man på bara några minuter och Änggårdsbergen ligger alldeles intill. Tillsammans med Göteborgs Stad och andra fastighetsägare skapas nu en tät och levande stadsmiljö lika nära gatuliv som naturen.

Sammanlagt planeras cirka 2 000 lägenheter. 600 av dessa lägenheter ingår i Göteborgs Stads satsning BoStad2021, vilka ska vara färdigställda i december 2021. Månsson Fastigheter planerar hyresrätter, medan Bonava, Peab och Hökerum planerar bostadsrätter.

Platzer samordnar — många bygger
Arbetet med områdets utveckling och den nya detaljplanen kommer att fortsätta under hösten 2017 med målsättning att ha en lagakraftvunnen detaljplan för hela området senast under första halvåret 2018.

Platzer är största fastighetsägare i området och kommer även under byggskedet att vara kvar och samordna utvecklingen av Södra Änggården. I området kommer även finnas kommersiella fastigheter som Platzer kan utveckla bland annat som skola och förskola. Platzer äger även flera kontorsfastigheter och ytterligare utvecklingsbar mark i Högsbo som ligger utanför planområdet.

Ekonomiska effekter
Försäljningarna är villkorade av lagakraftvunnen detaljplan. Med de redovisningsprinciper Platzer tillämpar för värdering av fastigheter innebär det att värdeförändringar från försäljningarna påverkar resultatet först när detaljplanen vunnit laga kraft.

Byggrätterna har till samtliga samarbetspartners sålts färdiga att påbörja byggnation, vilket innebär att Platzer kommer att bära kostnader för till exempel exploatering av vägar och parker, rivning av befintliga byggnader samt sanering av byggnader och mark. Vid beräkning av värdeförändringar med anledning av försäljningarna tas därmed hänsyn till dessa bedömda återstående kostnader.

Resultateffekten i Platzers bokföring kommer huvudsakligen redovisas som värdeförändring fastigheter, varvid eget kapital bedöms öka med mellan 6 - 7 kr/aktie.

SÖDRA ÄNGGÅRDEN

GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

Renderingar: OkiDoki

KOMMENTARER JAN-SEP 2017

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

Resultat
Förvaltningsresultatet för årets nio första månader uppgick till 379 mkr (232) vilket är en ökning med 63 %. 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 perioden till 373 mkr (251) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 53 mkr (-251). Periodens resultat efter skatt uppgick till 633 mkr (183).

Hyresintäkter
Hyresintäkterna för perioden ökade med 51 % och uppgick till 744 (492). Största delen av intäktsökningen, 221 mkr, är hänförlig till Artosaportföljen, resterande kommer främst från färdigställda utvecklingsprojekt och nyuthyrningar. Hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt bedöms per 2017-09-30 uppgå till 1 033 mkr (705) på årsbasis, en kraftig ökning främst beroende på Artosaportföljen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för perioden till 94 % (93), en återhämtning jämfört med föregående år då ett flertal större projekt/ombyggnationer färdigställts under senaste året.

Fastighetskostnader
Fastighetskostnaderna har under perioden uppgått till -190 mkr (-128). Ökningen beror huvudsakligen på det större fastighetsbeståndet. Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Första och fjärde kvartalet är normalt dyrare än andra och tredje kvartalet, främst avseende förbrukningskostnader och snöbekämpning.

Driftsöverskott
Driftsöverskottet uppgick till 554 (364) vilket är en ökning med 52 %. Överskottsgraden uppgick till 74 % (74). Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 5,3 % (4,7). Ökningen förklaras till största delen av förvärvet av Artosaportföljen som förvärvades till en bedömd direktavkastning om 7,3 %.

Central administration
Central administration har för årets nio första månader uppgått till -29 (-25). Ökningen är främst hänförlig till fler antal anställda som vid periodens utgång uppgick till 66 anställda jämfört med 63 per 2016-09-30. Tredje kvartalet har som normalt en lägre kostnadsnivå än övriga kvartal, främst beroende på sommarsemestern medan fjärde kvartalet normalt har högre kostnader än övriga kvartal. Det pågående aktiesparprogrammet belastade periodens resultat med -2 mkr (-1).

Finansnetto
Periodens finansnetto uppgick till -146 mkr (-107). 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 2,25 % (2,24).

Skatt
Skattekostnaden för perioden uppgick till -172 mkr (-49). Försäljning av fastigheter, som ger upphov till realiserade värdeförändringar, sker vanligtvis genom bolagsförsäljning. Dessa resultat är då skattefria, vilket också påverkat skatt för perioden. Det har under året kommit två förslag om förändrad beskattning som båda varit på remiss där remisstiden gick ut under september. Då Platzers inriktning är utveckling av fastigheter med egen långsiktig förvaltning bedöms den i slutet av mars presenterade paketeringsutredningens, gällande beskattning av fastighetssektorn, effekter på lång sikt vara begränsade. På kort sikt skapar förslaget framför allt en osäkerhet kring det framtida regelverket. Företagsskatteutredningen presenterade i juni ett förslag om reformerad inkomstbeskattning innebärande bland annat en begränsning av avdragsrätten för räntekostnader. Platzers bedömning är att den kommer få begränsad effekt på aktuell skatt.

Kassaflöde
Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 343 mkr (388). Försäljningar uppgick till 266 mkr (42) och förvärv till 376 mkr (437). Av kassaflödet från försäljningar utgörs 58 mkr av erhållen handpenning vid försäljningen av blivande bostadsbyggrätter i Södra Änggården. Periodens kassaflöde uppgick, efter det att utdelning till aktieägare skett med 132 mkr, till -11 mkr (-98). De likvida medlen uppgick per bokslutsdagen till 121 mkr (132). Utöver likvida medel fanns per 2017-09-30 beviljade kreditfaciliteter och outnyttjad checkkredit om 1 024 mkr (614).

Förvaltningsfastigheter och värdeförändring fastigheter
Fastigheterna redovisas till ett verkligt värde om 14 533 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 373 mkr (251). Cirka 60 % av värdeförändringarna under perioden har skapats genom projektutveckling och aktiv förvaltning, resterande del beror i huvudsak på marknadens sänkta avkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per bokslutsdagen uppgick till 5,5 %, en ökning jämfört med 30 september föregående år då den uppgick till 5,3 %. Förändringen har påverkats av dels marknadens lägre avkastningskrav vilket motverkats av den förvärvade Artosaportföljens högre direktavkastning.

Under det tredje kvartalet har tillträde skett avseende Lindholmen 39:3. En fastighet som förvärvades från Skanska till ett fastighetsvärde om cirka 410 mkr.

Under perioden har fastigheterna Balltorp 1:135, Fänkålen 2 och Åseby 7:2 sålts genom bolagsförsäljning. Realiserad värdeförändring uppgick totalt till 22 mkr.

Under andra kvartalet träffades avtal om förvärv av 50 % av fastigheten Inom Vallgraven 49:1 från Bygg-Göta som kvarstår som hälftenägare. Fastigheten har åsatts ett värde om 150 mkr och tillträde beräknas ske 31 december 2017.

Vidare har avtal träffats med NCC om att sälja 50 % av Gårda 16:17 för att under kommande åren gemensamt utveckla en tillkommande byggrätt om cirka 25 500 kvm uthyrbar yta. När fastigheten är färdigställd har parterna avtalat att Platzer köper NCC:s andel. Transaktionerna, som är villkorade av detaljplan, genomförs som bolagsförvärv. Samtidigt har Platzer erhållit en option om att förvärva NCC:s blivande kontorsprojekt i Mölndals innerstad.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 343 mkr (388), där den största enskilda investeringen är nybyggnadsprojektet Gamlestaden 740:132.

Eget kapital
Koncernens eget kapital uppgick per bokslutsdagen, efter lämnad utdelning om 1,10 kr per aktie, till 5 205 mkr (4 703). Soliditeten uppgick per samma dag till 35 % (34). Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 43,04 kr (38,90) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, till 50,70 kr (45,72).

Lånefinansiering och värdeförändringar derivat
Per bokslutsdagen uppgick de räntebärande skulderna till 8 228 mkr (7 989), vilket motsvarade en belåningsgrad om 57 % (59). Kortfristig del av räntebärande skulder avser lån som kommer

omförhandlas under de 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 året har Platzer upprättat ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr. Per bokslutsdagen finns 500 mkr i utestående certifikat. Under perioden har Platzer amorterat lån främst i samband med försäljning av fastigheter. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick per 30 september till 3,4 år (3,8). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,3 år (2,0). Efter planerade refinansieringar kommande kvartal kommer kapitalbindningstiden överstiga 2 år vilket följer strategin att fördela kapitalbindningen över kommande fyra år.

För att nå önskad räntebindningsstruktur används räntederivatinstrument, i form av ränteswappar, vilka redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Platzer har sammantaget tecknat ränteswappar om 4 920 mkr varav 1 100 mkr avser swappar med framtida start. Marknadsvärdet var per 30 september -277 mkr vilket för perioden innebar en värdeförändring om 53 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 2 personer och uppgick vid rapportperiodens utgång till 66 personer (64).
Platzers fastighetsbestånd har tidigare varit organiserat i tre marknadsområden med ansvar för den dagliga driften och förvaltningen samt utveckling av fastigheterna. Från och med den 1 juni har marknadsområdena slagits ihop till två. Som stöd till marknadsområdena finns två specialistenheter, Projektutveckling samt Uthyrning. Platzers koncern- och stabsfunktioner består av VD, transaktioner/värdering, finans, ekonomi, HR, kommunikation/marknad och hållbarhet/inköp.

Tredje kvartalet 2017
Hyresintäkterna uppgick för det tredje kvartalet till 247 mkr (176), en ökning med 40 %. Största delen av intäktsökningen är hänförlig till Artosaportföljen. Driftsöverskottet ökade under samma kvartal till 187 mkr (130). Förvaltningsresultatet uppgick till 130 mkr (86), en förbättring med 51 %. Värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 113 mkr (79) och värdeförändringar avseende finansiella instrument påverkade resultatet med 10 mkr (-38). Resultatet efter skatt uppgick till 201 mkr (99).

Viktiga händelser under kvartalet:
- I juli tecknade Platzer avtal om att sälja framtida fastigheter i Södra Änggården, ett område där Platzer aktivt driver arbetet med en ny detaljplan. Totalt berörs 12 projektfastigheter i området Högsbo. Försäljningarna omfattar tio avtal och är villkorad av att detaljplanen vinner laga kraft, vilket beräknas ske under första halvåret 2018. Av dessa tio avsåg två avsiktsförklaringar (vilka utmynnat i slutliga avtal under oktober). Affären sker i tre etapper, där första frånträde beräknas ske under slutet av 2018. Erhållen handpenning om 58 mkr behandlas som en skuld tills försäljningsvillkoren är uppfyllda. Den totala intäkten från försäljningarna i projektet bedöms komma uppgå till 1,8 mdkr varav 1,7 mdkr gäller hittills tecknade avtal.

Fastigheterna är sålda som färdiga att påbörja byggnation vilket innebär att Platzer bär kostnader för exempelvis rivning, sanering och exploateringskostnader för vägar och parker. Någon resultateffekt av försäljningen har inte redovisats under perioden utan värdering av byggrätter utan avdrag för planrisk sker när detaljplanen vunnit laga kraft (i enlighet med Platzers värderingsprinciper). Resultateffekten kommer då huvudsakligen redovisas som värdeförändring fastigheter och bedöms i nuläget öka eget kapital med 6-7 kronor per aktie.
- Fastigheten Lindholmen 39:3 har tillträtts per 14 september. Förvärvet från Skanska sker som ett bolagsförvärv och fastigheten har åsatts ett fastighetsvärde om cirka 410 mkr.
- Fastigheten Åseby 7:2 har frånträtts till Serneke per 1 september till ett åsatt värde om 100 mkr.

Händelser efter rapportperiodens utgång
De två avsiktsförklaringar som träffades angående försäljning av blivande fastigheter i Södra Änggården innebar att slutliga försäljningsavtal tecknades under oktober.

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 policys 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 närstående transaktioner 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.

Göteborg 2017-10-26

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

P-G Persson
Verkställande direktör

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-dec	2016/2017 okt-sep
Hyresintäkter	247	176	744	492	687	939
Fastighetskostnader	- 60	-46	-190	- 128	- 181	- 243
Driftsöverskott	**187**	**130**	**554**	**364**	**506**	**696**
Central administration	- 8	-5	-29	- 25	- 39	- 43
Finansnetto	- 49	-39	-146	- 107	- 145	- 184
Förvaltningsresultat	**130**	**86**	**379**	**232**	**322**	**469**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	113	79	373	251	450	572
Värdeförändring finansiella instrument	10	-38	53	- 251	- 137	167
Resultat före skatt	**253**	**127**	**805**	**232**	**635**	**1 208**
Skatt på periodens resultat	- 52	-28	-172	- 49	- 135	- 258
Periodens resultat [1]	**201**	**99**	**633**	**183**	**500**	**950**
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare	196	95	626	176	494	944
Innehav utan bestämmande inflytande	5	4	7	7	6	6
Resultat per aktie [2]	1,63	0,99	5,23	1,84	4,92	8,22

[1] I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför peridens resultat för koncernen överensstämmer med periodens totalresultat.

[2] Någon utspädningseffekt 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	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14 533	10 813	13 615
Övriga anläggningstillgångar	6	5	6
Finansiella anläggningstillgångar	45	39	45
Omsättningstillgångar	109	86	67
Likvida medel	121	129	132
Summa tillgångar	**14 814**	**11 072**	**13 865**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5 205	3 681	4 703
Uppskjuten skatteskuld	649	432	493
Långfristiga räntebärande skulder	4 736	4 463	5 764
Övriga långfristiga skulder	362	471	358
Kortfristiga räntebärande skulder	3 492	1 788	2 225
Övriga kortfristiga skulder	370	237	322
Summa eget kapital och skulder	**14 814**	**11 072**	**13 865**

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Vid periodens början	4 656	3 548	3 548
Nyemission	-	-	708
Återläggning aktiesparprogram	1	1	2
Periodens totalresultat	626	176	494
Utdelning	-132	-96	-96
Vid periodens slut	**5 151**	**3 629**	**4 656**
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			
Vid periodens början	47	44	44
Konsolidering dotterbolag	-	1	1
Uttag	-	-	-4
Periodens totalresultat	7	7	6
Vid periodens slut	**54**	**52**	**47**
Summa eget kapital	**5 205**	**3 681**	**4 703**

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

Mkr	2017 jan-sep	2016 jan-sep	216 jan-dec
Fastigheternas värde IB	**13 615**	**9 784**	**9 784**
Investeringar i befintliga fastigheter	343	383	521
Fastighetsförvärv	410	437	3 112
Fastighetsförsäljningar	-208	-42	-252
Värdeförändringar	373	251	450
Fastigheternas värde UB	**14 533**	**10 813**	**13 615**

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-dec	2016/2017 okt-sep
Den löpande verksamheten						
Driftsöverskott	187	130	554	364	506	696
Central administration	-6	-4	-25	-22	-35	-38
Finansnetto	-49	-39	-146	-107	-144	-183
Inkomstskatt	-1	-2	-17	-18	-20	-19
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**131**	**85**	**366**	**217**	**307**	**456**
Förändring av kortfristiga fordringar	-20	43	-29	13	-	-42
Förändring av kortfristiga skulder	32	7	-1	-8	60	67
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**143**	**135**	**336**	**222**	**367**	**481**
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-138	-151	-343	-388	-502	-457
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-376	-	-376	-437	-3 112	-3 051
Försäljning av förvaltningsfastigheter	158	-	266	42	252	476
Investering i övrigt	-1	-	-1	-1	-2	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-357**	**-151**	**-454**	**-784**	**-3 364**	**-3 034**
Finansieringsverksamheten						
Förändring av räntebärande skulder	216	-104	239	560	2 299	1 978
Förändring av långfristiga fordringar	-	-	-	-	-6	-6
Utdelning	-	-	-132	-96	-96	-132
Nyemission	-	-	-	-	705	705
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**216**	**-104**	**107**	**464**	**2 902**	**2 545**
Periodens kassaflöde	**2**	**-120**	**-11**	**-98**	**-95**	**-8**
Likvida medel vid periodens början	**119**	**249**	**132**	**227**	**227**	**129**
Likvida medel vid periodens slut	**121**	**129**	**121**	**129**	**132**	**121**

Outnyttjad checkkredit uppgår till 50 mkr samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 974 mkr per 2017-09-30.

RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

I SAMMANDRAG

Mkr	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-dec
Nettoomsättning	11	9	16
Rörelsens kostnader	- 13	- 10	- 16
Finansnetto	- 70	- 64	- 86
Värdeförändring finansiella instrument	53	- 251	- 137
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	**- 19**	**- 316**	**- 223**
Bokslutsdispositioner	-	-	242
Skatt	4	70	- 7
Periodens resultat [1)]	**- 15**	**- 246**	**12**

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

BALANSRÄKNING MODERBOLAG

I SAMMANDRAG

Mkr	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Tilllgångar			
Andelar i koncernföretag	1 809	1 053	1 809
Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag)	2 788	2 487	2 784
Fordringar hos koncernföretag	995	882	735
Övriga omsättningstillgångar	22	16	13
Likvida medel	1	21	0
Summa tillgångar	**5 615**	**4 459**	**5 341**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 398	1 577	2 544
Obeskattade reserver	50	50	50
Långfristiga skulder	1 548	2 815	2 702
Kortfristiga skulder	1 619	17	45
Summa eget kapital och skulder	**5 615**	**4 459**	**5 341**

NYCKELTAL KONCERNEN

	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-dec	2016/2017 okt-sep
Finansiella				
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,7	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,2	3,2	3,6
Belåningsgrad, %	57	58	59	57
Soliditet, %	35	33	34	35
Avkastning på eget kapital, %	14,7	6,5	12,0	21,5
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	5,3	4,7	4,9	5,5
Överskottsgrad, %	74	74	74	74
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	93	94	95
Hyresvärde, kr/kvm	1 332	1 498	1 538	1 377
Uthyrningsbar yta, tkvm	805	478	801	805

Avseende definitioner nyckeltal och beräkningar, se beskrivning sid 28-29.

SEGMENTSREDOVISNING JAN-SEP 2017

	Förvaltningsfastigheter						Projekt-fastigheter		Totalt	
	Centrala Göteborg		Södra/Västra Göteborg		Norra/Östra Göteborg					
Mkr	**2017**	**2016**	**2017**	**2016**	**2017**	**2016**	**2017**	**2016**	**2017**	**2016**
Hyresintäkter	292	284	62	85	365	122	25	1	744	492
Fastighetskostnader	-66	-67	-16	-26	-99	-34	-9	-1	-190	-128
Driftsöverskott	**226**	**217**	**46**	**59**	**266**	**88**	**16**	**0**	**554**	**364**
Verkligt värde förvaltnings-fastigheter	**6 890**	**6 659**	**1 026**	**1 309**	**5 679**	**2 563**	**938**	**282**	**14 533**	**10 813**

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i ovanstående segment. Vi har valt att ta bort segmentet Artosa och lägga in det i segmentet Norra/Östra Göteborg då vi inte ser någon grund för fortsatt särredovisning av beståndet förvärvat från Volvo. Totalt driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen.

Skillnaden mellan driftsöverskottet 554 mkr (364) och resultat före skatt 805 mkr (232) består av central administration -29 mkr (-25), finansnetto -146 mkr (-107) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 426 mkr (0).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

År	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Låneförfall Kreditavtal, Mkr	Låneförfall Utnyttjat, Mkr
2017	3 797	1,45	2 007	2 007
2018	120	3,52	2 584	1 940
2019	791	1,31	2 709	2 609
2020	300	4,26	1 534	1 534
2021	670	3,09	138	138
2022	550	3,60		
2023	100	3,61		
2024	1 600	3,18		
2025	300	2,61		
Totalt	**8 228**	**2,25**	**8 972**	**8 228**

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

Ställda säkerheter uppgick per 2017-09-30 till 6 797 mkr (6 682).
Eventualförpliktelser uppgick per 2017-09-30 till 8 mkr (8).

KVARTALSÖVERSIKT

	2017			2016				2015
Mkr	**Q3**	**Q2**	**Q1**	**Q4**	**Q3**	**Q2**	**Q1**	**Q4**
Hyresintäkter	247	246	251	195	176	159	157	160
Fastighetskostnader	-60	-65	-65	-53	-46	-37	-45	-44
Driftsöverskott	**187**	**181**	**186**	**142**	**130**	**122**	**112**	**116**
Central administration	-8	-9	-12	-14	-5	-9	-11	-11
Finansnetto	-49	-49	-48	-38	-39	-34	-34	-34
Förvaltningsresultat	**130**	**123**	**126**	**90**	**86**	**79**	**67**	**71**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	113	122	138	199	79	95	77	205
Värdeförändringar finansiella instrument	10	30	13	114	-38	-85	-128	63
Resultat före skatt	**253**	**275**	**277**	**403**	**127**	**89**	**16**	**339**
Skatt på periodens resultat	-52	-61	-59	-86	-28	-20	-1	-66
Periodens resultat	**201**	**214**	**218**	**317**	**99**	**69**	**15**	**273**
Förvaltningsfastigheter	14 533	13 972	13 730	13 615	10 813	10 588	9 924	9 784
Direktavkastning, %	5,2	5,2	5,4	5,0	4,9	4,8	4,6	4,8
Överskottsgrad, %	76	74	74	73	74	77	71	73
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	96	95	94	94	93	92
Avkastning på eget kapital, %	9,8	10,2	10,6	12,7	8,2	7,1	4,7	12,3
Eget kapital per aktie, kr	43,04	41,41	40,72	38,90	37,91	36,92	37,20	37,05
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	50,70	48,78	47,87	45,72	46,96	45,33	44,57	43,16
Börskurs, kr	50,75	51,25	43,70	46,20	56,75	44,60	44,50	38,00
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,63	1,79	1,81	2,95	0,99	0,71	0,14	2,74
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,19	0,54	1,08	1,35	1,41	0,37	0,55	1,22

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	206 569	6 890	436	95	416	328	79
Södra/Västra Göteborg	8	60 357	1 026	93	97	90	68	76
Norra/Östra Göteborg	14	488 029	5 679	522	96	501	357	71
Summa förvaltningsfastigheter	**44**	**754 955**	**13 595**	**1 051**	**96**	**1 007**	**754**	**75**
Projektfastigheter	**24**	**50 273**	**938**	**34**	**76**	**26**	**13**	
Summa Platzer	**68**	**805 228**	**14 533**	**1 085**	**95**	**1 033**	**767**	**74**

Sammanställningen innefattar fastighetsbeståndet per 30 september 2017 och ger en ögonblicksbild av bolagets intjäningsförmåga vilket inte är en prognos.

Vi har valt att ta bort segmentet Artosa och lägga in det i segmentet Norra/Östra Göteborg då vi inte ser någon grund för fortsatt särredovisning av beståndet förvärvat från Volvo.

I sammanställningen ingår fr o m 2017 i projektfastigheter även nio fastigheter i Högsbo som ingår i projektet Södra Änggården. Hyresvärde, intäkter och driftsöverskott i tabellen avseende projektfastigheter 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 hyresintäkter inklusive avtalade tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt och oaktat tidsbegränsade hyresrabatter om cirka 15 mkr. Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 30 september 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 tre geografiska områden: Centrala Göteborg (Centrum, Gårda, Krokslätt och Gullbergsvass), Södra/Västra Göteborg (Högsbo, Långedrag och Mölndal) och Norra/Östra Göteborg (Backaplan, Gamlestaden, Lindholmen, Mölnlycke, Arendal och Torslanda). Genom lönsam tillväxt strävar Platzer efter att vara den ledande aktören i samtliga prioriterade områden. Idag är företaget ledande aktör i Gullbergsvass, Gårda, Gamlestaden och Högsbo.

Fastighetsbeståndet
Fastighetsbeståndet omfattade per 30 september 2017 totalt 68 fastigheter, varav 24 projektfastigheter, med ett verkligt värde om 14 533 mkr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 805 228 kvm, vilka fördelade sig på kontor 54 %, butik 2 %, industri/lager 34 % och övrigt 10 %.

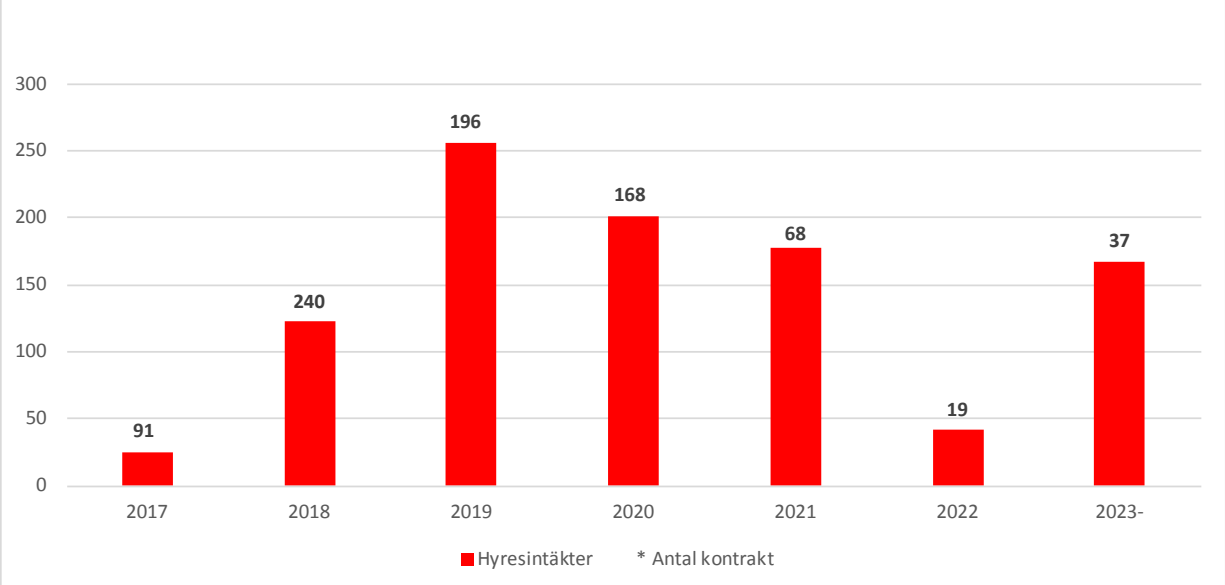
Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 94 % (93).

Hyresutveckling
Platzer har 819 lokalhyreskontrakt med totala hyresintäkter om 1 033 mkr. Bland de största hyresgästerna kan nämnas Damco, DB Schenker, DFDS, DHL, Domstolsverket, Försäkringskassan, Migrationsverket, Nordea, Plastal, SSAB, Sveafjord och Zenuity.

De tjugo största hyreskontrakten stod för 32 % av hyresvärdet. Genomsnittlig återstående löptid uppgick till 39 månader.

Härutöver har Platzer tecknade hyreskontrakt i ny- och ombyggnadsprojekt med inflyttning 2017 – 2018. Utöver lokalhyreskontrakten fanns parkeringsavtal för garage och p-platser, korttidsparkeringar, avtal för reklamskyltar och master med ett totalt hyresvärde om 41 mkr.

Kontraktsstruktur per förfalloår



HYRES- OCH FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsmarknaden i Göteborg är fortsatt stark. Tillgången på kapital är god och investeringsviljan betydande. Ett antal välrenommerade aktörer har också offentligt uttryckt sin intention att gå in på eller utöka sina bestånd på Göteborgsmarknaden. Samtidigt är efterfrågan på hyresmarknaden stor, vilket fått till följd att vakansgraden fortsätter att vara historiskt låg med stigande hyror som följd.

Stark transaktionsmarknad
Aktiviteten på transaktionsmarknaden har hittills i år varit hög och väntas fortsätta vara det under resten av året. Volymen under de första nio månaderna uppgick till cirka 10,5 mdkr, vilket är en historiskt hög notering.

Efterfrågan bedöms vara fortsatt stor. Inom kommersiella fastigheter är intresset störst för centralt belägna fastigheter med stabila hyresgäster, långa kontrakt och bra kassaflöden. Samtidigt vill många aktörer växa, vilket gör att även objekt utanför denna kategori finner köpare.

Samma mönster finns på marknaden för bostadsfastigheter, vilket bland annat framgick av det stora intresset för försäljningen av Platzers kommande bostadsbyggrätter i Södra Änggården.

Även om vi är inne i en mycket positiv marknadsfas finns omvärldsfaktorer som kan komma att verka hämmande för transaktionsmarknaden. Exempel på sådana är rädsla för höjda räntor, åtstramningar i kreditgivningen och möjliga framtida lagändringar. Detta har dock inte fått någon större effekt på transaktionsmarknaden hittills.

Hög aktivitet på hyresmarknaden
Kontorshyresmarknaden är stark. Vakansgraden är den lägsta på tio år. Samtidigt var uthyrningsvolymen under första halvåret 2017 hög, även om den hämmas av det låga utbudet. Hade det funnits fler vakanta lokaler, främst i de centrala delarna av Göteborg, samt Lindholmen hade sannolikt volymen varit högre. Fortfarande är skillnaden i vakansgrad väsentlig mellan centrum och ytterområden.
För närvarande planeras ett stort antal kontorsprojekt och uthyrningen har i flera fall påbörjats. Större delen av dessa projekt kommer dock färdigställas från 2020 och framåt, varför de sannolikt inte har fått något större utslag på hyresmarknaden ännu. Tillskottet är välkommet då Göteborg, med tanke på det begränsade utbudet och den stora efterfrågan, har haft ett litet tillskott på kontorslokaler de senaste åren.

Aktiviteten på hyresmarknaden förväntas sammantaget vara fortsatt hög. Den västsvenska ekonomin är mycket stark, med bland annat fordonsindustrin som draglok. Arbetslösheten är låg och framtidstron hög. Detta borgar för en fortsatt stark efterfrågan på kommersiella lokaler.

Fakta om kontorsområden, andra kvartalet 2017

Område	kr/kvm/år Prime Rent (Topphyra)	Prime yield (direktavkastningskrav kvalitetsobjekt), %
Central Business District (CBD)	3 200	4,25
Övriga innerstaden	2 600	4,75
Norra Älvstranden	2 400	4,50
Övriga Hisingen	2 000	5,50
Mölndal	2 000	6,00
Västra Göteborg	1 200	6,75
Östra Göteborg	1 200	6,00

Område	Vakansgrad Q2 2017, %	Vakansgrad Q2 2011, %	Förändring i % -enheter 2011-2017
Central Business District (CBD)	3,7	5,0	-1,3
Övriga innerstaden	4,0	6,4	-2,4
Norra Älvstranden	1,1	17,0	-15,9
Övriga Hisingen	6,1	9,0	-2,9
Mölndal	11,4	12,0	-0,6
Västra Göteborg	17,3	13,7	3,6
Östra Göteborg	7,8	9,2	-1,4
Totalt	**5,8**	**8,7**	**-2,9**

Källa: JLL:s fastighetsmarknadsdata

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Förvärv
Platzer förvärvade den 14 september Lindholmen 39:3 (Piren²). Fastigheten som omfattar cirka 9 000 kvm har i affären värderats till cirka 410 mkr och är fullt uthyrd till Zenuity. Bolaget som samägs av Volvo Cars och Autoliv ska utveckla självkörande teknik och förlägger nu sitt huvudkontor till Lindholmen. Förvärvet skedde som bolagsförvärv. Säljare är Skanska Fastigheter.

Platzer ingick även avtal om förvärv av 50 % av fastigheten Inom Vallgraven 49:1 (Merkurhuset) med adress Skeppsbron 5-6. Fastigheten som omfattar cirka 5 300 kvm har i affären värderats till cirka 150 mkr. Säljare och fortsatt delägare är Bygg-Göta. Förvärvet sker som bolagsförvärv med beräknat tillträde 31 december 2017.

I juni ingick Platzer och NCC avtal om en option för Platzer att förvärva NCC:s kommande projekt i Mölndals innerstad om cirka 25 000 kvm uthyrbar yta. Fastigheterna beräknas bli färdigställda i etapper under 2021-2023.

Kv	Fastighets-beteckning	Område	Adress	Segment i Göteborg	Förv/ Proj-fastighet	Uthyrbar yta, kvm	Tillträde	Överens-kommet fastighets-värde, mkr
3	Lindholmen 39:3	Lindholmen	Lindholmspiren 2	Norra/Östra	F	8 922	2017-09-14	410
	Totalt					**8 922**		**410**

Lindholmen 39:3, Piren²

Försäljning
Under första kvartalet sålde Platzer två kontorsfastigheter i Mölndal/Åbro med ett överenskommet fastighetsvärde om 108 mkr. Fastigheterna, som såldes till L2 Fastigheter, är Balltorp 1:135 och Fänkålen 2. Försäljningen skedde genom bolagsförsäljning och värdet 108 mkr är något över bokfört värde. Frånträde var 31 mars.

Den 1 september sålde Platzer fastigheten Åseby 7:2 (Säve Depå) med ett underliggande fastighetsvärde om 100 mkr till Serneke. Fastigheten såldes genom en bolagsförsäljning.

I juni ingick Platzer och NCC ett samarbete för att tillsammans utveckla fastigheten Gårda 16:17 som idag ägs av Platzer. Affären innebär att Platzer säljer 50 % av fastigheten till ett underliggande fastighetsvärde, för halva fastigheten, om 300 mkr plus en tilläggsköpeskilling om 45 mkr vid färdigställandet. Beräknat frånträde är 31 mars 2018. Platzer återköper NCC:s andel när fastigheten är färdigutvecklad. Projektet som bedöms omfatta 25 500 kvm tillkommande uthyrbar yta beräknas färdigställas under slutet av 2020. Affären är villkorad av lagakraftvunnen detaljplan.

I juli tecknade Platzer avtal om att sälja framtida fastigheter i Södra Änggården, ett område där Platzer aktivt driver arbetet med en ny detaljplan. Totalt berörs 12 projektfastigheter i området Högsbo. Försäljningen är villkorad av att detaljplanen vinner laga kraft, vilket beräknas ske under första halvåret 2018. Affären sker i tre etapper, där första frånträde beräknas ske under 2018. Projektet beskrivs närmare på sidan 4. Någon resultateffekt av försäljningen bokförs inte under perioden utan värdering (i enlighet med Platzers värderingsprinciper) av byggrätter utan avdrag för planrisk sker när detaljplanen vunnit laga kraft.

Kv	Fastighets-beteckning	Område	Adress	Segment i Göteborg	Förv/ Proj-fastighet	Uthyrbar yta, kvm	Frånträde	Överenskommet fastighets-värde, mkr
1	Balltorp 1:135	Mölndal	Taljegårdsgatan 11	Södra/Västra	F	6 407	2017-03-31	72
1	Fänkålen 2	Mölndal	Johannefredsg 4	Södra/Västra	F	4 494	2017-03-31	36
3	Åseby 7:2	Säve	Säve Depå	Norra/Östra	F	5 337	2017-09-01	100
	Totalt					**16 238**		**208**

Rendering: OkiDoki
Södra Änggården

UTVECKLINGSPROJEKT

Platzers utvecklingsprojekt omfattar både kontorsfastigheter med serviceinslag och blandstadsområden med bostadsfastigheter. De pågående projekten omfattar cirka 45 000 kvm lokalarea (LOA) och möjliga utvecklingsprojekt en bruttoarea (BTA) på cirka 500 000 kvm.

Den totala projektvolymen är cirka 12 mdkr, varav cirka 7 mdkr utgörs av kommersiella fastigheter och 5 mdkr av bostäder. Platzer utvecklar detaljplaner för bostäder och säljer därefter dessa byggrätter för att fokusera på att utveckla de kommersiella fastigheterna.

Fastighets- och projektutveckling
Platzers projektportfölj består av fastighetsutveckling 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.

Under året har Platzer startat ytterligare ett fastighetsutvecklings-projekt (Gullbergsvass 5:10). Här skapas cirka 2 000 kvm nya kontorsytor. Uthyrning pågår och bland annat kommer Platzer att flytta sitt huvudkontor hit.

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

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

Södra Änggården
Norra Högsbo är på väg att utvecklas till Södra Änggården – en levande stadsdel med tyngdpunkt på bostäder. Av totalt planerade 2 000 lägenheter ingår 600 i BoStad 2021 som är Göteborgs Stads satsning inför stadens 400-årsjubileum, vilket bland annat innebär en snabbare planprocess. Detaljplanen beräknas vara beslutad under första halvåret 2018. Byggstart är beräknad till 2019. Under sommaren har Platzer ingått avtal om försäljning av stora delar av byggrätterna, se separat presentation på sidan 4.

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.

På Gamlestads torg pågår byggnation med beräknad inflyttning sommaren 2018.
Projektet omfattar cirka 17 000 kvm och ligger i en av Göteborgs mest kollektivtrafiktäta knutpunkter. Uthyrningen pågår för fullt och under sommaren har Platzer hyrt ut ytterligare 1 350 kvm till Göteborgs stad för ett Världslitteraturbibliotek.

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.

Gårda
Göteborgs Stad arbetar med ett program för hela stadsdelen. Platzer har två pågående detaljplaner med byggrätter om totalt 50 000 kvm med möjlig byggstart 2018. Dessutom finns detaljplan för en kontorsbyggnad om 3000 kvm.

Backaplan
Backaplan ska utvecklas till en levande stadsdel med bostäder, kontor och handel. Just nu pågår detaljplanearbete. Platzer äger fastigheter som beräknas omfatta 80 000 kvm BTA i området.

Torslanda/Arendal
Torslanda/Arendal är ett av Sveriges bästa logistiklägen. Här har Platzer påbörjat ett arbete med att identifiera projektmöjligheter i beståndet som förvärvades från Volvo i december 2016. Idag äger Platzer 787 000 kvm mark i Torslanda som i första hand passar för logistik och industri.

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
Livered 1:329	FU	14 000		110	8	100	Q1 2018
Gamlestaden 740:132	PU		16 800	530	260	20	Q2 2018
Gullbergsvass 5:10	FU	12 000	2 000	250	213	50*)[*)]	Q3 2019
Totalt		**26 000**	**18 800**	**890**	**481**		

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

Möjliga utvecklingsprojekt

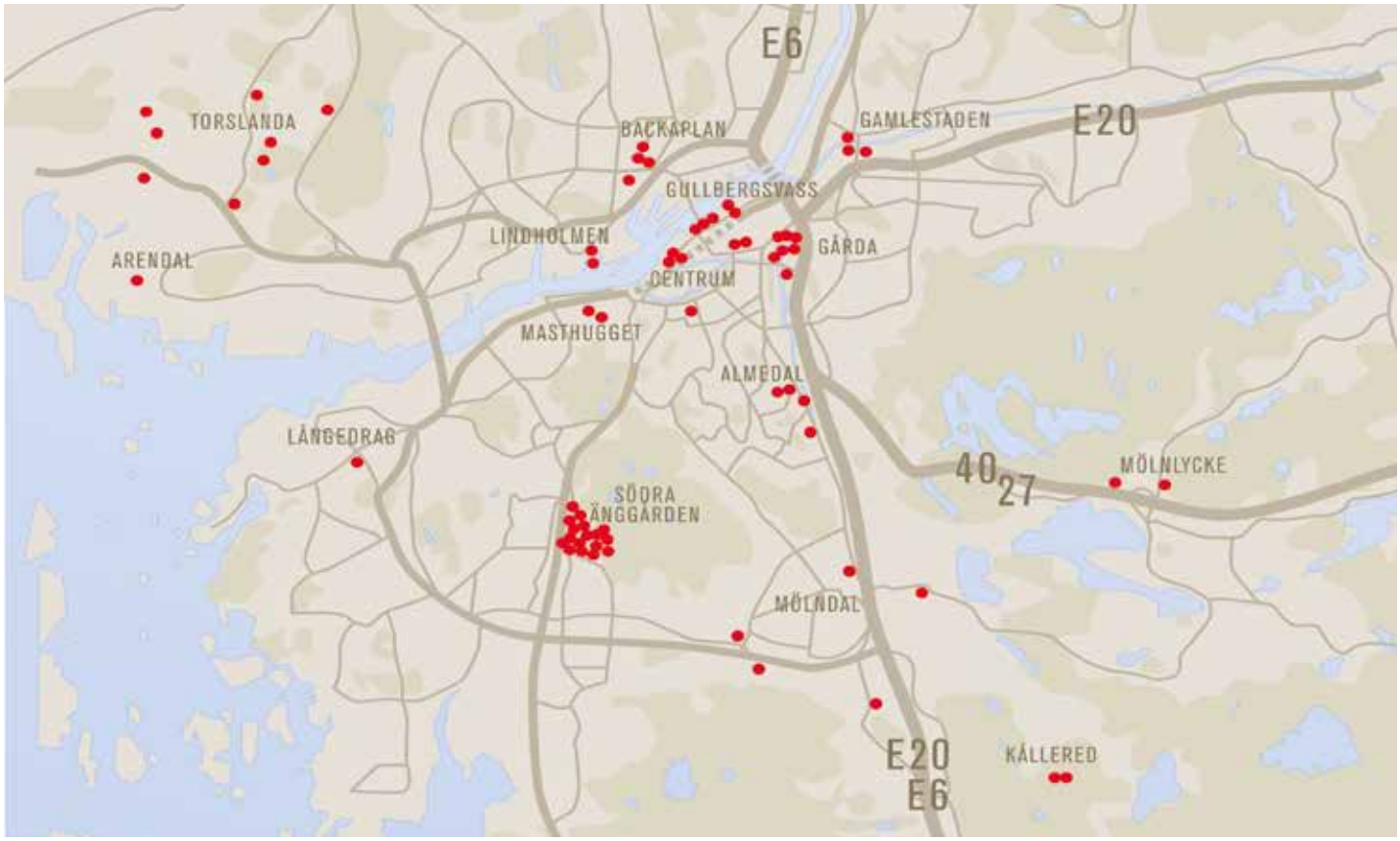
Fastighet	Typ [1)]	Fastighetstyp	Ny yta BTA kvm	Projektfas	Möjlig byggstart [2)]
Gårda 4:11 (Källhuset)	PU	kontor	2 000	detaljplan finns	2017
Gårda 2:12 (Gårda Vesta)	PU	kontor	30-35 000	detaljplan pågår	2018
Gårda 16:17 (Kineum)	PU	kontor	20-25 000	detaljplan pågår	2018
Södra Änggården (flera fastigheter) flera utbyggnadsetapper	PU/FU	blandstad	ca 200 000	detaljplan pågår	2018
Olskroken 18:7	PU/FU	blandstad	100-120 000	detaljplan pågår	2019
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			**512 000 - 579 000**		

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 2017-09-30

				Uthyrningsbar yta, kvm				
Förvaltningsfastighet	**Område**	**Adress**	**Byggår**	**Kontor**	**Butik**	**Industri/ lager**	**Övrigt**	**Totalt**
Krokslätt 148:13	Almedal	Mölndalsvägen 40-42	1952	2 581		616	20	3 217
Krokslätt 149:10	Almedal	Mölndalsvägen 36-38	1952/98	7 008				7 008
Skår 57:14	Almedal	Gamla Almedalsvägen 1-51	1929	8 286		119		8 405
Krokslätt 34:13	Almedal	Mölndalsv 91-93 / Varbergsg 2 A-C	1950/88	10 905	725	1 308	375	13 313
Arendal 764:720	Arendal	Arendal	1960/2009	77 003	68	193 470	11 953	282 494
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	3 966	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	7 010	2 555	34 907
Olskroken 18:7	Gamlestaden	Gamlestadsvägen 2-4	1729/1960	41 796	102	6 842	13 289	62 029
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			1 383	16 681
Gårda 1:15	Gårda	Vestagatan 2	1971/1992	11 888				11 888
Gårda 13:7	Gårda	Johan Willins gata 5	2003				14 925	14 925
Gårda 16:17	Gårda	Drakegatan 6-10	1986	15 234		278	604	16 116
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	6 325				6 325
Högsbo 32:3	Högsbo	J A Wettergrens gata 5	1974	6 381		1 053	715	8 149
Lindholmen 30:2	Lindholmen	Lindholmspiren 9	2003	8 667			996	9 663
Lindholmen 39:3	Lindholmen	Lindholmspiren 2	2016	8922				8922
Älvsborg 178:9	Långedrag	Redegatan 1	1993	9 718		296	3 862	13 876
Stigberget 34:12	Masthugget	Masthuggstorget 3	1967/1999	4 457	2 801	264	229	7 751
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	1 678		1 089	356	3 123
Solsten 1:132	Mölnlycke	Konstruktionsvägen 14	2002	4 953				4 953
Syrhåla 3:1	Torslanda	Bulyckevägen 25	1975	2 758		21 984	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				**417 752**	**16 851**	**239 665**	**80 687**	**754 955**

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	1964	6 000	8 243
Högsbo 3:12	Högsbo	Fältspatsgatan 2-4	1964	8 400	10 363
Högsbo 3:13	Högsbo	Fältspatsgatan 2		3 100	-
Högsbo 3:6	Högsbo	Fältspatsgatan 8-12	1964	8 200	6 535
Högsbo 3:9	Högsbo	Olof Asklunds gata 14	1971	4 700	4 333
Högsbo 33:1	Högsbo	Gruvgatan		5 500	-
Högsbo 34:13	Högsbo	Gruvgatan 2	1981	3 200	1 780
Högsbo 39:1	Högsbo	Ingela Gathenhielms gata 4	1972	8 200	3 390
Högsbo 4:1	Högsbo	Fältspatsgatan 1 / A Odhners gata 8	1965/1972	10 400	4 643
Högsbo 4:4	Högsbo	Fältspatsgatan 3	1962	10 300	6 388
Högsbo 4:6	Högsbo	A Odhners gata 14	1974	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	Mölndal	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	Sörredsrondellen		110 000	-
Summa projektfastigheter				**768 100**	**50 273**
TOTALT förvaltningsfastigheter och projektfastigheter					**805 228**



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 den 30 september 2017 till 50,75 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 6 074 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under årets första nio månader omsattes totalt 9,7 (13,9) miljoner aktier till ett sammanlagt värde om 468 (599) mkr. Den genomsnittliga omsättningen var cirka 52 000 (46 000) aktier per dag.

Aktiekapital
Aktiekapitalet i Platzer uppgick på 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.

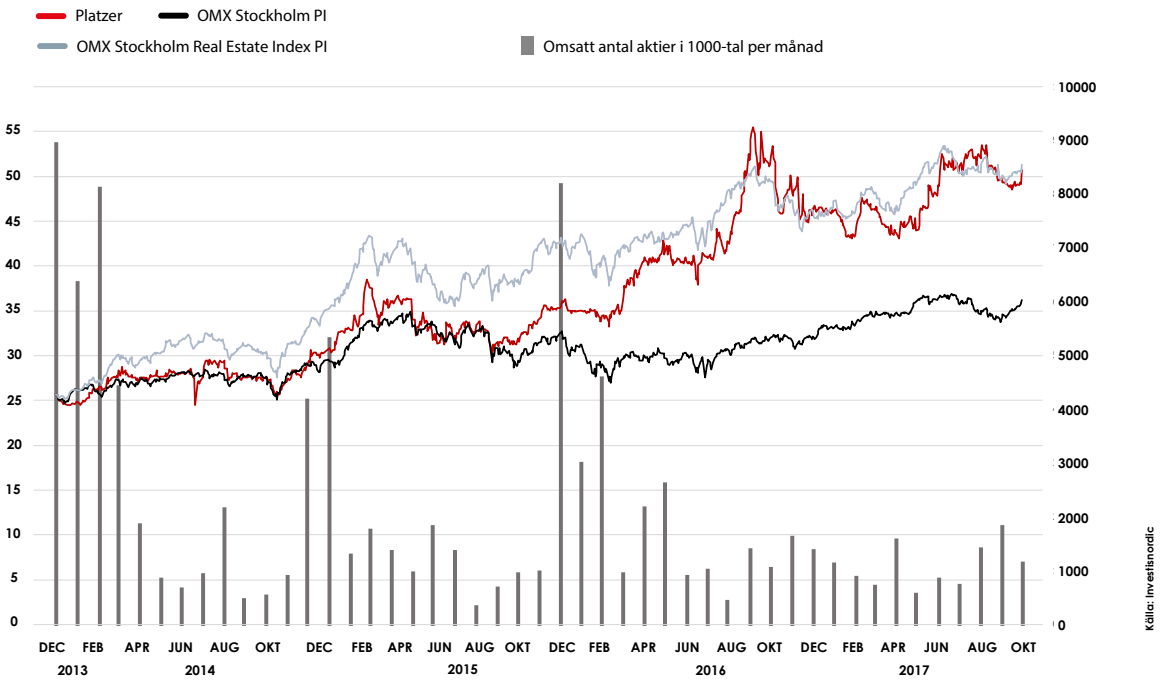
Utdelningspolicy och utdelning
Utdelningen skall långsiktigt uppgå till 50 % av förvaltningsresultatet efter skatt (med skatt avses 22 % schablonskatt).

Årsstämman beslutade den 27 april 2017 om en utdelning för 2016 om 1,10 kronor per aktie (1,00).

Ägarförhållanden
Antalet aktieägare uppgick den 30 september till 4 006 (3 957). Det utländska ägandet uppgick till tre procent av aktiekapitalet.

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 30 september 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
Fjärde AP-fonden		11 703 789	11 703 789	3,9	9,8
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		11 265 925	11 265 925	3,8	9,4
Carnegie Fonder		7 161 374	7 161 374	2,4	6,0
Lesley Invest (inkl privata innehav)		3 464 362	3 464 362	1,2	2,9
Svolder AB		3 170 163	3 170 163	1,1	2,6
Sjöbergstiftelsen		1 250 000	1 250 000	0,4	1,0
Övriga ägare		18 598 387	18 598 387	6,2	15,5
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-sep	2016 jan-sep	2016 jan-dec	2016/2017 okt-sep
Eget kapital, kr [2)]	43,04	37,91	38,90	43,04
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr [2)]	50,70	46,96	45,72	50,70
Börskurs, kr [2)]	50,75	56,75	46,20	50,75
Resultat efter skatt, kr [1)]	5,23	1,84	4,92	8,22
Förvaltningsresultat, kr	3,17	2,42	3,21	4,09
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	2,81	2,32	3,66	4,19
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	119 684	95 747	119 684	119 684
Genomsnittligt antal aktier, tusental	119 684	95 747	100 534	114 897

Avseende definitioner nyckeltal och beräkningar, se beskrivning sid 28-29 .

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

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

DEFINITIONER

Platzer tillämpar ESMAs 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.

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, Långsiktigt substansvärde, Resultat efter skatt, Förvaltningsresultat, Kassaflöde från den löpande verksamheten	Eget kapital och långsiktigt 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).
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. Hänförligt till moderföretagets aktieägare. Se beräkning nästa sida.
Direktavkastning	Driftsöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga värde, omräknas till helårsvärde för delårsperiod. Se beräkning nästa sida.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.
Ekonomisk uthyrningsgrad*	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).
Hyresvärde, kr/kvm*	Hyresvärde dividerat med genomsnittlig uthyrningsbar yta där hyresvärde definieras som hyresintäkter plus bedömd marknadshyra (kallhyra) för outhyrda ytor (i befintligt skick). Omräknas till helårsvärde för delårsperiod.

*) Nyckeltalen är operationella och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMAs riktlinjer.

BERÄKNING AV NYCKELTAL

	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016 jan-dec	2016/2017 okt-sep
Räntetäckningsgrad, ggr				
Driftsöverskott	554	364	506	696
Central administration	-29	-25	-39	-43
Ränteintäkter	0	0	0	0
Summa	**525**	**339**	**467**	**653**
Räntekostnader	-146	-107	-145	-183
	3,6	**3,2**	**3,2**	**3,6**
Avkastning på eget kapital, %				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Resultat efter skatt			494	944
Förvaltningsresultat (vid delår omräknat till helår)	502	304		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	368	247		
Värdeförändring finansiella instrument	53	-251		
Summa (justerat för 22 % skatt)	720	234	494	944
Genomsnittligt eget kapital	4 904	3 589	4 102	4 391
	14,7	**6,5**	**12,0**	**21,5**
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Eget kapital	5 151	3 629	4 656	5 151
Återläggning av uppskjuten skatt	640	424	486	640
Återläggning av räntederivat	277	443	330	277
Summa	**6 068**	**4 496**	**5 472**	**6 068**
Antal aktier	119 684	95 747	119 684	119 684
	50,70	**46,96**	**45,72**	**50,70**
Direktavkastning, %				
Driftsöverskott (vid delår omräknat till helår)	739	486	506	696
Fastigheternas genomsnittliga värde	14 074	10 299	10 432	12 673
	5,3	**4,7**	**4,9**	**5,5**

Avseende uthyrningsbar yta som används vid beräkning av hyresvärde har genomsnitt för helår 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. På motsvarande sätt har beräkning av genomsnittlig yta gjorts för nyckeltal avseende 2017.

Avseende fastigheternas värde som används vid beräkning av direktavkastning har genomsnitt för helår 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 helår 2016 viktats genom att ta genomsnitt av 95 747 antal aktier för 4 kvartal (2015-12-31 till 2016-09-30) och 119 684 antal aktier för 1 kvartal, vilket ger ett genomsnitt för helåret på 100 534 aktier. På motsvarande sätt har beräkning av genomsnittligt värde gjorts för nyckeltal avseende 2017.

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

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

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

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

Göteborg den 26 oktober 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Utsikt från Olskroken 18:7 våning 17, Gamlestads torg, Göteborg

Q3

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2017	8 februari 2018 kl 8:00
Delårsrapport januari-mars 2018	26 april 2018 kl 8:00
Årsstämma 2018	26 april 2018 kl 15:00
Delårsrapport januari-juni 2018	9 juli 2018 kl 8:00
Delårsrapport januari-september 2018	25 oktober 2018 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