

1 januari – 31 mars

- Platzer stabilt och uthålligt i tider av covid-19
- Byggnadsnämnden har gett grönt ljus för detaljplanen i Södra Änggården
- Efter periodens utgång: Platzer och Bockasjö bildar JV för att utveckla Sörreds Logistikpark



Fastighetsvärde
21 127 mkr

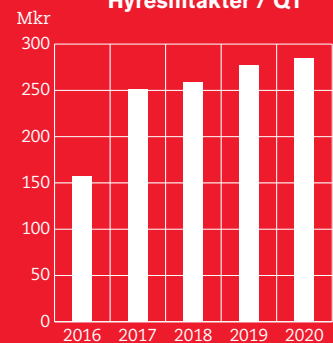


Total yta
820 000 kvm



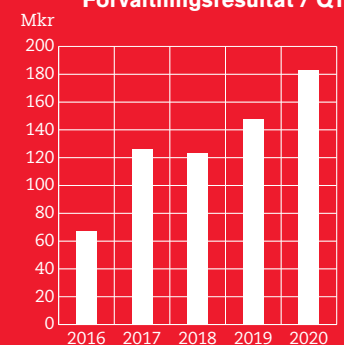
Fastigheter
68 st

Hyresintäkter / Q1



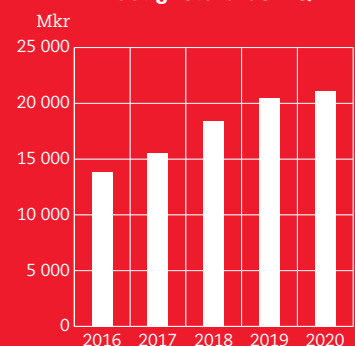
- Hyresintäkterna ökade till 285 mkr (277)
- Förvaltningsresultatet ökade till 183 mkr (148)
- Periodens resultat ökade till 429 mkr (273)
- Fastighetsvärdet ökade till 21 127 mkr (20 479)
- Resultatet per aktie ökade till 3,56 kr (2,24)

Förvaltningsresultat / Q1



Nyckeltal	Q1 2020	Q1 2019	Helår 2019
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie	89,02	73,58	84,00
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,4	4,3
Belåningsgrad, %	48	52	49
Direktavkastning, %	4,2	4,4	4,3
Överskottsgrad, %	76	74	74
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94

Fastighetsvärde / Q1





Platzer stabilt och uthålligt i tider av covid-19

Utbrottet av covid-19 har fått stora konsekvenser globalt för både privatpersoner och företag. Många människor har dött av viruset och många företag har betydande problem när deras verksamhet enbart kan bedrivas med reducerad fart eller i värsta fall inte alls.

Platzer är ett kommersiellt fastighetsbolag med hyresgäster som utgör ett brett spektrum av näringslivet, myndigheter, regionen och kommuner i Göteborgs-området. Vi har en låg exponering av hyresgäster inom segmenten sällanköpshandel, restaurang och hotell som har drabbats hårdast i första fasen av pandemin. I takt med att covid-19 får allt större konsekvenser för samhället i allmänhet och företagandet i synnerhet kommer dock de flesta av våra hyresgäster att påverkas över tid, direkt eller indirekt av coronavirusets utbredning.

Just osäkerheten i tid med covid-19 gör det extra svårt

att bedöma vilka insatser som kommer att krävas från alla som äger och driver någon form av näringsverksamhet och från oss på Platzer för att hålla samhället igång i så stor utsträckning som möjligt. Det anser jag att vi alla nu måste bidra med. Om vi kan hålla samhället igång där det är möjligt både kommersiellt och ur ett smittoriskperspektiv och därmed undvika att belasta framtida generationers skattebetalare med mer bördor än nödvändigt ska vi kämpa för det.

Därför känns det särskilt bra i dessa tider att vara vd för ett bolag som hittills under pandemin inte har behövt nyttja några stödprogram från samhället för att till 100% fullfölja samtliga åtaganden avseende leveranser från drift- och underhållsleverantörer, konsulter, entreprenörer och långgivare. Detsamma gäller löner till våra medarbetare och utdelning till våra aktieägare.

Stabilt i tuffa tider

Att kommentera ett första kvartal med vetskap om vad som har hänt sedan mitten av mars kommer oundvikligt och nödvändigt mer att handla om hur covid-19 påverkar Platzer än hur verksamheten har utvecklats under första kvartalet. Jag är oerhört tacksam att vi går in i den här krisen med bättre förutsättningar än vid någon annan tidpunkt. Vi har starka huvudägare, hög andel bankbelåning, hög och stabil överskottsgrad samt starka leverantörer, samarbetspartners och byggtreprenörer, liksom kompetenta och drivna medarbetare. Det är till vår fördel och innebär att vi står oerhört stabilt och är uthålliga i tider av stor oro i vår omvärld.

Starka siffror i första kvartalet

Då hyror normalt betalas kvartalsvis i förskott innebär det paradoxalt nog att första kvartalet 2020 var ett rekordkvartal för Platzer. Driftsöverskottet blev 216 mkr, vilket är det största någonsin för Platzer. Värdeökningarna uppgick till 449 mkr och EPRA NAV till 89 kr/aktie, en ökning med 6 % i kvartalet och en årstakt rullande 12 månader på över 20 %. Endast 15 % av värdeökningarna är effekter av sänkta yielder. Vi fortsätter att skapa värde genom aktivt fastighetsägande och utveckling av våra fastigheter.

Vår stora detaljplan på Södra Änggården blev efter många års hårt jobb godkänd av Byggnadsnämnden i Göteborgs Stad. Nu hoppas vi på att Kommunfullmäktige antar detaljplanen i mitten av april, vilket jag inte ser några direkta hinder för.

Efter periodens utgång tog vi ett stort steg inom projektutveckling av våra logistikfastigheter i Torslanda när vi drog igång Sörreds Logistikpark i ett JV med Bockasjö.

Bra hyresinflöde i andra kvartalet

Platzer har generellt ansvarstagande hyresgäster med starka balansräkningar och uthålliga ägare, som även i extremt utsatta tider följer de hyresavtal de har tecknat med oss. Vi har full förståelse och respekt för att det finns några av våra hyresgäster som har det tufft just nu och som till och med kämpar för sin existens. Därför har vi efter bästa förmåga, individuellt i varje hyresrelation, försökt att identifiera och supportera de hyresgäster med en sund affär i botten som verkligen behöver kortsiktig hjälp från oss för att överleva. Där kan vårt stöd vara skillnaden mellan att driva verksamheten vidare i våra lokaler och att inte klara sig förbi covid-19.

Vi har historiskt och framförallt de senaste åren gjort stora investeringar för att göra våra fastigheter och områden mer attraktiva. Investeringar vi sedan får avkastning på genom de hyror vi får in via våra hyreskontrakt. Avkastningen använder vi till utdelning och för att investera mer i fastigheter och områden.

Att hyresgäster följer hyreskontrakten är därför en viktig grundpelare för alla fastighetsbolag. I ett normalläge fungerar det utan större problem vid varje kvartalslut, men blir mer osäkert i rådande tider av nedstängda verksamheter.

När vi analyserar hyresinflödet i andra kvartalet kan vi konstatera att kvartalets inbetalningar i allt väsentligt liknar ett normalt kvartal. Våra hyresgäster och deras ägare tar ansvar och betalar hyrorna. Vi har en liten tidsförskjutning mot bakgrund av att några hyresgäster har erbjudits månadsbetalning i förskott, några har även erbjudits månadsvis betalning i efterskott och en handfull mindre hyresgäster i de mest utsatta segmenten har erbjudits hyresreduktion i april månad.

Covid-19 är tufft för oss alla och jag är oerhört tacksam att vi har hyresgäster med starka balansräkningar som, likt oss gentemot våra leverantörer, ser längre än de kommande månaderna.

Hållbart företagande för alla intressenter

I tider av oro och kriser går många tankar genom huvudet hos mig som vd. Vem är vi egentligen till för, vilka är våra intressenter, hur ska vi driva verksamheten hållbart när börskursen rasar och ägarna förlorar värde, när hyresgästerna har problem, när entreprenörerna i våra projekt inte får materialleveranser, när politiker måste lösa problem de inte är tränade för och när våra medarbetare är oroliga för sin hälsa och för sina jobb? Vem ska vi fokusera på?

Mitt svar och min utmaning är "alla". Jag och Platzer måste fokusera på alla intressenter samtidigt. För mig är det att driva verksamheten hållbart. Att bry sig om alla intressenter, men inte tappa bort det som långsiktigt är rätt för Platzer. Vi behöver lösa problemen kortsiktigt, men ändå med ett långsiktigt tänk. Vi kommer inte att göra alla hyresgäster nöjda. Vi har inte möjlighet att alltid ge alla aktieägare den information de efterfrågar. Men vi garanterar att vi kämpar på dagligen och att vi gör det med alla intressenters bästa för ögonen.

P-G Persson
Vd

Platzers agerande med anledning av covid-19

Med anledning av utbrottet av det nya coronaviruset följer vi utvecklingen noga och har löpande dialog med våra intressenter. Många av våra hyresgäster befinner sig i ett extremt läge med helt eller delvis uteblivna intäkter, men de flesta är starka nog att klara av kortvariga problem. Vi tar tillsammans med hyresgästerna fram långsiktiga lösningar. Våra projekt pågår i oförändrad takt och det finns heller inga leveransproblem hos drift- och underhållsleverantörerna. När det gäller finansiering fungerar banksystemet och vår verksamhet är förberedd för att klara denna osäkra tid. Vi tar läget på största allvar och står som bolag stabilt i de oroliga tiderna.

Så här har vi agerat tillsammans med våra intressenter:

Leverantörer/projekt

- Samtliga projekt, oavsett storlek, har stämts av med entreprenörerna. Vi har inga stopp i produktionen.
- Vi har genomfört avstämningar med alla nyckelleverantörer av drift- och underhåll. Det finns inga leveransproblem i något av våra områden och fastigheter.

Långgivare/finans

- Vi har dagliga avstämningar med våra långgivare för att säkra finansieringen.
- Vår verksamhet är förberedd för att klara denna osäkra tid. Per 31 mars uppgick soliditeten till 41 % och belåningsgraden till 48 %. Vår långsiktiga strategi är att banklån ska utgöra 80 % av skuldportföljen. I dagsläget är 84 % bankfinansiering. Den utestående volymen mot obligationsmarknaden är om 1,2 mdkr och av dessa förfaller 0,3 mdkr inom ett år. Platzer har utnyttjade kreditfaciliteter på plats för att hantera kommande obligationsförfall.

Hyresgäster/fastigheter

- Det är en extrem situation för våra hyresgäster, men de flesta klarar av kortvariga problem. Varje hyresgäst gör sin bedömning på vilka åtgärder som respektive verksamhet väljer att vidta.
- Vi för löpande dialoger med de hyresgäster som påverkas negativt av rådande omständigheter och tar tillsammans fram långsiktiga lösningar.
- Platzer har i sin kontraktstock en bred bas av kunder och det kundsegment som kan drabbas negativt på kort sikt med anledning av åtgärderna mot spridningen av covid-19 utgör en mindre andel. Kategorierna hotell och restaurang står för totalt 0,9 procent av totala kontrakterade hyresintäkter. Detaljhandel står för ytterligare 1,5 procent.
- Vi ökar ronderingar i de fastigheter där det behövs på grund av att hyresgästernas medarbetare arbetar hemma. Vi ytdesinficerar knappsatser i hissar, dörrhandtag och dörröppnare i de allmänna entréerna till våra fastigheter.

Investerare/aktieägare

- Vi gör en strukturerad omvärldsbevakning och analys samt för dagliga diskussioner med andra fastighetsbolag för att snabbt kunna fatta beslut om läget ändras.
- Vi publicerade ett pressmeddelande den 20 mars med budskapet: "Platzer står stabilt i orolig tid. Spridningen av covid-19 har stor effekt på såväl världsekonomin som den svenska ekonomin. Platzer får idag många frågor om hur situationen påverkar bolaget. Platzer tar läget på största allvar och står som bolag stabilt i de oroliga tiderna."

Göteborg

- Vi har nära dialog med politiker och tjänstemän samt andra aktörer såsom Business Region Göteborg, Västsvenska Handelskammaren och Göteborgs Hamn för att diskutera läget i Göteborgsregionen och hur vi kan agera tillsammans.

Fastighetsmarknaden

- Vi har avstämningar med andra aktörer i branschen, Fastighetsägarna och andra branschnätverk för att påverka och informera varandra.
 - Det är lägre aktivitet än normalt på både fastighetsmarknaden och hyresmarknaden. De flesta aktörer avvaktar och inväntar konsekvenserna av covid-19.

Medarbetare/ledning

- Vi har inrättat en intern krisgrupp som ansvarar för intern och extern kommunikation.
- Vi följer de råd och anvisningar som finns att ta del av via Folkhälsomyndigheten och regeringen/UD. Vi har löpande dialog med våra medarbetare och upphandlade leverantörer kring utvecklingen och gör kontinuerliga riskbedömningar för att bidra till att minska smittspridning.

”Vi tar läget på
största allvar
och står som
bolag stabilt
i de oroliga
tiderna”



Rekordhög driftsöverskott

Jämförelsevärden för resultatposter avser motsvarande period föregående år.

Koncernen

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec	2019/2020 apr-mar
Hyresintäkter	285	277	1 124	1 132
Fastighetskostnader	-69	-73	-287	-283
Driftsöverskott	216	204	837	849
Central administration	-15	-14	-52	-53
Andelar i intresseföretags resultat	31	0	8	39
Finansnetto ¹⁾	-49	-42	-182	-189
Förvaltningsresultat (inkl. intresseföretag)	183	148	611	646
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	449	419	1 522	1 552
Värdeförändring finansiella instrument	-94	-98	-126	-122
Värdeförändring finansieringsavtal	-	-91	-94	-3
Resultat före skatt	538	378	1 913	2 073
Skatt på periodens resultat	-109	-105	-437	-441
Periodens resultat ²⁾	429	273	1 476	1 632
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	426	268	1 461	1 619
Innehav utan bestämmande inflytande ³⁾	3	5	15	13
Resultat per aktie ⁴⁾	3,56	2,24	12,19	13,51

¹⁾ I finansnetto ingår kostnader för tomträttsavgäld om totalt 0,2 Mkr för perioden (0,3).

²⁾ I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför periodens resultat för koncernen överensstämmer med periodens totalresultat.

³⁾ Avser minoritetens andel av resultatet i delägda bolag där Platzer har bestämmande inflytande.

⁴⁾ Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Resultat

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 183 mkr (148) vilket är en ökning med 23,6 %. Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 1,28 kr (1,24). Periodens resultat efter skatt uppgick till 429 mkr (273), vilket är en ökning med 57 %. Förändringen beror på att vi lyckades öka våra hyresintäkter samtidigt som vi hade lägre fastighetskostnader. Dessutom ökade resultatet i intresseföretag till 31 mkr (0). Under motsvarande period föregående år hade vi också en värdeförändring på vårt finansieringsavtal med -91 mkr, vilket vi inte har i år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 285 mkr (277), en ökning med 3 %. Ökningen beror främst på nyuthyrningar, omförhandlingar och indexökningar i jämförbart bestånd. På årsbasis bedöms hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt (per 31 mars 2020) uppgå till 1 190 mkr (1 140) enligt intjäningsförmåga, se sid 11. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under kvartalet till 94 % (94).

	Q1 2020 1/1-31/3, mkr	Q1 2019 1/1-31/3, mkr	Förändring, %
Jämförbart bestånd	276	263	4,9
Projektfastigheter	9	8	
Fastighetstransaktioner	-	6	
Hysesintäkter	285	277	2,9

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under kvartalet till -69 mkr (-73). I jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 4,3 %, vilket främst beror på att det milda första kvartalet lett till lägre mediakostnader samt lägre snö- och halkbekämpningskostnader. Kostnaderna för drift och underhåll varierar något över året. Första och fjärde kvartalen är normalt dyrare än andra och tredje kvartalen, främst beroende på högre mediakostnader och kostnader för snö- och halkbekämpning.

	Q1 2020 1/1-31/3, mkr	Q1 2019 1/1-31/3, mkr	Förändring, %
Jämförbart bestånd	66	69	-4,3
Projektfastigheter	3	3	
Fastighetstransaktioner	-	1	
Fastighetskostnader	69	73	-5,5

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under kvartalet med 5,8 % till 216 mkr (204). Ökningen är hänförlig till såväl ökade intäkter som minskade kostnader och med hänsyn tagen till fastighetsförsäljningar genomförda 2019 som minskar driftsöverskottet med 5 mkr. I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 7,8 %. Överskottsgraden uppgick till 76 % (74). Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 4,2 % (4,4).

Central administration och medarbetare

Under kvartalet uppgick kostnaderna för central administration till -15 mkr (-14). Ökningen beror främst på att personalrelaterade kostnader ökat.

Antalet medarbetare var vid kvartalets utgång 82 (79).

Andel i resultat från intresseföretag

Platzer äger 20 % i SFF Holding AB som emitterar obligationer och ägs till lika delar av Catena, Diös, Fabège, Platzer och Wihlborgs. Vi äger också 50 % i kommandit-

bolaget Biet tillsammans med Bygg-Göta, genom vilket vi samäger fastigheten Inom Vallgraven 49:1 (Merkurhuset).

Andel i resultat från intresseföretag uppgick för perioden till 31 mkr (0) där ökningen beror på värdeförändring fastighet.

Finansnetto

Finansnetto uppgick under kvartalet till -49 mkr (-42). Förändringen beror främst på högre Stibor-ränta. Lånevolymen har ökat med 172 mkr jämfört med samma period föregående år. Ökningen är en effekt av finansiering av pågående projekt samt nettoförsäljningar under slutet av föregående år.

Den 31 mars 2020 uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument till 2,11 % (1,84).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under kvartalet till 449 mkr (419) och värdeförändringar på finansiella instrument till -94 mkr (-98) samt 0 mkr (-91) för de realiserade värdeförändringarna för finansieringsavtal.

Skatt

Skattekostnaden uppgick till -109 mkr (-105) under kvartalet, varav -28 mkr (-37) avser aktuell skatt och -81 mkr (-68) uppskjuten skatt. Förändringen av aktuell skatt beror främst på att motsvarande period föregående år belastades med justeringar av tidigare års skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt påverkades av realiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

För beskattningsåret 2020 är bolagsskattesatsen oförändrad och uppgår till 21,4 %. En sänkning av bolagsskattesatsen kommer att ske 2021 och den kommer då att uppgå till 20,6 %. Den uppskjutna skatten som förväntas bli aktuell 2021 eller senare beräknas utifrån skattesatsen 20,6 %. Försäljning av fastigheter, som ger upphov till realiserade värdeförändringar, sker vanligtvis genom bolagsförsäljning.

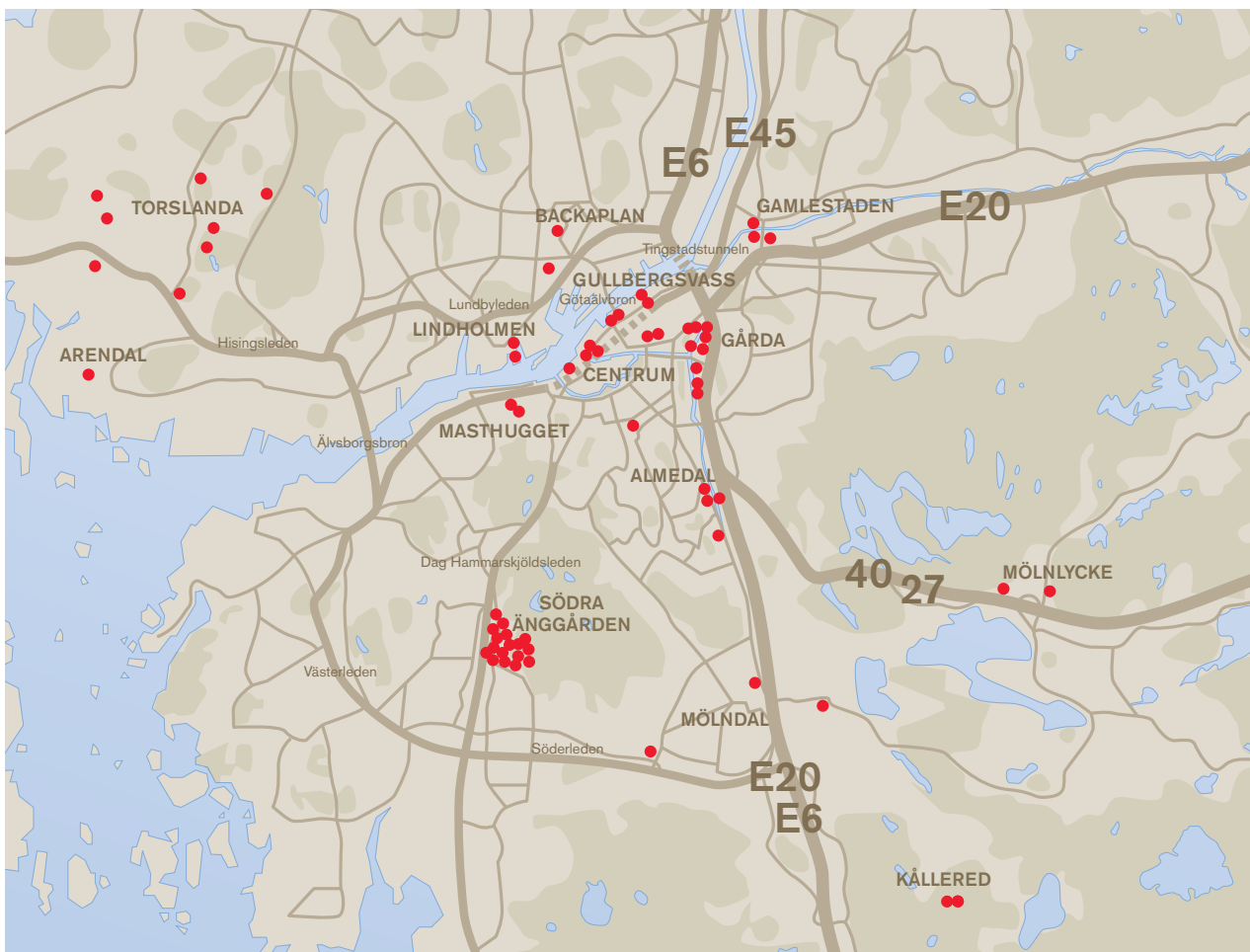
Utvecklad segmentsredovisning

Från och med första kvartalet 2020 redovisar vi vår verksamhet inom affärsområde Industri/logistik separat. Verksamheten inom affärsområde Kontor redovisas liksom tidigare i tre geografiskt indelade segment.

Totalt driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen.

Redovisning av segment

	Kontor						Industri/ Logistik		Projekt- fastigheter		Totalt	
	Centrala Göteborg		Södra/västra Göteborg		Norra/östra Göteborg		2020	2019	2020	2019	2020	2019
	2020	2019	2020	2019	2020	2019						
Hysesintäkter	122	111	20	19	63	68	72	71	10	8	285	277
Fastighetskostnader	-27	-24	-4	-4	-16	-18	-18	-22	-3	-3	-69	-73
Driftsöverskott	95	87	15	15	47	50	54	48	6	5	216	204
Verkligt värde fastigheter	9 695	8 914	1 054	992	4 182	4 331	3 434	2 999	2 761	1 810	21 127	19 046
Varav investeringar/förvärv/ avyttring/värdeförändring under perioden	248	385	6	17	24	81	112	25	257	150	648	658



Positiv nettouthyrning för 15:e kvartalet i rad

Vårt fastighetsbestånd bestod den 31 mars 2020 av 68 fastigheter. I beståndet ingår en delägd fastighet som redovisas som intresseföretag. Fastigheternas verkliga värde var 21 127 mkr exklusive intresseföretag. I fastighetsbeståndet ingår 22 projektfastigheter. Den totala uthyrningsbara ytan är 819 343 kvm, varav 55 % är kontor, 31 % industri/logistik, 1 % butik samt 12 % övrigt. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under första kvartalet till 94 % (94).

Vi redovisar vårt fastighetsbestånd i tre geografiska kontorssegment samt industri/logistik och projektfastigheter:

- **Kontor Centrala Göteborg** (Centrum, Gårda, Almedal, Masthugget och Gullbergsvass)
- **Kontor Norra/ Östra Göteborg** (Backaplan, Gamlestan, Lindholmen, Mölnlycke och Torslanda)
- **Kontor Södra/ Västra Göteborg** (Högsbo och Mölndal)
- **Industri/logistik**
- **Projektfastigheter**

Genom lönsam tillväxt strävar vi efter att vara den ledande aktören i samtliga prioriterade områden.

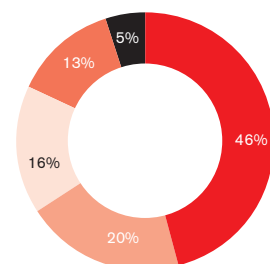
Nettouthyrning och omförhandlingar

Totalt var nettouthyrningen i förvaltnings- och projektfastigheter 0,5 mkr (4).

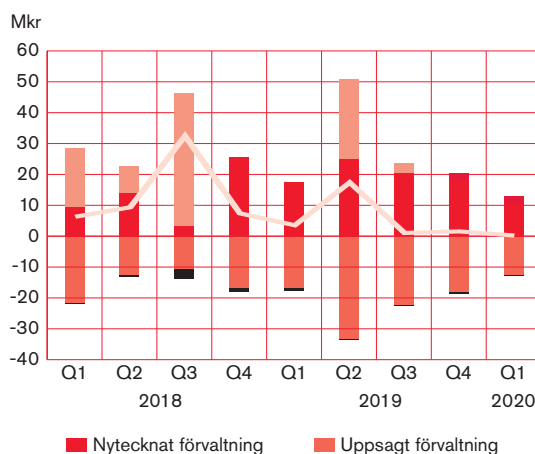
	Q1 2020 1/1-31/3, mkr	Q1 2019 1/1-31/3, mkr
Förvaltningfastigheter, uthyrning	10,5	18
Förvaltningsfastigheter, uppsägningar	-13	-17
Projektfastigheter, uthyrning	3	4
Projektfastigheter, uppsägningar	0	-1
Summa nettouthyrning	0,5	4

Under kvartalet gjordes omförhandlingar till en hyresvolym om 19 mkr (6). Den genomsnittliga hyresökningen var 17 % (9).

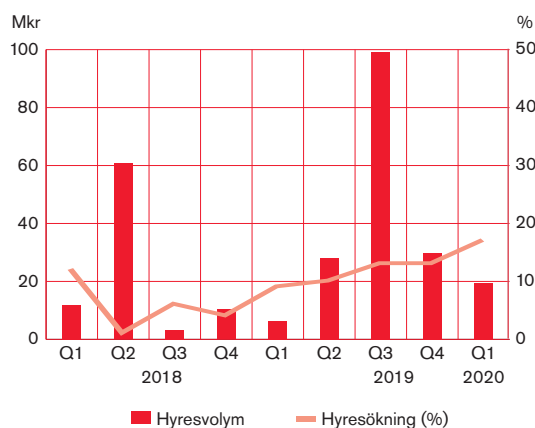
Fastighetsbeståndet fördelat på kontor/industri/logistik/projekt, värde



Nettouthyrning, per kvartal



Hyresvolym och hyresökning omförhandlingar, per kvartal



Kontor

Inom kontor är vi ledande aktör i Gullbergsvass, Gårda, Gamlestaden och Högsbo. Bland de största hyresgästerna kan nämnas Försäkringskassan, Göteborgs Stad, Aca-demia, Länsförsäkringar, Migrationsverket, Nordea, Plastal, Ramböll, Schenker och Zenuity.

Totalt har vi 661 lokalhyreskontrakt inom kontor med totala hyresintäkter på 850 mkr på årsbasis.

Nettouthyrningen i förvaltnings- och projektfastigheter var under kvartalet -1,5 mkr (9). Uthyrningen i förvaltningsfastigheter var 8,5 mkr (17) och uppsägningarna -13 mkr (-11). En stor del av uthyrningarna återfinns i områdena Gårda och Gullbergsvass. Uthyrningen i projektfastigheter var 3 mkr (4). I projektfastigheten Gårda 2:12 har bland annat ytterligare en uthyrning gjorts till Skatteverket och Gårda Vesta är därmed uthyrt till 87%.

Uppsägningar i projektfastigheter uppgick till 0 mkr (-1).

Industri/logistik

Inom Industri/logistik är vi ledande aktör i Arendal. Bland de största hyresgästerna kan nämnas DFDS, DHL, Plastal, SSAB och Sveafjord.

Totalt har vi 80 lokalhyreskontrakt inom Industri/logistik med totala hyresintäkter på 291 mkr på årsbasis.

Nettouthyrningen i förvaltnings- och projektfastigheter var under kvartalet 2 mkr (-5).

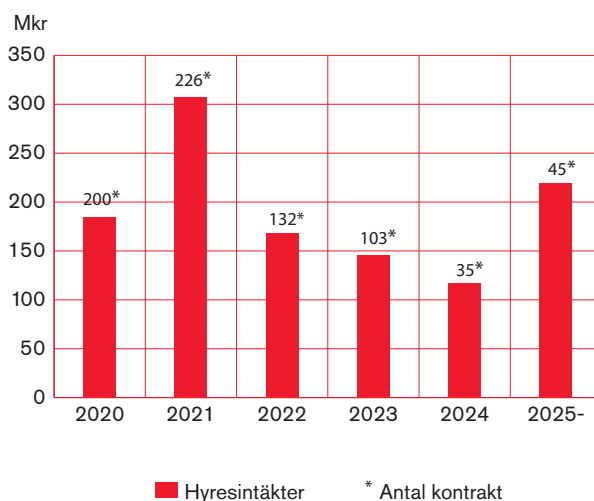
Uthyrningen i förvaltningsfastigheter var 2 mkr (0) och uppsägningarna 0 mkr (-5). Uthyrningarna som gjorts återfinns i Arendal. Uthyrningar samt uppsägningar i projektfastigheter var under kvartalet 0 mkr (0).

Efter periodens utgång

Förhandling av hyresbetalning med hyresgäster har inneburit att andelen månadsbetalningar har ökat från 8 % till 14 % för kvartal två. För ytterligare 2 % av hyresvolymen i kvartal två pågår förhandlingar om hyresreduktioner med hyresgäster som är extra påverkade av åtgärderna för att motverka spridningen av covid-19. Bortsett från förändringen ovan är andelen betalade hyror som aviserats för kvartal två och april 2020 i nivå med motsvarande tidpunkt föregående år. Av de förväntade hyresintäkterna hade 96 % erhållits åtta arbetsdagar efter förfalldatum, vilket är i nivå med tidigare kvartal.

	Q1 2020	Q1 2019
Antal lokalhyreskontrakt	741	786
Hyresintäkter lokalhyreskontrakt på årsbasis, mkr	1 141	1 093
De 20 största kontraktens andel av hyresvärdet, %	35	32
Den största hyresgästens andel av hyresvärdet, %	11	11
Det största hyreskontraktets andel av hyresvärdet, %	3	3
Genomsnittlig återstående löptid, månader	38	41

Kontraktstruktur Kontor och Industri/logistik



Intjäningsförmåga 2020-03-31

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, mkr	Hysesvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hysesintäkter, mkr	Driftsöverskott, mkr	Överskottsgrad, %
Förvaltningsfastigheter								
Central Business District (CBD)	7	67 828	3 817	207	100	207	168	82
Övriga innerstaden	17	162 131	6 721	350	95	331	252	76
Centrala Göteborg	24	229 959	10 537	558	96	538	420	78
Östra Göteborg	5	120 878	2 499	184	90	166	122	74
Norra Älvstranden/Backaplan	4	38 018	1 334	84	99	83	64	77
Övriga Hisingen	2	25 854	349	28	61	17	10	58
Norra/östra Göteborg	11	184 750	4 182	296	90	266	195	73
Västra Göteborg	4	21 918	284	25	84	21	13	63
Mölndal	4	28 994	770	56	100	56	46	83
Södra/västra Göteborg	8	50 912	1 054	81	95	77	60	77
Industri/logistik	2	318 549	3 434	303	97	294	220	75
Summa förvaltningsfastigheter	45	784 170	19 207	1 238	95	1 175	895	76
Projektfastigheter	22	29 804	1 919	20	77	15	7	-
Summa Platzer	67	813 974	21 127	1 258	95	1 190	902	76

Sammanställningen bygger på fastighetsbeståndet den 31 mars 2020 och ger en ögonblicksbild av vår intjäningsförmåga och är inte en prognos. I sammanställningen görs ingen bedömning av eventuella förändringar i vakanser eller hyresavtal. Den inkluderar heller inte fastigheter som ägs genom intresseföretag.

Indelningen av kontorsfastigheter följer den allmänna branschområdesindelningen i Göteborg med undantag för fastigheten på Backaplan som vi redovisar som Norra Älvstranden. I och med första kvartalet i år särredovisar vi fastigheter inom industri/logistik oavsett läge i Göteborg. På samma sätt fortsätter vi att särredovisa våra projektfastigheter. Som projektfastigheter räknas exempelvis alla fastigheter i Södra Änggården.

Med hyresvärde menar vi hyresintäkter samt bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick. Resultatrelaterade kolumner inkluderar gällande hyresavtal i befintliga fastigheter, inklusive inflyttning under kommande halvår. Hyresavtal med senare inflyttning eller i fastigheter som är under byggnation inkluderas däremot inte.

Hysesintäkter avser kontrakterade hyresintäkter, inklusive avtalade tillägg såsom ersättning för värme och fastighetsskatt samt oaktat tidsbegränsade hyresrabatter om cirka 17 mkr. När det gäller projektfastigheter avser uppgifterna om hyresvärde, intäkter och driftsöverskott nuläge före projektstart. Utöver tabellen finns tecknade hyresavtal i pågående och kommande nybyggnadsprojekt om 146 mkr i hyresintäkter, med successiv inflyttning under 2021–2023 samt tecknade hyresavtal i förvaltningsfastigheter om 15 mkr i hyresintäkter med inflyttning från den 1 oktober 2020. Avtalet med Internationella Engelska Skolan i Södra Änggården ingår inte i ovan angivna hyresintäkter, då villkoren ej ännu är uppfyllda.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 april 2020. Avdrag görs för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration avseende ett normalår rullande 12 månader.

Stark finansiell ställning

Jämförelsevärden för balansposter avser 2019-12-31.

Koncernen

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	21 127	19 046	20 479
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	30	30	30
Övriga anläggningstillgångar	13	14	12
Finansiella anläggningstillgångar	223	144	186
Omsättningstillgångar	151	112	131
Likvida medel	263	406	268
Summa tillgångar	21 807	19 752	21 106
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8 985	7 561	8 556
Uppskjuten skatteskuld	1 521	1 209	1 440
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾	6 520	7 772	7 094
Leasingskuld	30	30	30
Övriga långfristiga skulder	662	540	589
Kortfristiga räntebärande skulder	3 608	2 184	2 939
Övriga kortfristiga skulder	481	456	458
Summa eget kapital och skulder	21 807	19 752	21 106

1) Varav 641 mkr (470) avser tillgångar som innehas för försäljning.

2) Varav 188 mkr (188) avser skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning.

Platzer har ett starkt kassaflöde och en god ekonomisk ställning. Vi fortsätter med våra projekt enligt plan med såväl trygg finansiering som hög uthyrningsgrad.

Fastigheternas värde och fastighetsvärdering

Fastigheterna redovisas till ett verkligt värde om 21 127 mkr (20 479) 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. Vid varje årskifte genomför vi utöver detta en extern värdering av ett urval fastigheter som utgör ett tvärsnitt av fastighetsbeståndet. Den externa värderingen omfattar normalt cirka 30 % av fastighetsbeståndet och görs i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Historiskt sett har skillnaden mellan vår interna värdering och den externa varit liten. Förvaltningsfastigheterna värderas i nivå 3 i IFRS 13s verkligt värdehierarki.

Den interna fastighetsvärderingen under kvartalet har inneburit en värdeförändring på förvaltningsfastigheter om 449 mkr (419). Av värdeförändringen beror ungefär 70 % på stads-, fastighets- och projektutveckling. Ungefär 15 % beror på ökade marknadshyror och nytecknade kontrakt samt omförhandlingar. De resterande 15 % av värdeförändringen beror på justering av avkastningskrav

i portföljen. Då varje fastighet värderas enskilt har hänsyn ej tagits till den portföljpremie som kan noteras på fastighetsmarknaden. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per bokslutsdagen uppgick till 4,9 % och är oförändrat jämfört med 31 december 2019, vilket hänger samman med nästan oförändrade marknadsyields.

Sedan tidigare har vi tecknat avtal om att sälja tio framtida fastigheter i Södra Änggården. Totalt berörs 14 projektfastigheter i området Högsbo. Försäljningarna är villkorade av att detaljplanen vinner laga kraft. I nuläget beräknas detta ske under andra kvartalet 2020. Affären sker i tre etapper, första frånträde beräknas därmed ske under 2020. Erhållen handpenning om totalt 103 mkr behandlas som en skuld tills försäljningsvillkoren är uppfyllda. Den totala intäkten från försäljningarna i projektet bedöms komma uppgå till cirka 1,8 mdkr varav 1,6 mdkr gäller hittills tecknade avtal. Fastigheterna är sålda som färdiga att påbörja byggnation vilket innebär att Platzer bär kostnader för till exempel 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 våra värderingsprinciper). Resultateffekten kommer då huvud-

sakligen redovisas som värdeförändring fastigheter och bedöms öka eget kapital med 6-7 kronor per aktie.

Transaktioner under kvartalet

Under första kvartalet genomfördes inga förvärv eller försäljningar av fastigheter. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under kvartalet till 199 (239), där de största investeringarna är nybyggnadsprojekten Gårda Vesta (Gårda 2:12) och Kineum (Gårda 16:17).

Eget kapital

Den 31 mars 2020 uppgick koncernens egna kapital till 8 985 mkr (8 556). Soliditeten uppgick samma dag till 41 % (41), vilket är klart över finansiella målet på 30 %. Eget kapital per aktie uppgick 31 mars till 74,39 kr (70,84) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, till 89,02 kr (84,00) per aktie.

	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Fastigheternas värde ingående balans	20 479	18 388	18 388
Investeringar i befintliga fastigheter	199	239	937
Fastighetsförvärv	-	-	-
Fastighetsförsäljningar	-	-	-368
Värdeförändringar	449	419	1 522
Fastigheternas värde utgående balans	21 127	19 046	20 479

Koncernen

Förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Vid periodens början	8 487	7 230	7 230
Periodens totalresultat	426	268	1 461
Utdelning	-	-	-204
Vid periodens slut	8 913	7 498	8 487
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			
Vid periodens början	69	58	58
Uttag	-	-	-4
Periodens totalresultat	3	5	15
Vid periodens slut	72	63	69
Summa eget kapital	8 985	7 561	8 556

Lånefinansiering och värdeförändringar derivat

De räntebärande skulderna uppgick den 31 mars 2020 till 10 128 mkr (10 033). Det motsvarar en belåningsgrad om 48 % (49), vilket är under finansiella målet på max 60 %. Kortfristig del av räntebärande skulder avser lån som kommer att omförhandlas under de kommande tolv månaderna.

Lånefinansiering sker huvudsakligen genom banklån som säkerställs genom pantbrev i fastighet. Platzer lånar också 1 190 mkr (1 190) i säkerställda gröna obligationer genom svensk Fastighetsfinansiering (SFF). Totalt utgör 53 % av våra utestående skulder gröna obligationer och lån. Platzer har också ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr, utestående certifikat den 31 mars var 450 mkr (550).

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick den 31 mars till 3,8 år (4,0), exklusive avtal med framtida start 3,6 år (3,8). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,9 år (2,4).

För att nå önskad räntebindningsstruktur använder vi ränteswappar. Dessa redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Vi har sammantaget tecknat derivatavtal om 5 620

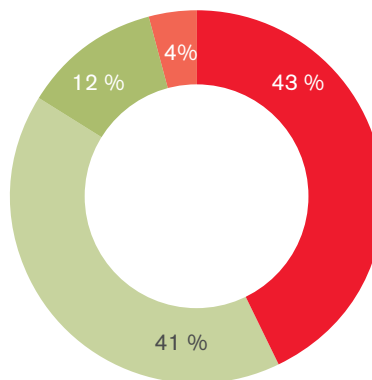
mkr (5 620), varav 250 mkr avser swappar med framtida start.

Marknadsvärdet av derivatportföljen uppgick den 31 mars 2020 till -246 mkr (-152) vilket för perioden innebar en värdeförändring om -94 mkr. Enbart realiserade värdeförändringar påverkar 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. Dessa 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.

År	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal	Utnyttjat
2020	4 967	1,83	3 714	3 587
2021	291	1,33	4 048	3 348
2022	-	-	1 222	1 222
2023	300	2,22	1 338	1 338
2024	300	2,18	-	-
2025	520	2,25	-	-
2026	850	2,37	-	-
2027	1 270	2,54	-	-
2028	1 380	2,63	633	633
2029	250	2,16	-	-
Totalt	10 128	2,11	10 955	10 128

Ställda säkerheter uppgick per 2020-03-31 till 8 187 mkr (8 187). Eventualförpliktelser uppgick per 2020-03-31 till 8 mkr (8).

Räntebärande skulder

- Banklån, 4 337 mkr
- Gröna banklån, 4 151 mkr
- Gröna obligationer, 1 190 mkr
- Företagscertifikat, 450 mkr

Kassaflöde och kassaflödesanalys

Koncernen Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec	2019/2020 apr-mar
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	216	204	837	849
Central administration	-14	-13	-49	-50
Finansnetto	-48	-43	-182	-187
Inkomstskatt	-40	-85	-88	-43
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	114	63	518	569
Förändring av kortfristiga fordringar	-20	50	-16	-86
Förändring av kortfristiga skulder	13	38	41	16
Kassaflöde från den löpande verksamheten	107	151	543	499
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-199	-239	-937	-897
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0	0	0	0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	0	0	328	328
Försäljning/förvärv av andelar i intresseföretag	0	0	0	0
Investering i övrigt	-2	0	0	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-201	-239	-609	-571
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristiga fordringar	95	0	-34	61
Förändring av räntebärande skulder	-7	139	216	70
Förändring av långfristiga skulder	0	0	1	1
Utdelning	0	0	-204	-204
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	88	139	-21	-72
Periodens kassaflöde	-6	51	-87	-144
Likvida medel vid periodens början	268	355	355	406
Likvida medel vid periodens slut	262	406	268	262

Outnyttjad checkkredit uppgår till 100 mkr (100) samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 2 157 mkr (1 661), varav 1 330 mkr (1 330) är byggnadskreditiv.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 107 mkr (151). Ökningen i driftsöverskott beror på ökade intäkter relaterade till nyuthyrningar, omförhandlingar och indexökningar samtidigt som mediakostnader och snö- och halkbekämpningskostnader minskat. Centraladministrationskostnader ökar, då personalrelaterade kostnader ökat och finansnettot ökar dels på grund av högre Stibor-ränta, dels på grund av ökad lånevolym. Minskningen av betald inkomstskatt beror på att vi under perioden valt att justera inbetalningarna av preliminärskatten. Däremot har vi valt att inte fyllnadsinbetala skatten för de bolag där vi betalat för lite preliminärskatt, vilket vi gjort tidigare år. Denna

förändring gör att skatteskulden ökar vilket visar sig i ökade kortfristiga skulder. Ökningen av de kortfristiga fordringarna beror på att vi har en högre andel förutbetalda kostnader per 31 mars 2020 än vi hade per 31 december 2019.

Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 199 mkr (239). Inga förvärv eller försäljningar av fastigheter gjordes under perioden.

Periodens kassaflöde uppgick till -6 mkr (51). Den 31 mars 2020 var de likvida medlen 262 mkr (406). Utöver likvida medel fanns den 31 mars 2020 outnyttjade kreditfaciliteter och checkkrediter om 2 257 mkr, varav 1 330 mkr avser byggnadskreditiv.

Utvecklingsprojekt

Vi utvecklar enskilda fastigheter och hela blandstadsområden. Våra pågående större projekt omfattar totalt 60 000 kvm lokalarea (LOA). Med pågående större projekt avser vi projekt där byggnation pågår. Därutöver har vi också ett antal möjliga utvecklingsprojekt i olika skeden med en bedömd bruttoarea (BTA) om 640 000 kvm.

Hittills har inte det pågående utbrottet av covid-19 gett oss anledning att ändra inriktning i våra pågående stora projekt eller i våra möjliga utvecklingsprojekt. Samtidigt är tidsförskjutningar inte ovanligt i stora utvecklingsprojekt med många steg från idé till färdiga hus. Sådana förseningar kan också uppstå på grund av covid-19 då utbrottet, direkt och indirekt, medför en rad faktorer som kan påverka våra byggtreprenörers möjlighet att genomföra kontraktarbetena enligt överenskommen tidplan. Vi har därför en nära kontakt med byggtreprenörerna. I nuläget bedömer vi att utbrottet enbart kommer att medföra marginella förseningar.

Fastighetsutveckling

Gullbergsvass

Utvecklingen av fastigheten Gullbergsvass 5:10, där vi har vårt huvudkontor, är nu i slutskedet. Projektet omfattar ombyggnad av hela huset och en påbyggnad med 1 600 kvm ny kontorsyta. Här skapar vi effektiva kontorsytor som tillsammans med påbyggnationen ger ett bra underlag för service i bottenplan. I och med fastighetsutvecklingsprojektet får Gullbergsvass tillskott av flera nya restauranger och lokaler som ger mer liv och ökad attraktivitet i området. Samtliga kontorsytor är uthyrda redan innan projektet är färdigställt, vilket beräknas ske under tredje kvartalet 2020.

Projektutveckling

Gårda

Nu syns det som ska bli Göteborgs högsta kontorshus över stora delar av staden. Byggandet av Gårda Vesta (Gårda 2:12) löper på och kommer att ha en total yta om 27 000 kvm i två sammanhängande torn. Idag är 87 % av byggnaden uthyrd till Skatteverket, Länsförsäkringar, Aros Kapital och Länsförsäkringar Mäklarservice. Gårda Vesta kommer att komplettera det kluster av offentliga aktörer som redan finns i den nordligaste delen av norra Gårda där Migrationsverket, Försäkringskassan och GR sedan tidigare är stora hyresgäster.

I vårt andra höghusprojekt, Kineum (Gårda 16:17), i Gårda fortskrider arbetet som beräknat. Vi har bland annat kommit igång med gjutning av bottenplattan, inlett arbetet med stommen för höghuset samt rivit ett gammalt p-hus. Kineum kommer att innehålla hotell, kontor och andra verksamheter. Under byggtiden delar vi och NCC ägandeskap med 50 % vardera. NCC kommer också att flytta sitt Göteborgskontor till den nya bygg-

naden. Största hyresgäst är ESS Group, som kommer att utveckla ett nytt hotell med cirka 230 rum och totalt 15 000 kvm i fastigheten.

Hotellet är ett led i vår strävan att bidra till områdets utveckling och göra södra Gårda till en destination och levande under dygnets alla timmar. Denna strävan förändras inte av att hotellnäringsen och dess aktörer nu är under stark press med anledning av covid-19, utan både vi och NCC gör bedömningen att den tid som återstår till projektets färdigställande 2022 innebär att läget kommer att förändras till det bättre igen.

Centrum

På Skeppsbron äger vi och Bygg-Göta Merkurhuset (Inom Vallgraven 49:1), med en tillhörande byggrätt som möjliggör en byggnation om 5 400 kvm LOA kontor. I juni 2019 tecknade vi hyreskontrakt med reklambyrån Forsman & Bodenfors om 3 350 kvm och byggnationen är i full gång. Vi planerar även för en restaurang i bottenplan för att bidra till ytterligare liv och aktivitet i området.

Gullbergsvass

Området mellan centralstationen och älven förändras i snabb takt. Med en lägre Hisingsbro samt överdäckning av E45 skapas plats för utveckling. Innerstaden växer ner mot älven. Här finns möjligheter att skapa ett attraktivt område med närhet till vatten, gångavstånd till centralstationen och en blandad bebyggelse med boende, kontor och service. Vi har option på att köpa två byggrätter om totalt 43 000 kvm BTA där nuvarande Götaälvsbron ligger. Möjlig byggstart är 2023/2024.

Torslanda/Arendal

Torslanda och Arendal är Sveriges bästa logistiklägen. Här har vi detaljplanelagda byggrätter med möjlighet att uppföra ca 200 000 kvm BTA för logistik och industri. I Arendal äger vi en obebyggd tomt på Arendals kulle där vi i december fick bygglov för en anläggning på cirka 14 000 kvm. Där pågår intensivt arbetet med att hyra ut till lämplig hyresgäst. I Torslanda har vi ca 190 000 kvm BTA byggrätt på fastigheterna Sörred 2:3, Sörred 3:1, Sörred 7:21 och Sörred 8:12, varav ca hälften kommer att omfattas av vårt och Bockasjös delägda nystartade bolag "Sörreds Logistikpark".

Stadsutveckling

Gamlestaden

Gamlestaden är ett av Göteborgs mest intressanta och kollektivtrafiktäta områden. De närmaste tio åren kommer stadsdelen att utvecklas och få än mer av stads-karakter med en blandning av bostäder och verksamheter.

Vi äger tre större fastigheter och projekt i Gamlestaden. Hösten 2018 stod fastigheten Gamlestads torg

GÅRDA VESTA

GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

Så arbetar vi med utveckling på tre nivåer

Fastighetsutveckling (FU)

Fastighetsutveckling innebär att vi gör om eller utvecklar en befintlig byggnad. Antingen för att anpassa fastigheten efter en befintlig hyresgäst eller för att attrahera nya.

Exempel: Gullbergsvass 5:10 går från att vara en byggnad med traditionella kontorslokaler till en flexibel arbetsplats för hyresgäster med olika önskemål och behov.

Projektutveckling (PU)

Med projektutveckling avses nyproduktion från mark utan befintlig byggnad, där vi arbetar från idé till färdig fastighet.

Exempel: Gårda Vesta utvecklas till Göteborgs första Well Building-certifierade kontor med flexibla kontorslokaler och fokus på medarbetarnas välmående.

Stadsutveckling (SU)

Stadsutveckling innebär att vi tar ett långsiktigt ansvar för ett område, ofta tillsammans med andra. Vi bidrar till attraktiva stadsmiljöer och ökade fastighetsvärden. Ibland utvecklar vi bostadsbyggrätter som säljs till samarbetspartners.

Exempel: Södra Änggården håller på att utvecklas från kontors- och industriområde till modern blandstad.

(Gamlestaden 740:132) klar. Detaljplanen för intilliggande Gamlestadens Fabriker (Olskroken 18:7) har varit ute på granskning och bearbetning av synpunkter pågår. I december meddelade mark- och miljödombstolen den vattendom som var en förutsättning för detaljplanen. Detaljplanen väntas vinna laga kraft under 2020. Vi har tidigare tecknat avtal om försäljning av kommande bostadsbyggrätter till JM som medverkar i utvecklingen av området.

På grannfastigheten (Bagaregården 17:26) har vi fått ett positivt planbesked gällande förtätning om totalt 60 000 kvm.

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.

Efter en ny granskningsrunda godkände byggnadsnämnden detaljplanen i början av februari 2020. Nästa

steg är att kommunfullmäktige tar beslut och ärendet beräknas tas upp för antagande i april.

Vi har sedan tidigare tecknat hyresavtal med Internationella Engelska Skolan (IES) avseende en ny skola i området. Hyresavtalet är på 20 år och omfattar cirka 9 000 kvm. Affären är villkorad av att vi hittar en långsiktig ägare till fastigheten samt att detaljplanen vinner laga kraft. Preliminärt tillträde sker i augusti 2022.

Almedals Fabriker

Almedals Fabriker (Skår 57:14) är ett före detta industriområde längs Mölndalsån, strax söder om Liseberg. Idag rymmer området ett stort antal mindre verksamheter, varav många har en kreativ inriktning. Platzer äger Almedals Fabriker med en möjlig byggrätt om cirka 25 000 kvm kontor. Göteborgs Stad har valt Almedals Fabriker som ett av fem pilotprojekt för ökad exploateringsmedverkan i detaljplaneprocessen. Syftet är att minska den totala projekttiden. Detaljplaneprocessen, som drivs gemensamt av Platzer, Svenska Hus, Wallenstam och Göteborgs Stad, startades under tredje kvartalet 2019.



Kineum Gårda, t.v. foto 2020-04-09 t.h. visionsbild över färdig byggnad.



Pågående större projekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total investering inkl. mark, mkr ²⁾	Varav kvar att investera, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyres- värde, mkr ³⁾	Uthyrnings- grad, %	Färdig- ställt
Gullbergsvass 5:10	FU	11 900	1 600	558	45	842	45	99	Q3 2020
Gårda 2:12, Gårda Vesta	PU		27 000	1 120	360	1032	83	87	Q4 2021
Gårda 16:17, Kineum	PU/FU	16 000	26 000	1 817	847	1288	136	76*	Q3 2022
Totalt		27 900	54 600	3 495	1 243	3 162	264		

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

Fastighet	Typ ¹⁾	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total inves- tering inkl. mark, mkr ²⁾	Varav kvar att invest., mkr	Verkligt värde, mkr	Hyres- värde, mkr ³⁾	Uthyrnings- grad, %	Färdigställt
Inom Vallgraven 49:1, Merkurhuset***	PU		5 400	252	174	103	18	62	Q4 2021

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Fastighetstyp	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ⁴⁾
Sörred 7:21	PU	logistik/industri	30 000	detaljplan finns	2020
Sörred 2:3	PU	logistik/industri	14 600	detaljplan finns	2020
Syrhåla 3:1	PU	logistik/industri	60 000	detaljplan finns	2020
Sörred 8:12	PU	logistik/industri	90 000	detaljplan finns	2020
Arendal 764:720, Arendals kulle	PU	logistik/industri	14 000	detaljplan finns	2020
Olskroken 18:7, Gamlestadens Fabriker	SU/PU/FU	blandstad	100 000	detaljplan pågår	2020
Södra Ånggården (flera fastigheter och flera utbyggnadsetapper)	SU/PU	blandstad	cirka 200 000	detaljplan pågår	2020
Krokslätt 34:13	FU/PU	kontor	10-15 000	planbesked finns	2021
Skår 57:14, Almedals Fabriker	FU/PU	kontor	25 000	detaljplan pågår	2022
Bagaregården 17:26	SU/PU/FU	blandstad	60 000	planbesked finns	2022
Gullbergsvass **	PU	kontor	43 000	detaljplan finns	2023/2024
Totalt			646 000–652 000		

* Uthyrningsgraden omfattar även befintlig byggnad.

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

*** Avser endast nybyggnad intill befintlig förvaltningsfastighet.

Sammanställningen omfattar möjliga projekt identifierade på ägda eller förvärsavtalade fastigheter.

¹⁾ Se förklaring på s. 17.

²⁾ I total investering inklusive markvärde ingår ingående värde samt investering i fastighetsutveckling.

³⁾ Avser bedömt hyresvärde fullt uthyrt när fastigheten är färdigställd.

⁴⁾ Med möjlig byggstart menas när projektet bedöms kunna starta förutsatt att planarbetet går som förväntat och att uthyrning nått en tillfredställande nivå.

Nyckeltal och kvartalsöversikt

Nyckeltal koncernen

	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec	2019/2020 apr-mar
Finansiella				
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,3	1,2	1,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,4	4,3	4,2
Belåningsgrad, %	48	52	49	49
Soliditet, %	41	38	41	41
Avkastning på eget kapital, %	9,8	8,7	19,0	19,7
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	4,2	4,4	4,3	4,2
Överskottsgrad, %	76	74	74	75
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	94
Hysesvärde, kr/kvm	1 516	1 462	1 488	1 510
Uthyrningsbar yta, tkvm	814	827	819	814

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

Kvartalsöversikt

Mkr	2020		2019			2018		
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Hysesintäkter	285	282	289	276	277	276	255	254
Fastighetskostnader	-69	-70	-78	-66	-73	-70	-59	-62
Driftsöverskott	216	212	211	210	204	206	196	192
Central administration	-15	-15	-9	-14	-14	-15	-8	-13
Andel i resultat från intresseföretag	31	1	6	1	0	5	1	1
Finansnetto	-49	-45	-47	-48	-42	-51	-52	-52
Förvaltningsresultat (inkl intresseföretag)	183	153	161	149	148	144	137	128
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	449	406	369	328	419	588	219	155
Värdeförändring finansiella instrument	-94	172	-89	-111	-98	-30	46	-10
Orealiserad värdeförändring finansieringsavtal	-	-	-1	-2	-91	-19	-	-
Resultat före skatt	538	731	440	364	378	683	402	273
Skatt på periodens resultat	-109	-165	-90	-77	-105	-135	-87	3
Periodens resultat	429	566	350	287	273	548	315	276
Förvaltningsfastigheter	21 127	20 479	20 116	19 542	19 046	18 388	17 570	16 118
Direktavkastning, %	4,2	4,2	4,3	4,4	4,4	4,8	4,7	4,8
Överskottsgrad, %	76	75	73	76	74	75	77	76
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	95	94	94	94	95	94	95
Avkastning på eget kapital, %	9,8	11,5	9,2	8,3	8,7	12,9	9,8	8,1
Eget kapital per aktie, kr	74,39	70,84	66,14	63,26	62,65	60,34	55,81	53,21
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	89,02	84,00	80,02	75,73	73,58	69,54	65,71	62,85
Börskurs, kr	70,70	110,00	96,20	86,00	76,50	59,50	62,30	58,50
Resultat efter skatt per aktie, kr	3,56	4,69	2,87	2,37	2,27	4,51	2,63	2,30
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,89	1,94	1,14	0,19	1,26	1,47	1,85	0,61

Moderbolaget

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

Moderbolaget Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Nettoomsättning	4	3	14
Rörelsens kostnader	-3	- 3	-13
Finansnetto	-19	- 10	353
Värdeförändring finansiella instrument	-94	- 98	-126
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	-113	- 108	228
Bokslutsdispositioner	-	-	10
Skatt	7	23	24
Periodens resultat ¹⁾	-106	- 85	262

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

Moderbolaget Balansräkning i sammandrag

Mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 886	1 886	1 886
Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag)	2 212	2 099	2 205
Fordringar hos koncernföretag	1 019	925	1 120
Övriga omsättningstillgångar	4	48	92
Likvida medel	1	112	7
Summa tillgångar	5 202	5 070	5 310
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 610	2 580	2 723
Obeskattade reserver	41	50	41
Långfristiga skulder	2 429	866	1 985
Kortfristiga skulder	122	1 574	561
Summa eget kapital och skulder	5 202	5 070	5 310

Övriga kommentarer

Medarbetare och organisation

Den 31 mars 2020 var antalet medarbetare 82 (79 avser 2019-12-31).

Sedan 15 oktober 2019 är verksamheten indelad i segmentsindelade affärsområden:

- Affärsområde kontor – ska utifrån dagens ledande position skapa fortsatt lönsam tillväxt inom kontor.
- Affärsområde industri/logistik – har som målsättning att göra Platzer till det ledande kommersiella fastighetsbolaget i Göteborg inom industri och logistik.

Varje affärsområde har ett helhetsansvar för fastighetsaffären inom respektive affärsområde. I det ingår att hantera marken, byggnaden och hyresgästerna i byggnaderna samt omförhandling, uthyrning och utveckling av varje fastighet och dess närområde. Medarbetarna inom varje affärsområde ansvarar för daglig förvaltning, drift- och underhåll, uthyrning samt projektledning av fastighetsdrivna projekt och hyresgästanpassningar.

Vi har också en ny koncernledning där ansvariga för följande funktioner ingår: verksamhetsutveckling, affärsutveckling, finans/ekonomi, kommunikation/marknad, hr, affärsområde kontor och affärsområde industri/logistik.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

I fastighetsverksamhet finns som i all verksamhet alltid en exponering för risk. Vi hanterar och minskar riskerna genom god intern kontroll och extern kontroll från revisorer, väl fungerande administrativa system och policys samt väl beprövade rutiner för fastighetsvärderingar. De risker och osäkerhetsfaktorer som vi i första hand påverkas av har inte förändrats under perioden och beskrivs utförligt i årsredovisningen för 2019 på sidorna 74-77 samt 90-92.

Transaktioner med närstående

De närståendetransaktioner av löpande karaktär som finns i bolaget beskrivs i årsredovisningen för 2019 på sidan 105. Utöver dessa 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. Delårsrapporten är upprättad

i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR2 Redovisning för juridiska personer.

Från 1 januari 2020 tillämpar koncernen de ändringar som skett i IFRS 3 Rörelseförvärv. Förändringarna i IFRS 3 rör främst ändringen av definitionen av ett rörelseförvärv, om huruvida ett förvärv ska klassificeras som antingen ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. Detta innebär i praktiken att om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt går att hänföra till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter ska förvärvet ses som ett tillgångsförvärv. Förenklat innebär det att övervärdet i sin helhet allokeras till fastigheter istället för att ses som goodwill. Denna ändring i IFRS 3 Rörelseförvärv bedöms få begränsad effekt på koncernens finansiella rapportering då merparten av förvärven redan idag hanteras som tillgångsförvärv.

Övriga nya och ändrade standarder från IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

I april 2020 står det klart att Platzer bildar ett Joint Venture-bolag (JV) tillsammans med Bockasjö, där parterna äger 50 % vardera. JV-bolaget, med namnet Sörreds Logistikpark, förvärvar inledningsvis fastigheten Sörred 8:12 från Platzer till ett underliggande fastighetsvärde om 250 mkr. Fastighetens markareal är 254 000 kvm och det finns en byggrätt på minst 90 000 kvm BTA, som kommer att delas upp i ett flertal nya fastigheter och därefter bebyggas med industri- och logistikbyggnader. Inom JV:t kommer Bockasjö att agera affärsutvecklare och Platzer blir därefter 100 % ägare till och förvaltare av de färdigutvecklade fastigheterna på marknadsmässiga villkor.

Göteborg 2020-04-16

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)



P-G Persson, VD

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

Marknadskommentarer

De senaste veckorna har världsekonomin helt präglats av det nya coronaviruset som den 12 mars klassades som en pandemi. I många länder har produktionen hämmats rejält och i vissa fall stått mer eller mindre stilla sedan i mitten av mars. Kunder världen över har sett sina leveranser bli försenade eller helt utebli. Kina, vars export föll kraftigt under första kvartalet, har dock redan börjat starta upp sin produktion igen, ungefär tre månader efter det första rapporterade sjukdomsfallet.

I början av året förutspådde Konjunkturinstitutet en fortsatt avmattning av den svenska ekonomin med en BNP-tillväxt på runt 1,00 procent. Det antogs också att arbetslösheten skulle öka något under 2020 och nå toppen under 2021 på ungefär 7,4 procent. De stora osäkerhetsfaktorerna som pekades ut var Brexit och handelskrig mellan framförallt Kina och USA.

Nya bedömningar efter coronakrisen

Eftersom dessa rapporter från Konjunkturinstitutet gjordes innan coronavirusets utbrott kommer siffrorna att revideras och vi kan förvänta oss en krympande BNP och högre arbetslöshet den kommande tiden. Exakt hur stora förändringarna blir återstår att se. Det är beroende av hur snabbt världens länder kan få kontroll på smittspridning, hur man på kort sikt hanterar den ekonomiska krisen under epidemin samt hur man på lite längre sikt kan stötta företag och samhälle att ta sig ur en trolig lågkonjunktur. I detta sammanhang bör tilläggas att de stödpaket som regeringarna i Sverige och övriga nordiska länder lanserat för att underlätta för företag och arbetstagare är proportionerligt stora i förhållande till ländernas storlek.

Coronakrisen skiljer sig på viktiga punkter mot finanskrisen 2008 då kapitalmarknaden mer eller mindre frös tillgången på likvida medel. Idag är likviditeten betydligt bättre. Regeringen har dessutom gjort mycket för att öka likviditeten ytterligare genom tillskott på 500 miljarder kronor från Riksbanken samt lättnader i bankers krav på buffertar för att stimulera utlåningen till företag.

Vi tror att det fortsatt kommer finnas en hög likviditet för sunda fastighetsbolag, dock till en högre kostnad än innan coronakrisen. Bedömning är att Riksbanken låter styrrentan ligga kvar på dagens låga nivåer, alternativt att den sänks ytterligare.

Göteborg inte opåverkat

I Göteborg, liksom i övriga världen, var företag kopplade till besöksnäringen först att drabbas av den avmattade tillväxten. Efter det har fordonsindustrin valt att pausa

sin produktion i regionen och i nästa steg har underleverantörer och konsultbolag kopplade till industrin påverkats. Volvo Cars har däremot redan återupptagit viss produktion i sina fabriker i Kina.

Ur ett långsiktigt perspektiv bedöms Göteborgsregionen ha en fortsatt stark utveckling, främst tack vare stora offentliga investeringar i infrastruktur samt fortsatt urbanisering. Detta bidrar i sin tur till en god hyres- och fastighetsmarknad. Men det kommer ta ett tag att återhämta sig från rådande marknadsläge, exakt hur lång tid går idag inte att säga.

Avvaktande kontorshyresmarknad

Vakansgraden för kontor i Göteborg är kvar på låga nivåer även om det varit en svag uppgång de senaste två åren. Under förra årets sista kvartal ökade vakansgraden från 5,3 % till 5,8 %. Ökningen skedde i Göteborgs mer centrala delar samtidigt som den sjönk något i de mer perifera områdena som Hisingen och Mölndal.

Hyresnivåerna i Göteborg har till stor del varit oförändrade sedan inledningen av 2018. De områden som visar på viss hyresnivåökning är centrala Göteborg och Norra Älvstranden. Även områden med större volymer nyproduktion av moderna kontorslokaler bedöms ha en mer positiv hyresutveckling kommande år. Ett sådant exempel är östra Göteborg dit Gamlestaden räknas där nyproduktion lett till en dubbling av hyresnivåerna sedan 2017.

På kort sikt kommer uthyrningsläget med största sannolikhet vara något avvaktande. Efterfrågan är helt beroende på bransch och kund där vissa avvaktar med sina flytt- och expansionsplaner medan andra väljer att arbeta vidare som förut. För fastighetsägare gäller det att i än större utsträckning möta varje ny och befintlig kunds specifika behov och matcha det med rätt erbjudande och lösning för att ha möjlighet att skapa affärer i rådande marknadsläge.

Hyresmarknad kontor

Prime Rent (kr/kvm)	Q4 2019	Q1 2019	Q4 2018
CBD	3 700	3 500	3 400
Övriga Innerstaden	2 800	2 600	2 600
Norra Älvstranden	2 800	2 700	2 700
Övriga Hisingen	2 000	2 000	2 000
Mölndal	2 000	2 000	2 000
Västra Göteborg	1 200	1 200	1 200
Östra Göteborg	2 500	2 500	2 500

Logistikhyresmarknaden fortsatt attraktiv

Torslanda och Arendal är Sveriges bästa logistikläge med tillgång till vägar, järnvägar och Nordens största hamn. Inräknat den totala hanteringskostnaden innebär det att marknadsaktörerna är beredda att betala högre hyror här än på andra orter. Genomsnittshyran för en logistiklokal i A-läge i Göteborg är idag ungefär 675 kr/kvm. Vakansnivåerna för logistiklokaler i A-läge i Göteborg slutade på 2,0 % under 2019 och beräknas ligga kvar på 2,0 % även under 2020.

Vakansgraderna i Sverige på logistikfastigheter är överlag låga, vilket beror på att färre logistiklokaler byggs på spekulation i Sverige än i övriga Europa. Tillgången på planlagd mark inom vissa geografiska områden är begränsad, vilket ger förutsättning för en ökad hyresnivå. Det ger även goda möjligheter att realisera nyproduktion på våra befintliga exploateringsmarker.

Även inom segmentet logistik bedöms uthyrningsläget vara avvaktande de kommande månaderna. Återigen så finns det branscher som i skrivande stund är mer eller mindre offensiva i sin jakt på nya lokaler, vilket kan skapa möjlighet till affärer.

Hyresmarknad logistik

Prime Rent (kr/kvm)	2019	2018	2017
Stockholm A-läge	850	850	850
Stockholm B-läge	670	670	670
Göteborg A-läge	675	675	710
Göteborg B-läge	600	600	610
Malmö A-läge	650	650	680
Malmö B-läge	455	455	455

Minskad aktivitet på fastighetsmarknaden

Under 2019 uppgick andelen utländska investerare till cirka 30 %, något som kan förklaras av en svag krona i kombination med stor likviditet på den globala kapitalmarknaden. Med den senaste tidens oro på världsmarknaderna kommer transaktionsmarknaden under 2020 med största sannolikhet vara avvaktande.

De åtgärds paket som regeringen lanserat kommer att bidra med en god likviditet. Däremot har kostnaden för lånat kapital ökat, vilket gör att företag med redan ansträngda balansräkningar är mer utsatta än de med en lägre belåningsgrad och sundare finanser.

Kontorsfastigheter för 28,4 mdkr bytte ägare

Under årets tre första månader omsattes kontorsfastigheter till ett värde av 28,4 mdkr i Sverige, vilket kan jämföras med 9,6 mdkr under samma period 2019 (SBB:s köp av Hemfosa står för ungefär 15,9 mdkr av årets volym).

Fastigheter med säkra kassaflöden där motpartsrisken är relativt låg kommer på kort sikt vara attraktiva för investerare. Det finns fortfarande stora volymer kapital från bland annat pensionsfonder som letar objekt att investera i.

Skillnaden mellan den långa låneräntan och kontorsfastigheters direktavkastning i centrala Göteborg var rekordhögt i slutet på 2019, över 4,00 %. Sedan 2008 har den genomsnittliga skillnaden varit strax över 3,00 %. Huruvida den senaste tidens ökade kostnad på kapital redan prisats in i direktavkastningskraven återstår att se och det är i dagsläget för tidigt att säga om de kommer stiga eller ligga kvar på dagens nivåer.

Fastighetsmarknad kontor

Prime Yield (%)	Q4 2019	Q1 2019	Q4 2018
CBD	4,00	4,00	4,00
Övriga Innerstaden	4,25	4,25	4,25
Norra Älvstranden	4,25	4,25	4,25
Övriga Hisingen	5,50	5,50	5,50
Mölndal	5,75	5,75	5,75
Västra Göteborg	6,50	6,50	6,50
Östra Göteborg	5,00	5,00	5,00

Strukturell efterfrågan på logistikfastigheter

Under kvartalet omsattes industri- och logistikfastigheter till ett värde av 2,1 mdkr i Sverige, vilket kan jämföras med 8,5 mdkr under samma period 2019. Det ska tilläggas att det under samma period föregående år genomfördes två stora portföljtransaktioner över 3,5 mdkr.

Intresset för logistikfastigheter har under de senaste åren drivit ner direktavkastningskraven med över en procentenhet till runt 4,50 % för nyproducerade logistikfastigheter i Torslanda och Arendal. Efterfrågan på moderna logistikfastigheter i bra läge är stort och utbudet är i dagsläget litet. Det är dock för tidigt att säga hur direktavkastningen på dessa fastighetstyper kommer påverkas de kommande månaderna.

På lång sikt anses efterfrågan på moderna logistikfastigheter i bra lägen vara god och drivs främst av ökande volymer inom e-handeln och att konsumenterna kräver kortare leveranstider. Dessa krav förutsätter fler och effektivare lokaler närmare slutkunden. I USA och Storbritannien erbjuds kunderna idag leveranser inom några timmar. Allt talar för att Sverige kommer att gå samma väg.

Fastighetsmarknad logistik

Yield (%)	2019	2018	2017
Stockholm A-läge	4,65	5,00	5,50
Stockholm B-läge	6,00	6,25	6,25
Göteborg A-läge	4,65	5,00	5,50
Göteborg B-läge	6,00	6,25	6,25
Malmö A-läge	5,40	5,75	6,00
Malmö B-läge	6,75	7,00	7,00



Hos SSAB i Arendal Hos SSAB kan tåget köra in i ena änden. På andra sidan står lastbilarna redo att plocka upp de färdiga stålprodukterna.

Aktien och ägare

Platzers B-aktie är sedan 29 november 2013 noterad på NASDAQ Stockholm, Mid Cap. Bolagets börskurs uppgick den 31 mars 2020 till 70,70 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 8 471 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under årets första kvartal omsattes totalt 8,8 (7,3) miljoner aktier till ett sammanlagt värde om 827 mkr (500). Den genomsnittliga omsättningen var cirka 140 000 (116 000) aktier per dag.

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Platzer uppgick på bokslutsdagen till 11 993 429 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 2018 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 aktuell skatt.

Styrelsen har föreslagit årsstämman en utdelning om 2,00 kr per aktie (1,70) avseende 2019 års resultat, att utbetalas vid två tillfällen om 1,00 kr/aktie vid vardera utbetalningstillfälle.

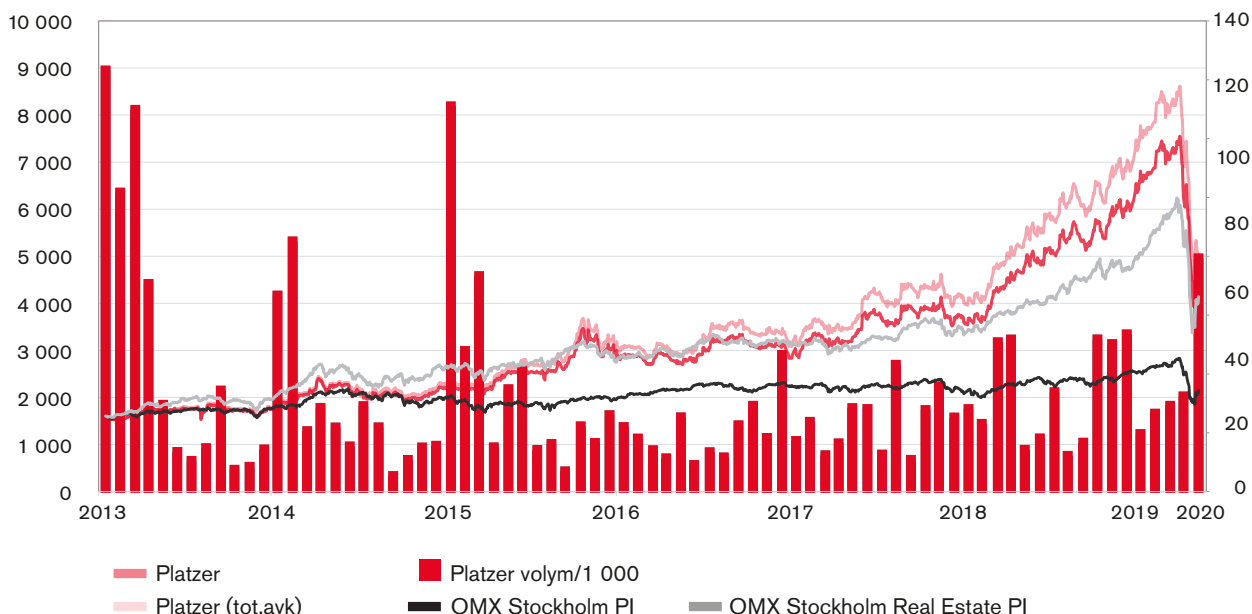
Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den 31 mars till 6 057 (5 278). Det utländska ägandet uppgick till 7 % 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 ägarerna 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 hemsidan platzer.se. Här offentliggörs alla pressmeddelanden och finansiella rapporter. Pressmeddelanden och rapporter kan erhållas via e-post i samband med offentliggörandet. På webbplatsen finns också presentationer, generell information om aktien, rapport om bolagsstyrning och finansiella data.

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)



Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 31 mars 2020

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster, %	Andel kapital, %
Ernström & C:o	11 000 000	1 573 164	12 573 164	37,2	10,5
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	5 000 000	15 203 112	20 203 112	21,7	16,9
LF Skaraborg Förvaltning AB	4 000 000	1 000 000	5 000 000	13,7	4,2
Familjen Hielte / Hobohm		22 558 994	22 558 994	7,5	18,8
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		17 362 013	17 362 013	5,8	14,5
Fjärde AP-fonden		11 537 129	11 537 129	3,8	9,6
SEB Investment Management		4 222 299	4 222 299	1,4	3,5
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 030 562	4 030 562	1,3	3,4
VERDIPAPIRFOND ODIN EJENDOM		1 699 119	1 699 119	0,6	1,4
Handelsbanken fonder		1 460 302	1 460 302	0,5	1,2
Övriga ägare		19 169 169	19 169 169	6,4	16,0
Totalt utestående aktier	20 000 000	99 815 863	119 815 863	100,0	100,0
Återköpta egna aktier		118 429	118 429		
Totalt registrerade aktier	20 000 000	99 934 292	119 934 292		

Data per aktie

	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec	2019/2020 apr-mar
Eget kapital, kr	74,39	62,65	70,84	74,39
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	89,02	73,58	84,00	89,02
Börskurs vid årets slut, kr	70,70	76,50	110,00	70,70
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	3,56	2,24	12,19	13,51
Förvaltningsresultat, kr ²⁾	1,28	1,24	5,05	5,10
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	0,89	1,26	4,54	4,16
Utdelning, kr	-	-	2,00	-
Antal aktier per bokslutsdag, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816
Genomsnittliga antal aktier, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816

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

¹⁾ Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer. Avser resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare.

²⁾ Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag.

Definitioner

Platzer tillämpar ESMA:s riktlinjer för alternativa nyckeltal. Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras de alternativa nyckeltal som bedömts relevanta. Platzer använder sig av de alternativa nyckeltalen skuldsättningsgrad, räntetäckningsgrad, belåningsgrad, soliditet och avkastning på eget kapital då dessa

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

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
Avkastning på eget kapital	Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital, omräknas till helårsvärde för delårsperiod. Hänförligt till moderföretagets aktieägare. Se beräkning nästa sida.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas värde (inklusive värde för fastigheter som rubriceras som tillgångar som innehas för försäljning).
Direktavkastning	Driftsöverskott i procent av fastigheternas, såväl förvaltnings- som projektfastigheter och de som rubriceras som tillgångar som innehas för försäljning, genomsnittliga värde, omräknas till helårsvärde för delårsperiod. Se beräkning nästa sida.
Ekonomisk uthyrningsgrad*	Hysesintäkter i procent av hyresvärde där hyresintäkter definieras som debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt och hyresvärde definieras som hyresintäkter plus bedömd marknadshyra (kallhyra) för outhyrda ytor (i befintligt skick).
Hyresvärde, kr/kvm*	Hyresvärde dividerat med genomsnittlig uthyrningsbar yta där hyresvärde definieras som hyresintäkter plus bedömd marknadshyra (kallhyra) för outhyrda ytor (i befintligt skick). Omräknas till helårsvärde för delårsperiod.
Hyresökning omförhandlingar	Hyresökningen beräknas genom att jämföra föregående hyra med ny hyra enligt nytt avtal. Hyran definieras enligt samma modell som för nytecknade- och uppsagda avtal, se definition nettouthyrning.
Investeringsvinst	(Marknadsvärde vid färdigställt – Investering inklusive eventuellt ingående värde) / Investeringen
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. Hänförligt till moderföretagets aktieägare. Se beräkning nästa sida.
Nettouthyrning	Årsintäkter och tillägg för under perioden tecknade hyresavtal, inklusive avdrag för rabatter, reducerat med årsintäkter och tillägg för under perioden uppsagda avtal. Samtliga rabatter inkluderas för nytecknade avtal och räknas om till ett årsvärde utifrån avtalets längd. Vi har under 2018 ändrat definitioner gällande bland annat hyran, se under definition Hyresökning omförhandlingar. Samtliga siffror och jämförelsesiffror som redovisas är omräknade enligt de nya definitionerna.
Nyckeltal per aktie: Eget kapital, Långsiktigt substansvärde, Resultat efter skatt, Förvaltningsresultat, Kassaflöde från den löpande verksamheten	Eget kapital och långsiktigt substansvärde beräknas på antal utestående aktier per bokslutsdagen. Övriga nyckeltal per aktie beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier. Resultat efter skatt avser resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare (definition enligt IFRS). Förvaltningsresultatet beräknas exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag.
Räntetäckningsgrad	Resultat efter finansiella intäkter dividerat med räntekostnader. Exklusive realiserade värdeförändringar derivat samt värdeförändringar hänförligt till intresseföretag. Se beräkning nästa sida.
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital
Soliditet	Eget kapital dividerat med balansomslutningen.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.

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

Beräkning av nyckeltal

	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec	2019/2020 apr-mar
Räntetäckningsgrad, ggr				
Driftsöverskott	216	204	837	849
Central administration	-15	-14	-52	-53
Ränteintäkter	0	0	0	0
Summa	201	190	785	796
Räntekostnader	-49	-43	-182	-188
	4,1	4,4	4,3	4,2
Avkastning på eget kapital, %				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Resultat efter skatt			1 461	1 619
Förvaltningsresultat (vid delår omräknat till helår)	731	587		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	449	419		
Värdeförändring finansiella instrument	-94	-189		
Summa	854	642	1 461	1 619
Genomsnittligt eget kapital	8 701	7 364	7 859	8 206
	10	9	19	20
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Eget kapital	8 914	7 498	8 487	8 917
Återläggning av uppskjuten skatt	1 506	1 185	1 426	0
Återläggning av räntederivat	246	123	152	0
Summa	10 666	8 806	10 065	8 917
Antal aktier, tusental	119 816	119 684	119 816	119 816
	89,02	73,58	84,00	74,42
Direktavkastning, %				
Driftsöverskott (vid delår omräknat till helår)	864	816	837	849
Fastigheternas genomsnittliga värde	20 803	18 717	19 433	20 086
	4,2	4,4	4,3	4,2

Avseende fastigheternas värde som används vid beräkning av direktavkastning har genomsnitt för helår 2019 justerats med värde på de sålda fastigheterna Tingstadsvassen 3:8 och Tingstadsvassen 4:3 som frånträddes i sista kvartalet. I beräkningen ingår även fastigheter som rubriceras som "Tillgångar som innehas för försäljning"

Kalendarium 2020

Delårsrapport	januari–mars 16 april kl. 8.00
Årsstämma	16 april kl. 15.00
Delårsrapport	januari–juni 7 juli kl. 8.00
Delårsrapport	januari–september 23 oktober kl. 8.00

För mer information, besök platzer.se eller kontakta
P-G Persson, vd, tfn 0734-11 12 22
Fredrik Sjudin, cfo, tfn 0721-27 77 78
Kristina Arelis, kommunikationschef, tfn 0705-77 51 54

Göteborgs bästa Platzer

Platzer är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter, främst kontor. Vi är med stolthet med och skapar, bevarar och lyfter Göteborgs bästa platzer. Bäst på Göteborg, bäst för Göteborg. Helt enkelt Göteborgs bästa Platzer. Vi äger och utvecklar 68 fastigheter med en total yta om cirka 820 000 kvm till ett värde om 21 mdkr.

Vision

Vi ska göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i.

Affärsidé

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

Strategier

- **Områdesutveckling**
Genom att ta en ledande position i utvalda delmarknader tar vi ansvar för att utveckla områden där människan är i centrum, hållbar utveckling uppnås och Europas bästa arbetsplatser finns.
- **Tillväxt**
Vi skapar lönsam tillväxt genom:
 - värdeskapande förvaltning i egenägda fastigheter
 - aktiv fastighets-, projekt- och stadsutveckling
 - strategiska fastighetstransaktioner
- **Medarbetare/organisation**
Vi skapar branschens bästa arbetsplats genom att attrahera, utveckla och behålla medarbetare med olika bakgrund och erfarenhet, som arbetar tillsammans utifrån våra kärnvärden.

Finans

Platzers finansiering utgår från fastighetsvärde där tillväxt i första hand sker utan aktieägartillskott och belåningsgraden i bolaget speglar en rimlig risknivå vid varje givet marknadsläge.

Kund

På Platzer möter vi kunden med egen personal för en lyhörd och erfarenhetsbaserad dialog som bidrar till att kontinuerligt utveckla och öka efterfrågan på våra produkter och tjänster.

Hållbarhet

Hållbarhet 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 certifierat enligt ISO 14001.

Finansiella mål

- Soliditet: >30 %
- Belåningsgrad: <60 %
- Ökning av substansvärde: 10 %/år (långsiktigt, EPRA NAV)
- Ränteteckningsgrad: >2 ggr
- Investeringsvinst i projektinvesteringar: >20 %

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.





Platzer Fastigheter Holding AB (publ)
Box 211, 401 23 Göteborg | Besöksadress: Kämpegatan 7
031631200 | info@platzer.se | platzer.se
Styrelsens säte: Göteborg | Org.nr: 556746-6437