

# DELÅRSRAPPORT

1 januari – 30 juni 2018

Hysesintäkterna ökade till 513 mkr (497)

Förvaltningsresultatet uppgick till 251 mkr (249)

Periodens resultat uppgick till 649 mkr (432)

Fastighetsvärdet ökade till 16 118 mkr (15 559)

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie  
uppgick till 62,85 kr (58,39)

Resultat per aktie uppgick till 5,40 kr (3,60)

Byggstart av projektet Gårda Vesta, som blir  
Göteborgs högsta kontorsbyggnad

Försäljning av kontorsfastigheten Älvsborg 178:9  
i Långedrag

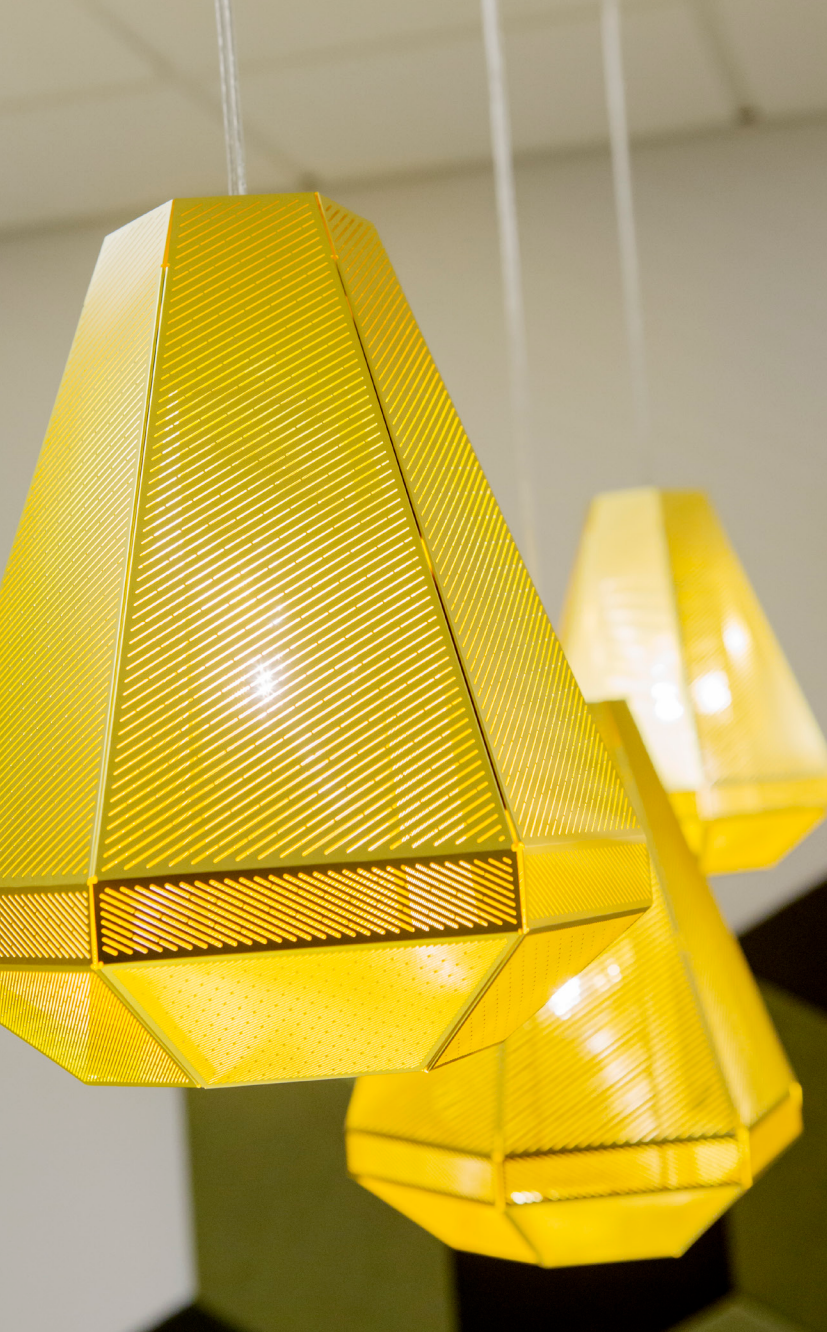
*Efter periodens utgång:* Förvärv av två fastigheter  
i Gårda om totalt 22 400 kvm kontor

# Q2

GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER



 **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 cirka 800 000 kvm till ett värde om cirka 16 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.

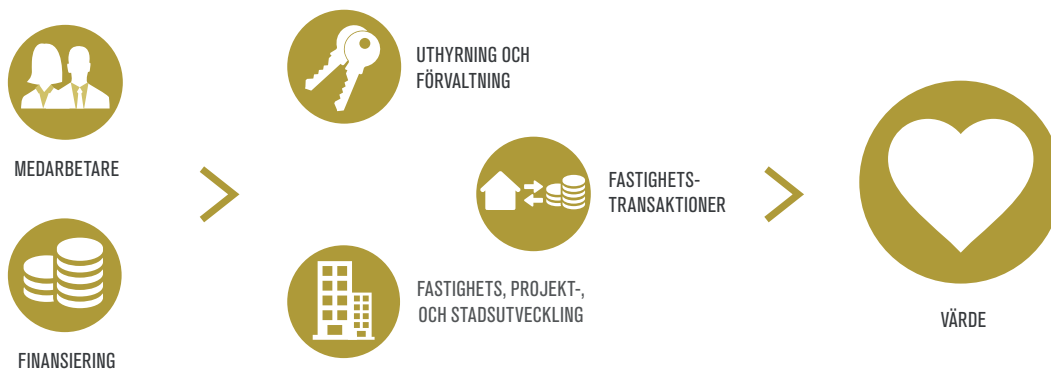
## Finansiella mål

- Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) ska 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 16 och nyckeltal per aktie sid 29.

## 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

## Hög aktivitet i Gårda - med både byggstart och förvärv

Några dagar efter periodens utgång förvärvade vi två fastigheter med totalt 22 400 kvm kontorsyta i södra Gårda. De båda fastigheterna, Gårda 18:23 och Gårda 18:24, förvärvades av Vasakronan till ett underliggande fastighetsvärde om 1 068 mkr. Genom förvärvet stärker vi vår position som ledande fastighetsägare i Gårda.

Efter förvärvet uppgår vårt förvaltningsbestånd i stadsdelen till över 70 000 kvm verksamhetsyta. Tillsammans med våra kommande projekt i området når vi en storlek som innebär att vi kan fortsätta påverka stadsutvecklingen av Gårda. Sett i backspegeln har Gårda varit ett av de delområden där vi de senaste fem åren lyckats skapa högst värden i beståndet och i ett växande Göteborg ser jag stora möjligheter att ytterligare stärka Gårdas attraktionskraft för befintliga och potentiella hyresgäster.

**Förbättrat driftsöverskott i ett mindre bestånd**  
Jämfört med samma period föregående år har driftsöverskottet ökat med drygt 3 % från 367 mkr till 379 mkr trots att beståndet har minskat med 17 000 kvm genom nettoförsäljningar. Att driftsöverskottet ändå ökar är framförallt en effekt av att gjorda omförhandlingar under 2017 börjar få genomslag i resultatet.

Den negativa nettouthyrning om -11 mkr vi hade i förvaltningsbeståndet under första kvartalet har nästan helt hämtats ikapp under andra kvartalet då nettouthyrningen blev +10 mkr. Vad gäller projektuthyrningen har vi haft en nettouthyrning om +1 mkr under kvartalet.

Hyresmarknaden i Göteborgsområdet är fortsatt stark med stigande hyresnivåer även om min bedömning är att ökningstakten inte är lika hög som under 2017. I Platzer har hyresvolymen av omförhandlingar varit väsent-



ligt högre under 2018 än föregående år, men samtidigt har vi inte nått samma procentuella ökningar. I snitt har hyreshöjningarna i omförhandlingarna för perioden varit 4 %.

#### **Stabil ökning av substansvärdet**

Substansvärdetillväxten är under perioden cirka 8 % jämfört med årsskiftet 2017 och 29 % jämfört med samma period föregående år, vilket är en hög ökningstakt. Yielderna har i princip inte förändrats något i våra värderingar mellan första och andra kvartalet. Vi ser heller inga tecken på att marknadsyielderna är på väg uppåt, utan snarare finns det fortfarande en press neråt. En tydlig skillnad mellan 2018 och förra året är att transaktionsvolymen har minskat kraftigt. Om det är ett tecken på att en förändring är på gång eller enbart en tillfällighet är för tidigt att dra några slutsatser kring.

#### **Gamlestads torg i förvaltning**

Vårt hittills enskilt största projekt, Gamlestaden 740:132, blir under juli färdigställt av vår entreprenadpartner Serneke. Det känns roligt att konstatera att projektet blivit en framgång även om det återstår 30 % vakant yta att hyra ut.

Som VD känner jag mig stolt över att vi på Platzer vågade ta risk i ett område och läge som inte var självklart från början, att vårt samarbete med Serneke har fungerat bra och framförallt det arbete som medarbetarna på både Platzer och Serneke har lagt ner för att förverkliga projektet. Nu ser jag fram emot nästa steg i vår utveckling av våra övriga fastigheter i Gamlestaden på andra sidan Säveån.

#### **100 ideér i Almedalen**

Att tänka hållbart är en viktig del i Platzers synsätt och därmed en naturlig del i vårt arbetssätt. Som ett av de ledande fastighetsbolagen i Göteborgsområdet är vi måna om och beroende av att det finns välutbildade medarbetare i vårt närområde att tillgå på kort och lång sikt. Därför har vi valt att rikta våra insatser och resurser inom social hållbarhet i första hand på satsningar för barn och ungdomar. Berättarministeriet är vårt enskilt största

åtagande och där är verksamheten nu i full gång i Göteborg, vilket vi är väldigt glada för.

Det senaste året har vi även valt att engagera oss i att få barn och ungdomar att gilla och välja vår bransch när de skall vidare från gymnasiet till högskolan, men det är också helt avgörande att vi kan få de som är färdigutbildade från universitetet att stanna kvar i Göteborgsområdet och inte flytta härifrån. För att belysa det valde vi under Almedalsveckan att på Västsvenska arenan ställa frågan "Hur behåller vi de unga i Göteborg?" med målet att samla in 100 idéer för att vända trenden. Förslagen kommer att överlämnas till den nyvalda kommunstyrelsen efter valet i höst.

#### **Valet kan innebära positiva förändringar för stadsutvecklingen i Göteborg**

För fastighetsbranschen i allmänhet och för oss med stora planer inom stadsutveckling i Göteborg i synnerhet, blir valet i Göteborg i september mycket intressant. Utgången är i dagsläget oklar.

Oberoende av valets utgång känner jag mig trygg med att stadsutvecklingsfrågorna kommer att få stort fokus framöver. Min bedömning är att det kommer att påverka infrastruktur-satsningar och arbetet med detaljplaner i en positiv riktning. Det blir ett intressant val i Göteborg 2018.



P-G Persson  
VD

# NYA KRAV PÅ VÅRA KONTOR OCH LIVET UTANFÖR VÄGGARNA

Våra kontor förändras just nu i snabb takt. Ny teknik gör det möjligt att jobba i princip var som helst. Samtidigt gör en ny generation entré på arbetsmarknaden – en generation som aldrig behövt sitta vid ett skrivbord när de studerat. Tillsammans med en ökad konkurrens om talangerna innebär det ett starkare fokus på människan och mänskliga behov.

Kontorets viktigaste funktion är idag som mötesplats. Det är för att få stimulans och utvecklas som vi behöver platser att träffas på. Annat arbete kan lika gärna utföras hemma, på kaféet eller på stranden. Det innebär att kontoret fått en helt annan konkurrens som plats. Dagens kontor utformas därför i allt större utsträckning för att attrahera och behålla medarbetare.

Det är mot bakgrund av detta som vi ska se utvecklingen mot alltmer av aktivitets- eller verksamhetsbaserade arbetsplatser där kontoret anpassas efter de arbetsuppgifter som ska utföras. I de flesta fall innebär det att medarbetarna kan sitta i olika zoner beroende på vad de gör och med vem de samarbetar. Ibland är det bäst att sitta tyst vid ett skrivbord; nästa stund blir arbetet bättre om vi kan samlas i en miljö som kanske har större likheter med ett vardagsrum än med ett klassiskt kontor.

## Olika lösningar beroende på verksamhet

För oss på Platzter är utvecklingen på kontorsområdet av dubbelt intresse då företaget är både hyresvärd och arbetsgivare. Vårt eget kontor är till exempel helt verksamhetsbaserat och anpassat efter våra behov. Samtidigt använder vi det som showroom för nuvarande och presumtiva hyresgäster.

Nyckeln är flexibilitet och att varje kontor måste anpassas till verksamheten. Vi talar därför hellre om verksamhets- än aktivitetsbaserat. Generellt ökar dock betydelsen av kontoret som mötesplats. Detta blir naturligtvis allra tydligast för verksamheter som dessutom har

mötet som affärsidé såsom Yesbox, det vill säga Almis och Business Region Göteborgs mötesplats för entreprenörer som är vår hyresgäst i Gamlestadens Fabriker.

En annan drivkraft är ökade krav på arbetsmiljön. Sjukskrivningar är kostsamma på såväl ett mänskligt som ett ekonomiskt plan. I syfte att stimulera positiv utveckling läggs därför en allt större del av arbetsmiljön på arbetsgivarna.

Ett exempel på hur vi som fastighetsägare kan bidra till en positiv utveckling är vårt projekt Gårda Vesta i norra Gårda som kommer att bli Göteborgs första wellbuilding-certifierade kontorsfastighet. Wellbuilding är i grunden en arbetsmiljöcertifiering som tar ett samlat grepp på hur väl fastigheterna främjar välbefinnandet hos de människor som befinner sig i byggnaden. Konceptet omfattar både den fysiska arbetsmiljön och faktorer som berör vårt själsliga välbefinnande såsom möjlighet till återhämtning och stimulans i form av både natur och kultur.

## Arbetsmiljö på nya sätt

Utvecklingen ställer nya krav på arbetsgivare och hyresvärdar. Begreppet arbetsmiljö har kommit att vidgas från att tidigare handla om arbetsplatsen till att även omfatta området runt kontoret. Tidigare var läget helt avgörande. Nu pratar vi också om en stimulerande miljö och flöden.

Vissa arbetsmiljöfrågor minskar däremot i aktualitet. Att till exempel ställa in skrivbordsstolen för optimal ergonomi blir inte lika nödvändigt om vi inte sitter på vår stol hela dagarna. Dessutom är det inte längre någons stol, utan det viktiga är att snabbt kunna ställa om den för att hyggligt passa den som för tillfället använder den.



## PLATZERS VERKSAMHETSBASERADE KONTOR PÅ KÄMPEGATAN 7 I GULLBERGSSVASS



# KOMMENTARER JAN-JUN 2018

Jämförelsevärden för resultatposter avser motsvarande period föregående år och för balansposter 2017-12-31.

## Resultat

Förvaltningsresultatet för första halvåret uppgick till 251 mkr (249). Värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till 504 mkr (260) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -4 mkr (43). Periodens resultat efter skatt uppgick till 649 mkr (432), en förbättring med 50 %.

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick för perioden till 513 mkr (497), en ökning med 3 %. Ökningen hänförs sig till omförhandlade hyror, genomförda fastighetsaffärer och årets indexhöjning. Hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt bedöms per 2018-06-30 uppgå till 1 071 mkr (1 000) på årsbasis. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för perioden till 95 % (95), en nivå som varit stabil under flera år.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har under perioden uppgått till -134 mkr (-130). Ökningen beror främst på en snörikare och kallare vinter än föregående år samt att förra årets kostnader för planerat underhåll i den då nyförvärvade Artosaportföljen var onormalt lågt. 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 förbättrades med 3 % och uppgick för perioden till 379 mkr (367). Överskottsgraden uppgick till 74 % (74). Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 4,8 % (5,3). Nedgången i direktavkastning beror främst på en ökande andel av fastighetsvärdet hänförligt till projektfastigheter samt en lägre genomsnittlig marknadsyield i fastighetsbeståndet.

## Central administration

Central administration har för årets första halvår uppgått till -27 mkr (-21). Ökningen beror på fler antal anställda som vid periodens utgång uppgick till 74 jämfört med 67 per 2017-

06-30. Dessutom var förra årets kostnader påverkade av engångseffekter om +4 mkr. Det pågående aktiesparprogrammet, som avslutats under andra kvartalet i år, belastade kvartalets resultat med -1,1 mkr (-1,1).

## Andel i resultat från intresseföretag

Platzer äger 20 % i SFF Holding AB och sedan 31 december 2017 50 % i Kommanditbolaget Biet. Andel i resultat från intresseföretag uppgick för perioden till 1 mkr (0).

## Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -102 mkr (-97). En högre lånevolym jämfört föregående år för att finansiera pågående projekt och nettoförvärv medför något högre räntekostnader. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument till 2,43 % (2,32).

## Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -102 mkr (-120). Försäljning av fastigheter, som ger upphov till realiserade värdeförändringar, sker vanligtvis genom bolagsförsäljning. Dessa resultat är då skattefria. Riksdagen fattade 14 juni beslut om den tidigare lämnade lagrådsremissen "Nya skatteregler för företagssektorn" som innehåller förslag om ränteavdragsbegränsningar i enlighet med EU:s direktiv. Beslutet innebär att avdrag för räntekostnader begränsas till 30 % av skattepliktigt EBITDA och en sänkt bolagsskatt som införs i två etapper, 21,4 % fr o m 2019 för att 2021 sänkas till 20,6 %. Ikraftträdande 1 januari 2019. Förslaget förväntas få begränsad effekt på Platzers betalda skatt. Beslutet innebär att uppskjuten skatt som förväntas bli aktuell 2021 eller senare nu beräknas utifrån skattesatsen 20,6% vilket innebär en positiv effekt på periodens skatt med cirka 60 mkr.

## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 145 mkr (193). Av betald inkomstskatt om -37 mkr avser -17 mkr likvidmässig reglering av tidigare års skatter. Investeringar i befintliga fastigheter har upp-

gått till 277 mkr (205) och försäljningar till 214 mkr (108). Inga förvärv har skett under perioden (-). I kassaflödet från försäljningar ingår erhållen handpenning från försäljningen av blivande bostadsbyggrätter i Södra Änggården med 6 mkr (-). Periodens kassaflöde uppgick till -19 mkr (-13). De likvida medlen uppgick per bokslutsdagen till 122 mkr (119). Utöver likvida medel fanns per 2018-06-30 outnyttjade kreditfaciliteter och checkkrediter om 605 mkr.

### **Förvaltningsfastigheter och värdeförändring fastigheter**

Fastigheterna redovisas till ett verkligt värde om 16 118 mkr (15 559) 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, normalt 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 504 mkr (260). 25 % av värdeförändringarna kan hänföras till projektutveckling, lika mycket beror på marknadens sänkta avkastningskrav och resterande 50% hänför sig till ökande marknadshyror och nytecknade hyreskontrakt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per bokslutsdagen uppgick till 4,8 %, något lägre jämfört med 30 juni föregående år då den uppgick till 5,3 % vilket hänger samman med lägre marknadsyielder.

Under första halvåret har inget förvärv gjorts. En försäljning har skett av Älvsborg 178:9, vilken sålts genom bolagsförsäljning till ett underliggande fastighetsvärde om 236 mkr.

Dessutom träffades under första kvartalet avtal om att sälja framtida fastighet i Södra Änggården, ett område där Platzer aktivt bedriver arbete med en ny detaljplan. Sedan tidigare har Platzer tecknat avtal om att sälja tio framtida fastigheter i samma område. Totalt berörs

12 projektfastigheter i området Högsbo. Försäljningarna är villkorade av att detaljplanen vinner laga kraft, vilket beräknas ske under andra halvåret 2018. Affären sker i tre etapper, där första frånträde beräknas ske under slutet av 2018. Erhållen handpenning om totalt 103 mkr, varav 6 mkr under första kvartalet 2018, behandlas som en skuld tills försäljningsvillkoren är uppfyllda. Den totala intäkten från försäljningarna i projektet bedöms komma uppgå till cirka 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 rivning, sanering och exploateringskostnader för vägar och parker. Någon resultateffekt av försäljningen har ännu inte redovisats utan värdering av byggrätter beräknas ske när detaljplanen vunnit laga kraft (i enlighet med Platzers värderingsprinciper). Resultateffekten kommer då huvudsakligen redovisas som värdeförändring fastigheter och bedöms öka eget kapital med 6-7 kronor per aktie.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 291 mkr (205), där den största enskilda investeringen är nybyggnadsprojektet Gamlestaden 740:132.

### **Eget kapital**

Koncernens eget kapital uppgick per bokslutsdagen, efter lämnad utdelning om 1,50 kr per aktie, till 6 432 mkr (5 004). Soliditeten uppgick per samma dag till 39 % (35). Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 53,21 kr (49,36) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, till 62,85 kr (58,39). Under andra kvartalet har 131 571 tidigare återköpta B-aktier överlåtits i enlighet med villkoren i det under kvartalet avslutade aktiesparprogrammet.

### **Lånefinansiering och värdeförändringar derivat**

Per bokslutsdagen uppgick de räntebärande skulderna till 8 474 mkr (8 391), vilket motsvarade en belåningsgrad om 53 % (54). 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 1 113 mkr i tre gröna obligationer genom Svensk Fastighetsfinansiering (SFF). Platzer har också ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr. Per bokslutsdagen finns 650 mkr i utestående certifikat. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick per 30 juni till 2,7 år (3,2). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,7 år (1,6).

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 (4 920). Marknadsvärdet per 30 juni uppgick till -280 mkr (-276) vilket för perioden innebar en värdeförändring om -4 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

Vid rapportperiodens utgång uppgick antal anställda till 74 personer (67).

Platzers fastighetsbestånd är organiserat i två marknadsområden med ansvar för den dagliga driften och förvaltningen samt utveckling av fastigheterna. Som stöd till marknadsområdena finns två specialistenheter, Projektutveckling samt Uthyrning. Platzers koncern- och stabsfunktioner består av VD, transaktion, finans, ekonomi, HR, kommunikation/marknad och hållbarhet/inköp.

### Andra kvartalet

Hysesintäkterna uppgick för andra kvartalet till 254 mkr (246), en ökning med 3 %. Driftsöverskottet ökade för samma period till 192 mkr (181), en ökning med 6 %. Förvaltningsresultatet uppgick till 128 mkr (123), en ökning med 4 %. Värdeförändringar fastigheter uppgick till 155 mkr (122) och värdeförändringar finansiella instrument uppgick till -10 mkr (30).

Under andra kvartalet har fastigheten Älvsborg 178:9 sålts.

### Händelser efter rapportperiodens utgång

Platzer har den 4 juli träffat avtal med Vasa-kronan om förvärv av två fastigheter i Gårda om totalt 22 400 kvm kontor. Fastigheterna förvärvas genom bolagsförvärv och har åsatts ett underliggande fastighetsvärde om 1 068 mkr. Tillträde kommer ske 30 september.

Härutöver färdigställdes också projektet Gamlestads torg i början av juli och första inflyttning kommer ske i augusti.

### 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 2017 på sidorna 56-59 samt 72-73.

### Transaktioner med närstående

De närståendetransaktioner av löpande karaktär som finns i bolaget beskrivs i årsredovisningen för 2017 på sidan 85. På årsstämman 28 april 2018 fattades också beslut om att under särskilda villkor överlåta 50 % av Gårda 2:12 till

Länsförsäkringar Göteborg & Bohuslän när projektet Gårda Vesta färdigställt, vilket beräknas ske 2021. Utöver dessa löpande avtal finns inga väsentliga transaktioner med närstående.

### 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 med undantag av införandet av IFRS 15 och IFRS 9. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR2. Från 1 januari 2018 tillämpar även moderbolaget IFRS 15 och IFRS 9 såsom anges i RFR2. Övergången har inte inneburit någon effekt på moderbolagets resultat och ställning.

Från och med den 1 januari 2018 tillämpar koncernen följande nya standarder:

IFRS 9 Finansiella instrument hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder och inför nya regler för säkringsredovisning. IFRS 9 ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument och introducerar en ny nedskrivningsmodell. I enlighet med standardens övergångsregler, räknas inte jämförelsetalen för 2017 om. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning, varför de nya reglerna i IFRS 9 avseende säkringsredovisning inte har påverkat koncernen. Vidare får inte heller den nya nedskrivningsmodellen, som bygger på förväntade kreditförluster istället för inträffade kreditförluster, någon väsentlig påverkan på koncernen då kundförlusterna historiskt varit låga och med tanke på fordringarnas riskkaraktär förväntas dessa vara låga även framåt. Införandet av IFRS 9 har således inte fått någon påverkan på koncernens resultat och ställning.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder hanterar hur redovisningen av intäkter ska ske. De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjäns-

ten och har möjlighet att använda och erhåller nyttan från varan eller tjänsten. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter vilka inte redovisas enligt denna standard, varför införandet av IFRS 15 inte har påverkat koncernens resultat och ställning.

IFRS 16 Leasingavtal ska tillämpas från 1 januari 2019. Standarden kommer att ersätta IAS 17. Standarden får en påverkan för leasetagare då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt vara oförändrad. Bedömningen är fortsatt att införandet kommer ha begränsad påverkan på de finansiella rapporterna.

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten, såvitt de känner till, ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg 2018-07-09

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

|                                       |                                |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| Fabian Hielte<br>styrelseordförande   | Caroline Krensler<br>ledamot   |
| Anders Jarl<br>ledamot                | Erik Grimlund<br>ledamot       |
| Ricard Robbstål<br>ledamot            | Charlotte Hybinette<br>ledamot |
| P-G Persson<br>Verkställande direktör |                                |

# RESULTATRÄKNING KONCERNEN

## I SAMMANDRAG

| Mkr                                                     | 2018<br>apr-jun | 2017<br>apr-jun | 2018<br>jan-jun | 2017<br>jan-jun | 2017<br>jan-dec | 2017/2018<br>jul-jun |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| Hysesintäkter                                           | 254             | 246             | 513             | 497             | 995             | 1 011                |
| Fastighetskostnader                                     | -62             | -65             | -134            | -130            | -268            | -272                 |
| <b>Driftsöverskott</b>                                  | <b>192</b>      | <b>181</b>      | <b>379</b>      | <b>367</b>      | <b>727</b>      | <b>739</b>           |
| Central administration                                  | -13             | -9              | - 27            | -21             | -46             | -52                  |
| Andel i resultat från intresseföretag                   | 1               | -               | 1               | -               | 22              | 23                   |
| Finansnetto                                             | -52             | -49             | -102            | -97             | -195            | -200                 |
| <b>Förvaltningsresultat (inklusive intresseföretag)</b> | <b>128</b>      | <b>123</b>      | <b>251</b>      | <b>249</b>      | <b>508</b>      | <b>510</b>           |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                 | 155             | 122             | 504             | 260             | 1 214           | 1 458                |
| Värdeförändring finansiella instrument                  | -10             | 30              | -4              | 43              | 54              | 7                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                              | <b>273</b>      | <b>275</b>      | <b>751</b>      | <b>552</b>      | <b>1 776</b>    | <b>1 975</b>         |
| Skatt på periodens resultat                             | 3               | -61             | -102            | -120            | -383            | -365                 |
| <b>Periodens resultat <sup>1)</sup></b>                 | <b>276</b>      | <b>214</b>      | <b>649</b>      | <b>432</b>      | <b>1 393</b>    | <b>1 610</b>         |
| <b>Periodens resultat hänförligt till:</b>              |                 |                 |                 |                 |                 |                      |
| Moderföretagets aktieägare                              | 275             | 213             | 647             | 430             | 1 381           | 1 598                |
| Innehav utan bestämmande inflytande                     | 1               | 1               | 2               | 2               | 12              | 12                   |
| Resultat per aktie <sup>2)</sup>                        | 2,30            | 1,79            | 5,40            | 3,60            | 11,54           | 13,34                |

<sup>1)</sup> I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför periodens resultat för koncernen överensstämmer med periodens totalresultat.

<sup>2)</sup> Någon utspädnings effekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

# BALANSRÄKNING KONCERNEN

## I SAMMANDRAG

| Mkr                                   | 2018-06-30    | 2017-06-30    | 2017-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Tillgångar</b>                     |               |               |               |
| Förvaltningsfastigheter               | 16 118        | 13 972        | 15 559        |
| Övriga anläggningstillgångar          | 10            | 6             | 10            |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 121           | 45            | 117           |
| Omsättningstillgångar                 | 160           | 103           | 109           |
| Likvida medel                         | 122           | 119           | 141           |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>16 531</b> | <b>14 245</b> | <b>15 936</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>       |               |               |               |
| Eget kapital                          | 6 432         | 5 004         | 5 962         |
| Uppskjuten skatteskuld                | 885           | 603           | 815           |
| Långfristiga räntebärande skulder     | 4 217         | 4 570         | 4 520         |
| Övriga långfristiga skulder           | 367           | 312           | 354           |
| Kortfristiga räntebärande skulder     | 4 257         | 3 442         | 3 871         |
| Övriga kortfristiga skulder           | 373           | 314           | 414           |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>16 531</b> | <b>14 245</b> | <b>15 936</b> |

# FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

## I SAMMANDRAG

| Mkr                                                                     | 2018<br>jan-jun | 2017<br>jan-jun | 2017<br>jan-dec |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>            |                 |                 |                 |
| Vid periodens början                                                    | 5 907           | 4 656           | 4 656           |
| Återläggning aktiesparprogram                                           | 1               | 1               | 2               |
| Periodens totalresultat                                                 | 647             | 430             | 1 381           |
| Utdelning                                                               | -180            | -132            | -132            |
| <b>Vid periodens slut</b>                                               | <b>6 375</b>    | <b>4 955</b>    | <b>5 907</b>    |
| <b>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</b> |                 |                 |                 |
| Vid periodens början                                                    | 55              | 47              | 47              |
| Uttag                                                                   | -               | -               | -4              |
| Periodens totalresultat                                                 | 2               | 2               | 12              |
| <b>Vid periodens slut</b>                                               | <b>57</b>       | <b>49</b>       | <b>55</b>       |
| <b>Summa eget kapital</b>                                               | <b>6 432</b>    | <b>5 004</b>    | <b>5 962</b>    |

# FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

| Mkr                                    | 2018<br>jan-jun | 2017<br>jan-jun | 2017<br>jan-dec |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Fastigheternas värde IB</b>         | <b>15 559</b>   | <b>13 615</b>   | <b>13 615</b>   |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 291             | 205             | 526             |
| Fastighetsförvärv                      | -               | -               | 412             |
| Fastighetsförsäljningar                | -236            | -108            | -208            |
| Värdeförändringar                      | 504             | 260             | 1 214           |
| <b>Fastigheternas värde UB</b>         | <b>16 118</b>   | <b>13 972</b>   | <b>15 559</b>   |

# KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

## I SAMMANDRAG

| Mkr                                                                               | 2018<br>apr-jun | 2017<br>apr-jun | 2018<br>jan-jun | 2017<br>jan-jun | 2017<br>jan-dec | 2017/2018<br>jul-jun |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |                 |                 |                 |                 |                 |                      |
| Driftsöverskott                                                                   | 192             | 181             | 379             | 367             | 727             | 739                  |
| Central administration                                                            | -12             | -7              | -25             | -19             | -42             | -48                  |
| Finansnetto                                                                       | -51             | -49             | -101            | -97             | -195            | -199                 |
| Inkomstskatt                                                                      | -10             | -2              | -37             | -16             | -26             | -47                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>119</b>      | <b>123</b>      | <b>216</b>      | <b>235</b>      | <b>464</b>      | <b>445</b>           |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             | 20              | -               | -21             | -9              | -43             | -55                  |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                | -66             | -58             | -50             | -33             | 7               | -10                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>73</b>       | <b>65</b>       | <b>145</b>      | <b>193</b>      | <b>428</b>      | <b>380</b>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |                 |                 |                 |                 |                 |                      |
| Investering i befintliga förvaltningsfastigheter                                  | -170            | -120            | -277            | -205            | -526            | -598                 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                                                | -               | -               | -               | -               | -412            | -412                 |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter                                            | 208             | -               | 214             | 108             | 305             | 411                  |
| Förvärv av andelar i intresseföretag                                              | -               | -               | -               | -               | -33             | -33                  |
| Investering i övrigt                                                              | -               | -               | -1              | -               | -6              | -7                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   | <b>38</b>       | <b>-120</b>     | <b>-64</b>      | <b>-97</b>      | <b>-672</b>     | <b>-639</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |                 |                 |                 |                 |                 |                      |
| Förändring av räntebärande skulder                                                | -23             | 157             | 83              | 23              | 402             | 462                  |
| Förändring av långfristiga fordringar                                             | -4              | -               | -3              | -               | -17             | -20                  |
| Utdelning                                                                         | -180            | -132            | -180            | -132            | -132            | -180                 |
| Nyemission                                                                        | -               | -               | -               | -               | -               | -                    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>-207</b>     | <b>25</b>       | <b>-100</b>     | <b>-109</b>     | <b>253</b>      | <b>262</b>           |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                       | <b>-96</b>      | <b>-30</b>      | <b>-19</b>      | <b>-13</b>      | <b>9</b>        | <b>3</b>             |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                                         | <b>218</b>      | <b>149</b>      | <b>141</b>      | <b>132</b>      | <b>132</b>      | <b>119</b>           |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                           | <b>122</b>      | <b>119</b>      | <b>122</b>      | <b>119</b>      | <b>141</b>      | <b>122</b>           |

Outnyttjad checkkredit uppgår till 50 mkr (50) samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 555 mkr (584).

# RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

## I SAMMANDRAG

| Mkr                                                  | 2018<br>jan-jun | 2017<br>jan-jun | 2017<br>jan-dec |
|------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning                                      | 9               | 7               | 14              |
| Rörelsens kostnader                                  | - 10            | - 8             | - 18            |
| Finansnetto                                          | - 51            | - 46            | - 93            |
| Värdetförändring finansiella instrument              | - 4             | 43              | 54              |
| <b>Resultat före skatt och bokslutsdispositioner</b> | <b>- 56</b>     | <b>- 4</b>      | <b>- 43</b>     |
| Bokslutsdispositioner                                | -               | -               | 350             |
| Skatt                                                | 12              | 1               | - 68            |
| <b>Periodens resultat <sup>1)</sup></b>              | <b>- 44</b>     | <b>- 3</b>      | <b>239</b>      |

<sup>1)</sup> I moderbolaget förekommer inget övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

# BALANSRÄKNING MODERBOLAG

## I SAMMANDRAG

| Mkr                                                                                  | 2018-06-30   | 2017-06-30   | 2017-12-31   |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Tillgångar</b>                                                                    |              |              |              |
| Andelar i koncernföretag                                                             | 1 844        | 1 809        | 1 844        |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag) | 2 422        | 2 785        | 2 773        |
| Fordringar hos koncernföretag                                                        | 1 140        | 924          | 1 350        |
| Övriga omsättningstillgångar                                                         | 40           | 21           | 19           |
| Likvida medel                                                                        | 5            | -            | 35           |
| <b>Summa tillgångar</b>                                                              | <b>5 451</b> | <b>5 539</b> | <b>6 021</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>                                                      |              |              |              |
| Eget kapital                                                                         | 2 430        | 2 410        | 2 652        |
| Obeskattade reserver                                                                 | 50           | 50           | 50           |
| Långfristiga skulder                                                                 | 959          | 1 556        | 1 265        |
| Kortfristiga skulder                                                                 | 2 012        | 1 523        | 2 054        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                                                | <b>5 451</b> | <b>5 539</b> | <b>6 021</b> |

# NYCKELTAL KONCERNEN

|                               | 2018<br>jan-jun | 2017<br>jan-jun | 2017<br>jan-dec | 2017/2018<br>jul-jun |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| <b>Finansiella</b>            |                 |                 |                 |                      |
| Skuldsättningsgrad, ggr       | 1,3             | 1,6             | 1,4             | 1,3                  |
| Räntetäckningsgrad, ggr       | 3,5             | 3,6             | 3,5             | 3,4                  |
| Belåningsgrad, %              | 53              | 57              | 54              | 53                   |
| Soliditet, %                  | 39              | 35              | 37              | 39                   |
| Avkastning på eget kapital, % | 12,7            | 13,0            | 26,2            | 28,2                 |
| <b>Fastighetsrelaterade</b>   |                 |                 |                 |                      |
| Direktavkastning, %           | 4,8             | 5,3             | 5,0             | 4,9                  |
| Överskottsgrad, %             | 74              | 74              | 73              | 73                   |
| Ekonomisk uthyminingsgrad, %  | 95              | 95              | 95              | 95                   |
| Hyresvärde, kr/kvm            | 1 391           | 1 328           | 1 326           | 1 364                |
| Uthyrningsbar yta, tkvm       | 784             | 801             | 805             | 784                  |

Avseende definitioner nyckeltal och beräkningar, se beskrivning sid 30-31.

## SEGMENTSREDOVISNING JAN-JUN

|                                                                                 | Centrala<br>Göteborg |            | Södra/Västra<br>Göteborg |           | Norra/Östra<br>Göteborg |            | Projekt-<br>fastigheter |          | Totalt     |            |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|--------------------------|-----------|-------------------------|------------|-------------------------|----------|------------|------------|
| Mkr                                                                             | 2018                 | 2017       | 2018                     | 2017      | 2018                    | 2017       | 2018                    | 2017     | 2018       | 2017       |
| Hyresintäkter                                                                   | 202                  | 195        | 43                       | 44        | 256                     | 244        | 12                      | 14       | 513        | 497        |
| Fastighetskostnader                                                             | -45                  | -46        | -10                      | -11       | -74                     | -67        | -5                      | -6       | -134       | -130       |
| <b>Driftsöverskott</b>                                                          | <b>157</b>           | <b>149</b> | <b>33</b>                | <b>33</b> | <b>182</b>              | <b>177</b> | <b>7</b>                | <b>8</b> | <b>379</b> | <b>367</b> |
| Verkligt värde för-<br>valtningsfastigheter                                     | 7 422                | 6749       | 943                      | 1023      | 6 255                   | 5358       | 1 498                   | 842      | 16 118     | 13 972     |
| Varav investeringar/<br>förvärv/avyttringar/<br>värdeförändringar<br>under året | 268                  | 124        | -169                     | -82       | 159                     | 170        | 301                     | 146      | 559        | 358        |

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i ovanstående segment. Totalt driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen.

Skillnaden mellan driftsöverskottet 379 mkr (367) och resultat före skatt 751 mkr (552) består av central administration -27 mkr (-21), finansnetto inklusive andel i resultat i intresseföretag -101 mkr (-97) samt värdeförändringar fastigheter och derivat 500 mkr (303).

# RÄNTEBÄRANDE SKULDER

| År            | Lånebelopp,<br>Mkr | Snittränta,<br>% | Låneförfall         |                   |
|---------------|--------------------|------------------|---------------------|-------------------|
|               |                    |                  | Kreditavtal,<br>Mkr | Utnyttjat,<br>Mkr |
| 2018          | 3 454              | 1,75             | 2 219               | 1 754             |
| 2019          | 700                | 1,34             | 3 041               | 3 090             |
| 2020          | 800                | 2,70             | 1 522               | 1 522             |
| 2021          | 670                | 3,17             | 1 513               | 1 453             |
| 2022          | 550                | 3,69             | 274                 | 274               |
| 2023          | 100                | 3,69             | 380                 | 380               |
| 2024          | 1 600              | 3,26             |                     |                   |
| 2025          | 300                | 2,70             |                     |                   |
| 2026          | 300                | 2,55             |                     |                   |
| <b>Totalt</b> | <b>8 474</b>       | <b>2,43</b>      | <b>8 949</b>        | <b>8 474</b>      |

I tabellen tas hänsyn till effekten av löpande derivatavtal.  
Ställda säkerheter uppgick per 2018-06-30 till 6 506 mkr (6 445).  
Eventualförpliktelser uppgick per 2018-06-30 till 8 mkr (8).

# KVARTALSÖVERSIKT

| Mkr                                                    | 2018       |            | 2017       |            |            |            | 2016       |            |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                        | Q2         | Q1         | Q4         | Q3         | Q2         | Q1         | Q4         | Q3         |
| Hysesintäkter                                          | 254        | 259        | 251        | 247        | 246        | 251        | 195        | 176        |
| Fastighetskostnader                                    | -62        | -72        | -78        | -60        | -65        | -65        | -53        | -46        |
| <b>Driftsöverskott</b>                                 | <b>192</b> | <b>187</b> | <b>173</b> | <b>187</b> | <b>181</b> | <b>186</b> | <b>142</b> | <b>130</b> |
| Central administration                                 | -13        | -14        | -17        | -8         | -9         | -12        | -14        | -5         |
| Andel i resultat från intresseföretag                  | 1          | 0          | 22         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Finansnetto                                            | -52        | -50        | -49        | -49        | -49        | -48        | -38        | -39        |
| <b>Förvaltningsresultat (inkl intresseföretag)</b>     | <b>128</b> | <b>123</b> | <b>129</b> | <b>130</b> | <b>123</b> | <b>126</b> | <b>90</b>  | <b>86</b>  |
| Värdetförändring förvaltningsfastigheter               | 155        | 349        | 841        | 113        | 122        | 138        | 199        | 79         |
| Värdetförändring finansiella instrument                | -10        | 6          | 1          | 10         | 30         | 13         | 114        | -38        |
| <b>Resultat före skatt</b>                             | <b>273</b> | <b>478</b> | <b>971</b> | <b>253</b> | <b>275</b> | <b>277</b> | <b>403</b> | <b>127</b> |
| Skatt på periodens resultat                            | 3          | -105       | -211       | -52        | -61        | -59        | -86        | -28        |
| <b>Periodens resultat</b>                              | <b>276</b> | <b>373</b> | <b>760</b> | <b>201</b> | <b>214</b> | <b>218</b> | <b>317</b> | <b>99</b>  |
| Förvaltningsfastigheter                                | 16 118     | 16 015     | 15 559     | 14 533     | 13 972     | 13 730     | 13 615     | 10 813     |
| Direktavkastning, %                                    | 4,8        | 4,7        | 4,6        | 5,2        | 5,2        | 5,4        | 5,0        | 4,9        |
| Överskottsgrad, %                                      | 76         | 72         | 69         | 76         | 74         | 74         | 73         | 74         |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                            | 95         | 95         | 97         | 94         | 94         | 96         | 95         | 94         |
| Avkastning på eget kapital, %                          | 8,1        | 10,8       | 18,8       | 9,8        | 10,2       | 10,6       | 12,7       | 8,2        |
| Eget kapital per aktie, kr                             | 53,21      | 52,47      | 49,36      | 43,04      | 41,41      | 40,72      | 38,90      | 37,91      |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr     | 62,85      | 62,22      | 58,39      | 50,70      | 48,78      | 47,87      | 45,72      | 46,96      |
| Börskurs, kr                                           | 58,50      | 52,40      | 52,00      | 50,75      | 51,25      | 43,70      | 46,20      | 56,75      |
| Resultat efter skatt per aktie, kr                     | 2,30       | 3,11       | 6,31       | 1,63       | 1,79       | 1,81       | 2,95       | 0,99       |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr | 0,61       | 0,60       | 0,77       | 1,19       | 0,54       | 1,08       | 1,35       | 1,41       |

# INTJÄNINGSFÖRMÅGA

|                                      | Antal fastigheter | Uthyrbar yta, kvm | Verkligt värde, Mkr | Hyresvärde, Mkr | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Hyresintäkter, Mkr | Driftsöverskott, Mkr | Överskottsgrad, % |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|--------------------|----------------------|-------------------|
| CBD                                  | 7                 | 67 103            | 2 977               | 166             | 99                          | 165                | 129                  | 78                |
| Övriga Innerstaden                   | 15                | 139 744           | 4 445               | 270             | 93                          | 252                | 193                  | 77                |
| <b>Centrala Göteborg</b>             | <b>22</b>         | <b>206 847</b>    | <b>7 422</b>        | <b>436</b>      | <b>96</b>                   | <b>417</b>         | <b>322</b>           | <b>77</b>         |
| Östra Göteborg                       | 5                 | 121 848           | 2 138               | 174             | 93                          | 162                | 122                  | 75                |
| Norra Älvstranden/Backaplan          | 6                 | 46 633            | 1 619               | 101             | 99                          | 100                | 77                   | 77                |
| Övriga Hisingen                      | 4                 | 336 370           | 3 096               | 308             | 95                          | 294                | 209                  | 71                |
| <b>Norra/Östra Göteborg</b>          | <b>15</b>         | <b>504 851</b>    | <b>6 853</b>        | <b>583</b>      | <b>95</b>                   | <b>556</b>         | <b>408</b>           | <b>73</b>         |
| Västra Göteborg                      | 3                 | 17 556            | 225                 | 21              | 100                         | 21                 | 15                   | 71                |
| Mölndal                              | 4                 | 28 975            | 718                 | 54              | 100                         | 54                 | 44                   | 82                |
| <b>Södra/Västra Göteborg</b>         | <b>7</b>          | <b>46 531</b>     | <b>943</b>          | <b>75</b>       | <b>100</b>                  | <b>75</b>          | <b>59</b>            | <b>79</b>         |
| <b>Summa förvaltningsfastigheter</b> | <b>44</b>         | <b>758 229</b>    | <b>15 218</b>       | <b>1 094</b>    | <b>96</b>                   | <b>1 048</b>       | <b>789</b>           | <b>75</b>         |
| <b>Projektfastigheter</b>            | <b>23</b>         | <b>42 985</b>     | <b>900</b>          | <b>30</b>       | <b>77</b>                   | <b>23</b>          | <b>13</b>            |                   |
| <b>Summa Platzer</b>                 | <b>67</b>         | <b>801 214</b>    | <b>16 118</b>       | <b>1 124</b>    | <b>95</b>                   | <b>1 071</b>       | <b>801</b>           | <b>75</b>         |

Sammanställningen innefattar fastighetsbeståndet per 30 juni 2018 och ger en ögonblicksbild av bolagets intjäningsförmåga, vilket inte är en prognos.

Inför 2018 har vi valt att se över områdesindelningen i intjäningen och väljer nu att redovisa våra fastigheter i fler områden. Indelningen följer den allmänna branschområdesindelningen i Göteborg med undantag för att vi redovisar fastigheterna på Backaplan tillsammans med Norra Älvstranden. Vi väljer också fortsatt att särredovisa projektfastigheter, oavsett placering i Göteborg. Under projektfastigheter ingår alla våra fastigheter som omfattas av projektet Södra Änggården där Platzer aktivt driver arbetet med en ny detaljplan, som beräknas vinna laga kraft under andra halvåret 2018.

Hyresvärde avser hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick. Resultatrelaterade kolumner innefattar gällande hyreskontrakt, även med framtida inflyttning under kommande halvår, när inflyttning sker i befintliga fastigheter. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter inklusive avtalade tillägg som ersättning för värme och

fastighetsskatt och oaktat tidsbegränsade hyresrabatter om cirka 23 mkr.

Hyreskontrakt med senare inflyttning eller i fastigheter som nu är under byggnation inkluderas inte. Hyresvärde, intäkter och driftsöverskott i tabellen avseende projektfastigheter avser nuläge före projektstart. Avseende projektfastigheter med inflytt inom 6 månader är dessa ej med i intjäningen. Tabellen inkluderar Gamlestads torg, Gamlestaden 740:132, som förvaltningsfastighet då den under juli månad färdigställs och de första hyresgästerna flyttar in i augusti.

Utöver tabellen finns tecknade hyreskontrakt i pågående nybyggnadsprojekt om 41 mkr i årshyra.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 juli 2018 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 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 Arendal, Gullbergsvass, Gårda, Gamlestaden och Högsbo.

## Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet omfattade per 30 juni 2018 totalt 67 fastigheter, varav 24 projektfastigheter, med ett verkligt värde om 16 118 mkr. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 784 414 kvm, vilka fördelade sig på kontor 55 %, butik 2 %, industri/lager 32 % och övrigt 11 %. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 95 % (95).

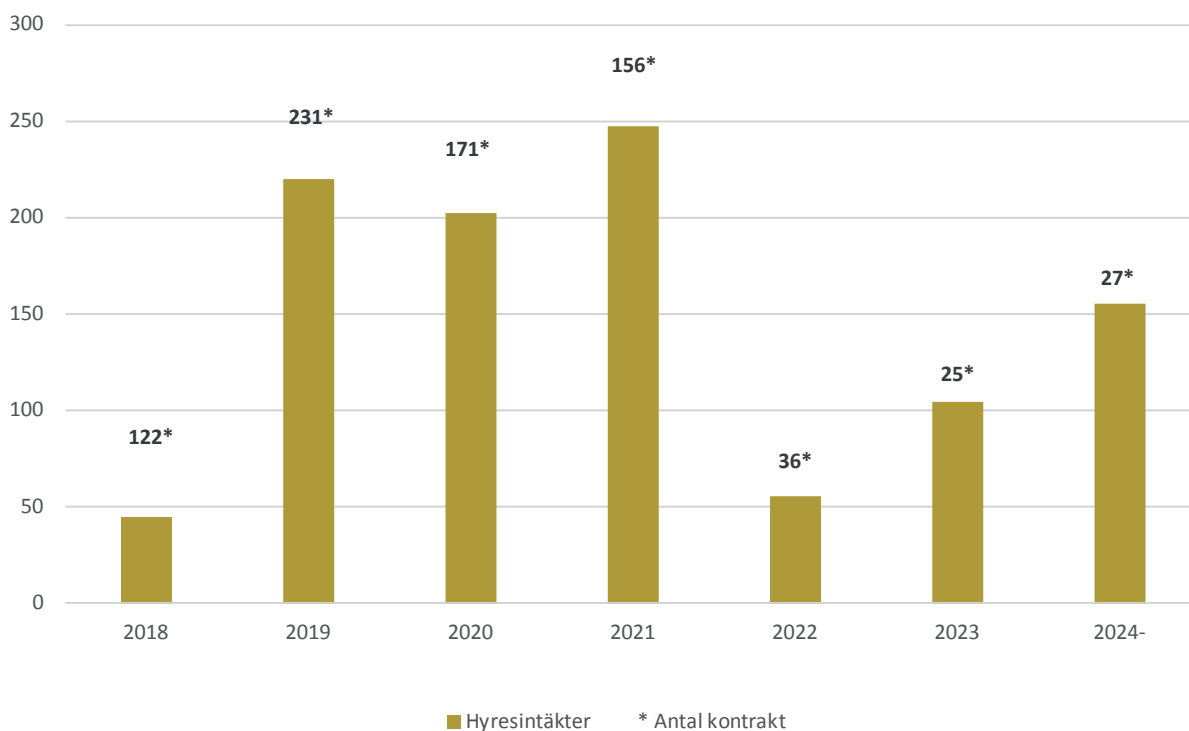
## Hyresutveckling

Platzer har 768 lokalhyreskontrakt med totala hyresintäkter om 1 031 mkr. Bland de största hyresgästerna kan nämnas Damco, DB Schenker, DFDS, DHL, Domstolsverket, Försäkringskassan, Migrationsverket, Nordea, Plastal, SSAB, Sveafjord och Zenuity. Utöver lokalhyreskontrakten fanns parkeringsavtal för garage och p-platser, kort- tidsparkeringar, avtal för reklamskyltar och master med ett totalt hyresvärde om 40 mkr.

De tjugo största hyreskontrakten stod för 35 % av hyresvärdet. Genomsnittlig återstående löptid uppgick till 45 månader.

Härutöver har Platzer tecknade hyreskontrakt i ny- och ombyggnadsprojekt med inflyttning 2018 - 2020.

## Kontraktsstruktur per förfalloår



# GÖTEBORGS HYRES- OCH FASTIGHETSMARKNAD

Göteborgs hyres- och fastighetsmarknad var fortsatt stark under första halvåret 2019. Marknaden drivs av en stark konjunktur, fortsatt låga räntor och stora offentliga investeringar i stadsutveckling och infrastruktur. Dessutom växer Göteborgsregionen som ett resultat av urbaniseringen.

Vår bedömning är att räntorna kommer att vara fortsatt låga under resten av året för att sedan stiga något under 2019. Tillgången på kapital förväntas vara fortsatt god, liksom investeringsviljan. Vi ser framförallt ett stort intresse bland utländska och institutionella investerare.

## Transaktionsmarknaden

Under första halvåret uppgick den totala transaktionsvolymen i Göteborg till 2,6 mdkr, vilket kan jämföras föregående års transaktionsvolym under samma period som uppgick till 6,7 mdkr. Även nationellt minskade transaktionsvolymen under första halvåret jämfört med samma period föregående år. Andelen utländska investerare som valt att köpa fastigheter i Sverige har ökat jämfört med tidigare år.

Direktavkastningskraven är fortsatt låga, men sjunker inte längre utan var i stort sett oförändrade under första halvåret 2018. Fortfarande är det kontorsfastigheter i CBD och på Norra Älvstranden som står för de lägsta direktavkastningskraven i Göteborgsområdet. Vi bedömer att direktavkastningskraven inte kommer fortsätta sjunka i samma takt som tidigare år.

## Uthyrningsmarknaden

Uthyrningsmarknaden i Göteborg är fortsatt gynnsam. Uthyrningsvolymen under första kvartalet 2018 uppgick till 13 800 kvm.

Hyresnivåerna har stigit på bred front i Göteborgsområdet, utvecklingen har dock avmattats något det senaste året. De områden som fortfarande visar ökning i hyresnivåerna är framförallt CBD och Norra Älvstranden.

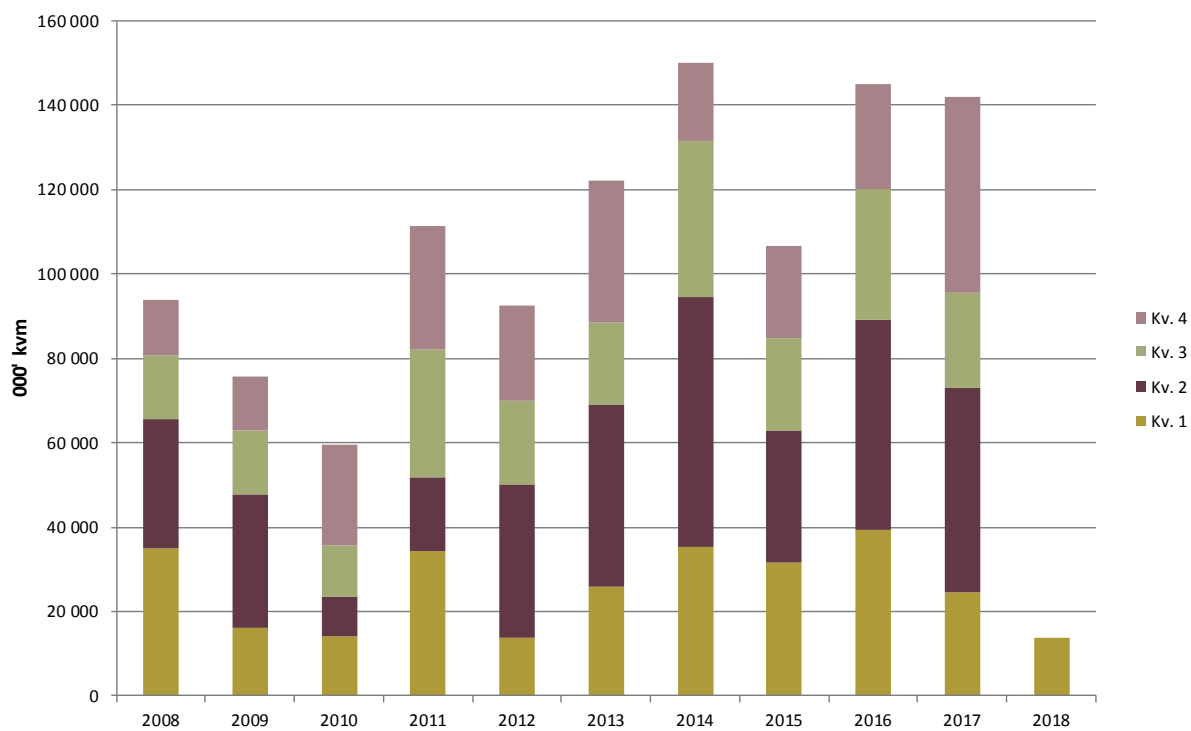
Områden med större volymer nyproduktion som förändrar utbudet till mer moderna kontorslokaler kommer se en mer positiv hyresutveckling även kommande år. Dubbleringen av hyresnivåerna i Östra Göteborg dit Gamlestadens räknas är ett bra exempel på vad uthyrning av nyproduktion kan göra med marknadshyran i områden.

Allra störst är efterfrågan på moderna kontorslokaler i centrala Göteborg samt på Norra Älvstranden. Samtidigt är vakansgraden den lägsta i Göteborg på 10 år. Norra Älvstranden har en vakansgrad under 1%. Uthyrningsvolymerna hämmas något på grund av det låga utbudet av efterfrågade lokaler.

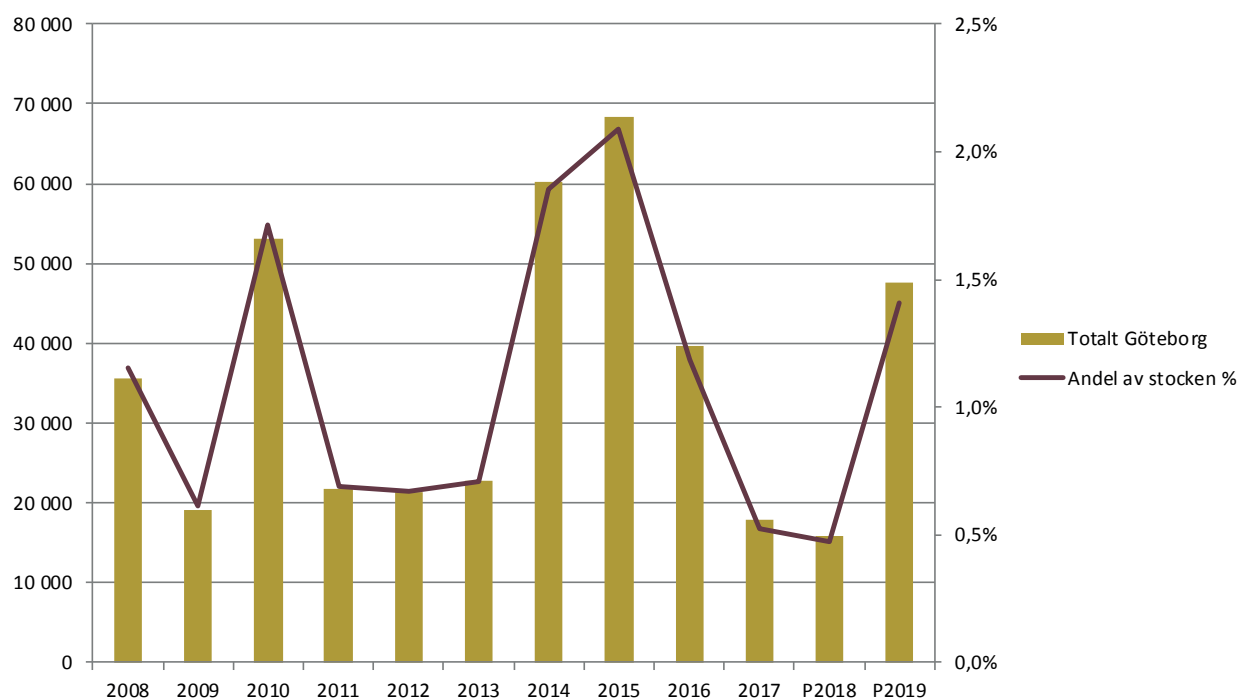
De kommande årens nyproduktion kommer troligen leda till större omflyttning och förhoppningsvis bättre matchning av hyresgästernas behov av moderna och yteffektiva lokaler. Det i kombination med en fortsatt stark konjunktur i Göteborgsområdet ger goda förutsättningar för en stark uthyrningsmarknad även under 2018.

Källa: Datscha och Newsec Marknadsrapport kontor maj 2018

### Uthyrningsvolym i kvadratmeter per kvartal 2008-2018 i Göteborg



### Nyproduktion av kontorslokaler i Göteborg



Källa: JLL

# FASTIGHETSTRANSAKTIONER

## Försäljning

Under årets första kvartal tecknade Platzer avtal om försäljning av en blivande bostadsbyggrätt i Södra Änggården med Skanska Nya Hem. Södra Änggården är ett område där Platzer aktivt driver arbetet med en ny detaljplan. Avtalet villkoras av att detaljplanen vinner laga kraft.

Under 2017 tecknade Platzer avtal med Bonava, Peab Bostad, Magnus Månsson Fastigheter och Hökerum Bygg om merparten av de byggrätter som planeras i Södra Änggården. Även dessa avtal villkoras av att detaljplanen vinner laga kraft.

Någon resultateffekt av försäljningen bokförs inte under perioden utan värdering (i enlighet med Platzers värderingsprinciper) av byggrätter utan avdrag för planrisk sker när detaljplan vunnit laga kraft.

Platzer har under årets andra kvartal sålt fastigheten Älvsborg 178:9 med adress Redegatan 1. Den omfattar cirka 13 800 kvm och har i affären åsatts ett fastighetsvärde om cirka 236 mkr. Köparen är Fastighets AB Regio och frånträde skedde 2018-04-27.

## Förvärv

Under perioden skedde inga förvärv.

## Transaktioner efter periodens utgång

Platzer har den 4 juli träffat avtal med Vasakronan om förvärv av två fastigheter i Gårda om totalt 22 400 kvm kontor. Fastigheterna förvärvas genom bolagsförvärv och har åsatts ett underliggande fastighetsvärde om 1 068 mkr. Tillträde kommer ske 30 september.



Fastigheterna Gårda 18:23 (Drivhuset) och Gårda 18:24 (Gårdatorget) är två kontorsfastigheter belägna i Gårda, som förvärvades efter periodens utgång med tillträde 30 september.

# UTVECKLINGSPROJEKT

Vi utvecklar både enskilda fastigheter och hela blandstadsområden. Våra pågående utvecklingsprojekt omfattar totalt 45 000 kvm lokalarea (LOA) och möjliga utvecklingsprojekt en bruttoarea (BTA) om 700 000 kvm. Den totala projektvolymen bedöms uppgå till 17 mdkr, varav 10 mdkr utgörs av kommersiella fastigheter och 7 mdkr av bostäder. Vi utvecklar detaljplaner för bostäder och säljer byggrätterna för fokusering på kommersiella fastigheter.

## Fastighetsutveckling

Utvecklingen av Gullbergsvass 5:10 där vi har vårt huvudkontor fortsätter. Projektet omfattar ombyggnad av hela huset och en påbyggnad med 2 000 kvm ny kontorsyta. Under kvartalet tecknade Platzer hyresavtal om 2 400 kvm med TTS Marine med tillträde i april 2019.

## Projektutveckling

### Gamlestaden

Gamlestads torg (Gamlestaden 740:132) är inne i slutfas och första hyresgästen tillträder i augusti. Projektet är redan ett etablerat landmärke och blir stadsdelens hjärta. Gamlestads torg omfattar 16 800 kvm. Under kvartalet tecknades kontrakt om ytterligare 300 kvm kontor.

### Gårda

Under andra kvartalet inledde vi markarbeten inför byggandet av Gårda Vesta. Byggnaden kommer att ha en total yta om 26 600 kvm, varav 15 000 kvm är uthyrda till Skatteverket.

Utöver Gårda Vesta har vi ytterligare ett höghusprojekt (Kineum) i Gårda om 25 000 kvm där detaljplanen blivit överklagad av Trafikverket. NCC kommer att äga 50 % av Kineum under projektgenomförandet med tillträde när detaljplanen vinner laga kraft.

I Gårda finns dessutom detaljplan för Källhuset – en kontorsbyggnad omfattande 2 000 kvm.

## Gullbergsvass

Gullbergsvass ligger i hjärtat av Göteborg med absolut närhet till Centralstationen, den nya Hisingsbron samt på sikt även Västlänken. Vi har option på att köpa två byggrätter där nuvarande Göta Älvbron ligger om totalt 43 000 kvm BTA. Möjlig byggstart är 2022.

## Fastighetsutveckling

Fastighetsutveckling innebär en utveckling av befintliga förvaltningsfastigheter. Antingen för att anpassa en fastighet för en enskild hyresgäst eller för att ändra fastighetens användningsområde och på så sätt attrahera nya hyresgäster. Ett fastighetsutvecklingsprojekt kan pågå i upp till två år.

Ett exempel är Gullbergsvass 5:10 som går från att vara en byggnad med traditionella kontorslokaler till en flexibel arbetsplats för hyresgäster med olika behov.

## Projektutveckling

Projektutveckling karaktäriseras av nyproduktion. Detta innebär att vi arbetar från idé till färdig fastighet. Den här typen av utvecklingsprojekt pågår vanligtvis mellan två till fem år.

Ett exempel på projektutveckling är Gamlestads torg, där Platzer är med och skapar en 17 våningar hög profilbyggnad mitt i Gamlestaden. Byggnaden bidrar till att markera en ny fas i områdets utveckling och är redan uthyrd till stora delar.

## Stadsutveckling

Stadsutveckling innebär att vi tar ett större ansvar och bidrar till utvecklingen av ett helt område.

Ibland gör vi det själva, men lika ofta tillsammans med andra fastighetsägare eller aktörer i området. På sikt bidrar det till ökat värde på våra fastigheter. Stadsutvecklingsprojekt är långsiktiga och pågår vanligen mellan fem och tio år.

Om det finns möjlighet att bygga bostäder för att skapa attraktiva stadsmiljöer utvecklar vi byggrätter som säljs till samarbetspartners. Utöver att skapa mer levande områden bidrar det till att finansiera kommande projekt. Exempel på stadsutveckling är Södra Änggården som håller på att utvecklas från kontors- och industriområde till modern blandstad.



I Gamlestadens Fabriker finns detaljplaner för framtida byggnationer där vi upplever att vi kan utveckla och förtäta området med nya bostäder, kontor och parkeringsgarage.

## Stadsutveckling

### Södra Änggården

Vi utvecklar norra Högsbo till Södra Änggården – en levande stadsdel med bostäder, skolor och kommersiella lokaler. Av totalt planerade 2 000 lägenheter ingår 600 i BoStad2021, vilket bland annat innebär en snabbare planprocess.

Detaljplanen var ute på granskning under andra kvartalet och beslut väntas runt årsskiftet med byggstart under 2019. Under 2017 ingick vi avtal om försäljning av stora delar av de kommande bostadsbyggrätterna till Bona-va, Peab Bostad, Magnus Månsson Fastigheter och Hökerum Bygg. I år har vi sålt ytterligare bostadsbyggrätter till Skanska Nya Hem till ett värde av cirka 60 mkr. Dessutom har vi startat rivning och markförberedande arbeten.

### Gamlestaden

Gamlestaden är ett av Göteborgs mest intressanta och kollektivtrafiktäta områden. De närmaste tio åren kommer stadsdelen utvecklas och få än mer av stadskaraktär med en blandning av bostäder och verksamheter. Vi äger tre större fastigheter och projekt i Gamlestaden.

I anslutning till Gamlestads torg ligger Gamlestadens Fabriker (Olskroken 18:7) där detaljplanearbete pågår. Vi har tidigare tecknat avtal om försäljning av kommande bostadsbyggrätter till JM som nu medverkar i utvecklingen av området. På grannfastigheten (Bagaregården 17:26) har vi ansökt om ändring av detaljplanen gällande förtätning om totalt 60 000 kvm.

### Backaplan

Backaplan ska förvandlas från en handelsplats med stora asfaltsytor till en tätbebyggd stadsmiljö med bostäder, service, kontor och handel. I planerna ingår bland annat 7 000 nya bostäder och en pendeltågstation.

Det övergripande programförslaget för Backaplan är tänkt att gå ut på samråd under 2018. Samtidigt pågår detaljplanearbete där Göteborgs stad samarbetar med fastighetsägarna i området. Vi äger fastigheter som beräknas omfatta byggrätter om 60 000 – 90 000 kvm BTA på Backaplan.

### Torslanda/Arendal

Torslanda/Arendal är ett av Sveriges bästa logistiklägen. Idag äger Platzer 787 000 kvm mark i Torslanda, inklusive detaljplanlagda byggrätter om 180 000 kvm BTA för logistik och industriändamål. Just nu pågår uthyrning.

## Pågående större projekt

| Fastighet                            | Typ <sup>1)</sup> | Ombyggd yta LOA, kvm | Ny yta LOA, kvm | Total inv inkl mark, Mkr | Varav kvar att investera, Mkr | Hyresvärde, Mkr <sup>2)</sup> | Uthyrningsgrad, % | Färdigställt |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------|-----------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------|--------------|
| Gamlestaden 740:132, Gamlestads torg | PU                |                      | 16 800          | 560                      | 113                           | 46                            | 67                | Q3 2018      |
| Gullbergsvass 5:10                   | FU                | 11 400               | 1 600           | 269                      | 175                           | 35                            | 40*               | Q3 2019      |
| Gårda 2:12, Gårda Vesta              | PU                |                      | 26 600          | 1 050                    | 938                           | 74                            | 56                | Q2 2021      |
| <b>Totalt</b>                        |                   | <b>11 400</b>        | <b>45 000</b>   | <b>1 879</b>             | <b>1 226</b>                  | <b>155</b>                    |                   |              |

## Möjliga utvecklingsprojekt

| Fastighet                                                       | Typ <sup>1)</sup> | Fastighetstyp     | Ny yta BTA kvm           | Projektfas          | Möjlig byggstart <sup>3)</sup> |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------------|
| Gårda 4:11, Källhuset                                           | PU                | kontor            | 2 000                    | detaljplan finns    | 2018                           |
| Gårda 16:17**, Kineum                                           | PU                | kontor            | 30 000                   | detaljplan antagen  | 2018                           |
| Södra Änggården (flera fastigheter och flera utbyggnadsetapper) | SU/PU             | blandstad         | cirka 200 000            | detaljplan pågår    | 2018                           |
| Sörred 7:21                                                     | PU                | Logistik/industri | 30 000                   | detaljplan finns    | 2018                           |
| Syrhåla 3:1                                                     | PU                | Logistik/industri | 60 000                   | detaljplan finns    | 2018                           |
| Sörred 8:12                                                     | PU                | Logistik/industri | 90 000                   | detaljplan finns    | 2018                           |
| Olskroken 18:7, Gamlestadens Fabriker                           | SU/PU /FU         | Blandstad         | 100 -120 000             | detaljplan pågår    | 2019                           |
| Krokslätt 34:13                                                 | FU/PU             | blandstad         | 10-15 000                | detaljplan påbörjas | 2018                           |
| Skår 57:14, Almedals fabriker                                   | PU                | kontor            | 20 000                   | detaljplan pågår    | 2019/2020                      |
| Backaplan (flera fastigheter)                                   | PU                | blandstad         | 60-90 000                | detaljplan pågår    | 2021/2022                      |
| Bagaregården 17:26                                              | PU                | blandstad         | 60 000                   | planbesked sökt     | 2021/2022                      |
| Gullbergsvass ***                                               | PU                | kontor/bostäder   | 43 000                   | detaljplan finns    | 2023/2024                      |
| <b>Totalt</b>                                                   |                   |                   | <b>705 000 - 760 000</b> |                     |                                |

## Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

| Fastighet            | Typ <sup>1)</sup> | Fastighetstyp | Ny yta BTA kvm | Projektfas       | Möjlig byggstart <sup>3)</sup> |
|----------------------|-------------------|---------------|----------------|------------------|--------------------------------|
| Inom Vallgraven 49:1 | PU                | kontor        | 7 000          | detaljplan finns | 2019                           |

\*) Idag är uthyrningsgraden 75 %, angivna 40 % avser kontrakt med långsiktiga hyresgäster.

\*\*) Detaljplanen har inte vunnit laga kraft då den överklagats.

\*\*\*) Platzer äger inte marken idag men har option på att förvärva mark med byggrätt till marknadsvärde.

Sammanställningen omfattar möjliga projekt identifierade på ägda eller förvärsavtalade fastigheter.

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

2) Avser bedömt hyresvärde fullt uthyrt när fastigheten är färdigställd.

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

# FASTIGHETSFÖRTECKNING

PER 2018-06-30

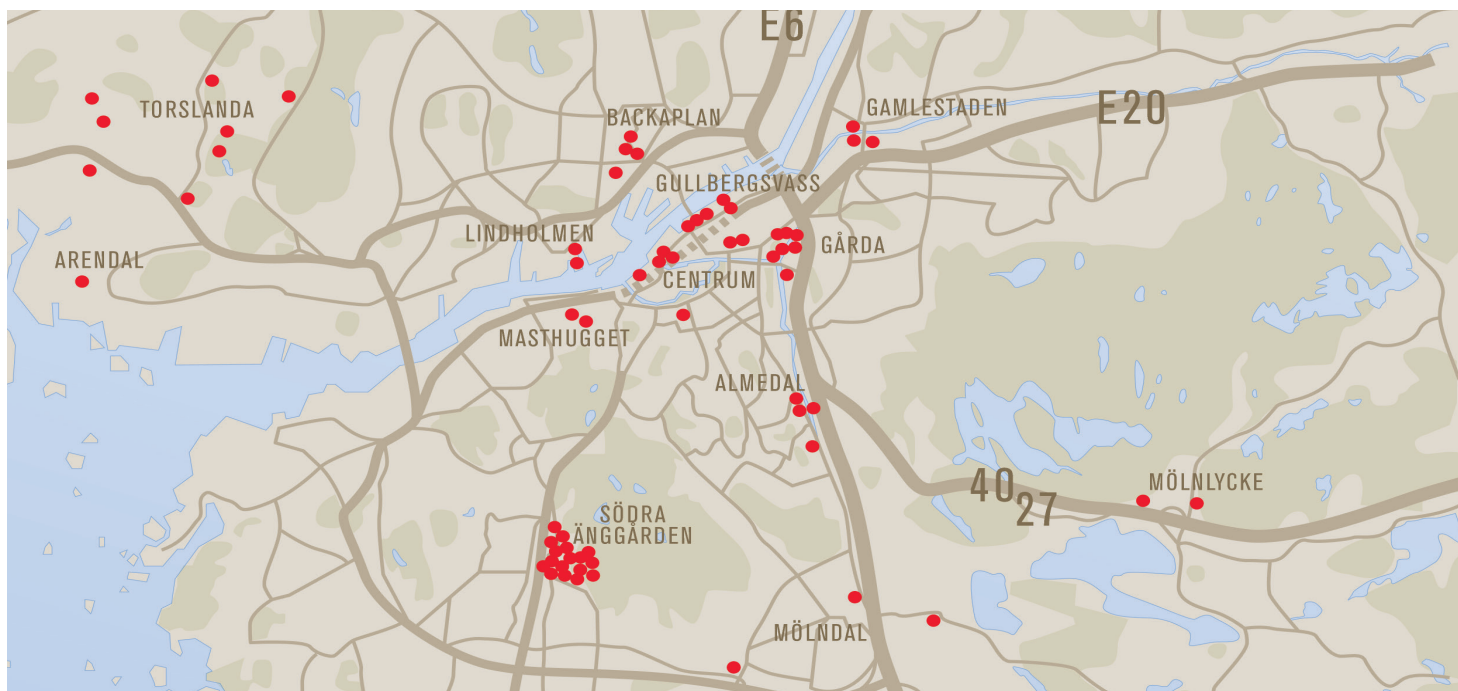
| Förvaltningsfastighet         | Område        | Adress                            | Byggår    | Kontor  | Uthyrningsbar yta, kvm |         |        | Totalt  |
|-------------------------------|---------------|-----------------------------------|-----------|---------|------------------------|---------|--------|---------|
|                               |               |                                   |           |         | Industri/<br>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   | 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 | 12 370  |                        | 222     | 855    | 13 447  |
| 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      | 11 925  |                        | 336     | 463    | 12 724  |
| 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    | Lindholmospiren 9                 | 2003      | 8 667   |                        |         | 996    | 9 663   |
| Lindholmen 39:3               | Lindholmen    | Lindholmospiren 2                 | 2016      | 8922    |                        |         |        | 8922    |
| 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                     |         | 50     | 4 817   |
| Forsåker 1:196                | Mölndal       | Kvarnbygatan 10-14                | 1955/2002 | 5 317   |                        |         | 150    | 5 467   |
| Härddisken 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 |               |                                   |           | 408 266 | 16 851                 | 239 369 | 76 943 | 741 429 |

| Projektfastighet                                             | Område      | Adress                              | Byggår    | Markareal      | Uthyrningsbar  |  |
|--------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------|-----------|----------------|----------------|--|
|                                                              |             |                                     |           |                | yta, kvm       |  |
| Gamlestaden 740:132                                          | Gamlestaden | Gamlestadens torg                   |           | 1 600          | -              |  |
| Gårda 2:12                                                   | Gårda       | Venusgatan 2-6                      |           | 3 600          | -              |  |
| Högsbo 2:2 <sup>1)</sup>                                     | Högsbo      | Gruvgatan 1                         |           | 4 400          | -              |  |
| Högsbo 3:5 <sup>1)</sup>                                     | Högsbo      | Fältspatsgatan 14                   |           | 11 300         | -              |  |
| Högsbo 3:11 <sup>1)</sup>                                    | Högsbo      | Fältspatsgatan 6                    | 1964      | 6 000          | 8 243          |  |
| Högsbo 3:12 <sup>1)</sup>                                    | Högsbo      | Fältspatsgatan 2-4                  | 1964      | 8 400          | 10 363         |  |
| Högsbo 3:13 <sup>1)</sup>                                    | Högsbo      | Fältspatsgatan 2                    |           | 3 100          | -              |  |
| Högsbo 3:6 <sup>1)</sup>                                     | Högsbo      | Fältspatsgatan 8-12                 | 1964      | 8 200          | 6 535          |  |
| Högsbo 3:9 <sup>1)</sup>                                     | Högsbo      | Olof Asklunds gata 14               | 1971      | 4 700          | 4 333          |  |
| Högsbo 33:1                                                  | Högsbo      | Gruvgatan                           |           | 5 500          | -              |  |
| Högsbo 34:13 <sup>1)</sup>                                   | Högsbo      | Gruvgatan 2                         | 1981      | 3 200          | 1 780          |  |
| Högsbo 39:1 <sup>1)</sup>                                    | Högsbo      | Ingela Gathenhielms gata 4          |           | 8 200          | -              |  |
| Högsbo 4:1 <sup>1)</sup>                                     | Högsbo      | Fältspatsgatan 1 / A Odhners gata 8 | 1965/1972 | 10 400         | 4 643          |  |
| Högsbo 4:4 <sup>1)</sup>                                     | Högsbo      | Fältspatsgatan 3                    | 1962      | 10 300         | 6 388          |  |
| Högsbo 4:6 <sup>1)</sup>                                     | Högsbo      | A Odhners gata 14                   |           | 6 500          | -              |  |
| Högsbo 757:118 <sup>1)</sup>                                 | Högsbo      | Fältspatsgatan                      |           | 2 800          | -              |  |
| Högsbo 757:121 <sup>1)</sup>                                 | Högsbo      | Fältspatsgatan                      |           | 1 000          | -              |  |
| Högsbo 757:122 <sup>1)</sup>                                 | Högsbo      | Fältspatsgatan                      |           | 1 000          | -              |  |
| Backen 2:18                                                  | Möln dal    | 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        | -              |  |
| <b>Summa projektfastigheter</b>                              |             |                                     |           | <b>768 100</b> | <b>42 985</b>  |  |
| <b>TOTALT förvaltningsfastigheter och projektfastigheter</b> |             |                                     |           |                | <b>784 414</b> |  |

<sup>1)</sup> Omfattas av projekt Södra Änggården

#### Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

| Förvaltningsfastighet | Område  | Adress       | Byggår    | Industri/ |       |       |        | Totalt |
|-----------------------|---------|--------------|-----------|-----------|-------|-------|--------|--------|
|                       |         |              |           | Kontor    | Butik | lager | Övrigt |        |
| Inom Vallgraven 49:1  | Centrum | Skeppsbron 5 | 1929/2012 | 4 702     | 371   | 296   |        | 5 369  |



# AKTIEN OCH ÄGARE

Platzers B-aktie är sedan 29 november 2013 noterad på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. Bolagets börskurs uppgick den 30 juni 2018 till 58,50 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 7 009 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under första halvåret omsattes 8,8 miljoner aktier (5,3) till ett sammanlagt värde om 485 mkr (244). Den genomsnittliga omsättningen var cirka 72 000 aktier per dag (43 000).

## 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 till 118 429 B-aktier efter att under andra kvartalet avslutat ett aktiesparprogram som omfattat ledande befattningshavare och som tilldelats aktier från det egna innehavet.

I samband med noteringen i november 2013 genomfördes en nyemission till kursen 26,50 kronor per aktie som tillförde bolaget 651 mkr efter avdrag för emissionskostnader. Senaste förändringen av aktiekapitalet skedde under fjärde kvartalet 2016 då Platzer genomförde en företrädesemission om totalt 718 mkr.

## Utdelningspolicy och utdelning

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 50 % av

förvaltningsresultatet efter skatt (med skatt avses 22 % schablonskatt). Årsstämman beslutade den 26 april 2018 om en utdelning för 2017 om 1,50 kronor per aktie (1,10).

## Ägarförhållanden

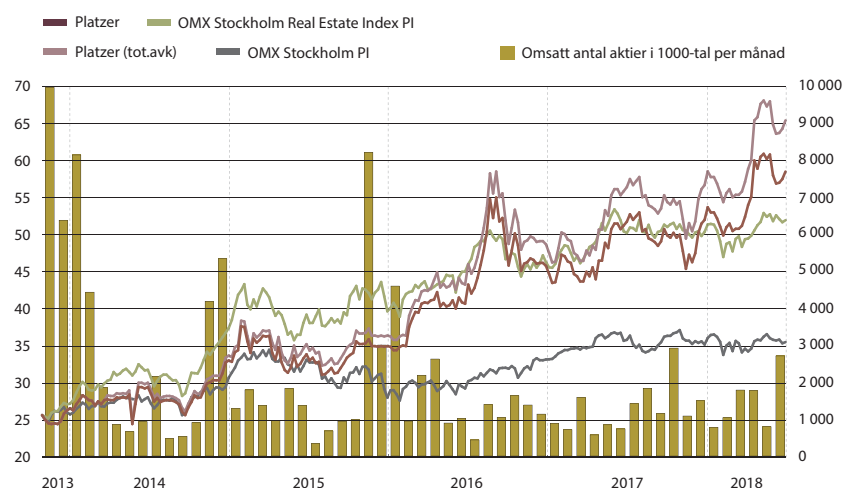
Antalet aktieägare uppgick den 31 maj till 4 873 (3 843). Det är det största antalet ägare som Platzer haft sedan noteringen 2013. Det utländska ägandet uppgick till fem procent av aktiekapitalet.

I Platzers bolagsordning finns en hembudsklausul 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 ägargrupp. Om ägarna 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 maj 2018

| Ägare                                  | Antal A-aktier    | Antal B-aktier    | Antal aktier       | Andel röster,% | Andel kapital,% |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|----------------|-----------------|
| Ernström & C:o                         | 11 000 000        | 2 973 164         | 13 973 164         | 37,7           | 11,7            |
| Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän | 5 000 000         | 15 203 112        | 20 203 112         | 21,7           | 16,9            |
| Länsförsäkringar Skaraborg             | 4 000 000         | 1 000 000         | 5 000 000          | 13,7           | 4,2             |
| Familjen Hielte / Hobohm               |                   | 22 644 016        | 22 644 016         | 7,6            | 18,9            |
| Fjärde AP-fonden                       |                   | 11 905 860        | 11 905 860         | 4,0            | 9,9             |
| Länsförsäkringar fondförvaltning AB    |                   | 8 411 040         | 8 411 040          | 2,8            | 7,0             |
| Carnegie Fonder                        |                   | 7 642 826         | 7 642 826          | 2,5            | 6,4             |
| Lesley Invest (inkl privata innehav)   |                   | 4 064 362         | 4 064 362          | 1,4            | 3,4             |
| Svolder AB                             |                   | 4 028 811         | 4 028 811          | 1,3            | 3,4             |
| RBC Investor Services Bank SA          |                   | 3 035 671         | 3 035 671          | 1,0            | 2,5             |
| Övriga ägare                           |                   | 18 907 001        | 18 907 001         | 6,3            | 15,8            |
| <b>Totalt utestående aktier</b>        | <b>20 000 000</b> | <b>99 815 863</b> | <b>119 815 863</b> | <b>100,0</b>   | <b>100,0</b>    |
| Återköpta egna aktier                  |                   | 118 429           | 118 429            |                |                 |
| <b>Totalt registrerade aktier</b>      | <b>20 000 000</b> | <b>99 934 292</b> | <b>119 934 292</b> |                |                 |

# NYCKELTAL PER AKTIE

|                                              | 2018<br>jan-jun | 2017<br>jan-jun | 2017<br>jan-dec | 2017/2018<br>jul-jun |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| Eget kapital, kr                             | 53,21           | 41,41           | 49,36           | 53,21                |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr     | 62,85           | 48,78           | 58,39           | 62,85                |
| Börskurs, kr                                 | 58,50           | 51,25           | 52,00           | 58,50                |
| Resultat efter skatt, kr <sup>1)</sup>       | 5,40            | 3,60            | 11,54           | 13,34                |
| Förvaltningsresultat, kr <sup>2)</sup>       | 2,10            | 2,08            | 4,06            | 4,07                 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr | 1,21            | 1,62            | 3,58            | 3,17                 |
| Utdelning, kr                                | -               | -               | 1,50            | -                    |
| Antal aktier per bokslutsdagen, tusental     | 119 816         | 119 684         | 119 684         | 119 816              |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental        | 119 750         | 119 684         | 119 684         | 119 750              |

Avseende definitioner nyckeltal och beräkningar, se beskrivning sid 30-31.

- 1) Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.
- 2) Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag.

# 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Skuldsättningsgrad</b>                                                                                                                                           | Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Räntetäckningsgrad</b>                                                                                                                                           | Resultat efter finansiella intäkter dividerat med räntekostnader. Exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag. Se beräkning nästa sida.                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Belåningsgrad</b>                                                                                                                                                | Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas värde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Soliditet</b>                                                                                                                                                    | Eget kapital dividerat med balansomslutningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Avkastning på eget kapital</b>                                                                                                                                   | Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital, omräknas till helårsvärde för delårsperiod. Hänförligt till moderföretagets aktieägare. Se beräkning nästa sida.                                                                                                                                                                           |
| <b>Nyckeltal per aktie:</b><br><b>Eget kapital, Långsiktigt substansvärde, Resultat efter skatt, Förvaltningsresultat, Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | 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). Förvaltningsresultatet exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag. |
| <b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)</b>                                                                                                                         | Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. Hänförligt till moderföretagets aktieägare. Se beräkning nästa sida.                                                                                                                                                                                           |
| <b>Direktavkastning</b>                                                                                                                                             | Driftsöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga värde, omräknas till helårsvärde för delårsperiod. Se beräkning nästa sida.                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Överskottsgrad</b>                                                                                                                                               | Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Ekonomisk uthyrningsgrad*</b>                                                                                                                                    | 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).                                                                                |
| <b>Hyresvärde, kr/kvm*</b>                                                                                                                                          | 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

|                                                      | 2018<br>jan-jun | 2017<br>jan-jun | 2017<br>jan-dec | 2017/2018<br>jul-jun |
|------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| <b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>                       |                 |                 |                 |                      |
| Driftsöverskott                                      | 379             | 367             | 727             | 739                  |
| Central administration                               | -27             | -21             | -46             | -52                  |
| Ränteintäkter                                        | 0               | 0               | 0               | 0                    |
| <b>Summa</b>                                         | <b>352</b>      | <b>346</b>      | <b>681</b>      | <b>687</b>           |
| Räntekostnader                                       | -102            | -97             | -195            | -200                 |
|                                                      | <b>3,5</b>      | <b>3,6</b>      | <b>3,5</b>      | <b>3,4</b>           |
| <b>Avkastning på eget kapital, %</b>                 |                 |                 |                 |                      |
| Hänförligt till moderföretagets aktieägare:          |                 |                 |                 |                      |
| Resultat efter skatt                                 |                 |                 | 1 381           | 1 598                |
| Förvaltningsresultat (vid delår omräknat till helår) | 502             | 495             |                 |                      |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter              | 504             | 260             |                 |                      |
| Värdeförändring finansiella instrument               | -4              | 43              |                 |                      |
| <b>Summa</b>                                         | <b>782</b>      | <b>622</b>      | <b>1 381</b>    | <b>1 598</b>         |
| Genomsnittligt eget kapital                          | 6 141           | 4 806           | 5 282           | 5 665                |
|                                                      | <b>12,7</b>     | <b>13,0</b>     | <b>26,2</b>     | <b>28,2</b>          |
| <b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr</b>      |                 |                 |                 |                      |
| Hänförligt till moderföretagets aktieägare:          |                 |                 |                 |                      |
| Eget kapital                                         | 6 375           | 4 956           | 5 907           | 6 375                |
| Återläggning av uppskjuten skatt                     | 875             | 595             | 805             | 875                  |
| Återläggning av räntederivat                         | 280             | 287             | 276             | 280                  |
| <b>Summa</b>                                         | <b>7 530</b>    | <b>5 838</b>    | <b>6 988</b>    | <b>7 530</b>         |
| Antal aktier                                         | 119 816         | 119 684         | 119 684         | 119 816              |
|                                                      | <b>62,85</b>    | <b>48,78</b>    | <b>58,39</b>    | <b>62,85</b>         |
| <b>Direktavkastning, %</b>                           |                 |                 |                 |                      |
| Driftsöverskott (vid delår omräknat till helår)      | 756             | 734             | 727             | 739                  |
| Fastigheternas genomsnittliga värde                  | 15 839          | 13 793          | 14 587          | 15 045               |
|                                                      | <b>4,8</b>      | <b>5,3</b>      | <b>5,0</b>      | <b>4,9</b>           |



## KALENDARIUM

Delårsrapport januari-september 2018  
Bokslutskommuniké 2018

25 oktober 2018 kl 8:00  
8 februari 2019 kl 8:00

För ytterligare information, vänligen gå in på [platzer.se](http://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: Kämpegatan 7  
Tel 031-63 12 00, Fax 031-63 12 01  
[info@platzer.se](mailto:info@platzer.se) [platzer.se](http://platzer.se)  
Styrelsens säte: Göteborg Org nr: 556746-6437