

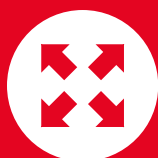
1 januari – 30 juni

- Positiv återhämtning på avvaktande marknad i spåren av covid-19.
- Avsiktsförklaring tecknad med Göteborgs Stad för utveckling av hamnen i Arendal.
- Detaljplanen för Södra Änggården antogs i kommunfullmäktige. Beslutet överklagades därefter till mark- och miljödomstolen.
- Platzers och Bockasjös JV Sörreds Logistikpark har startats upp.



Fastighetsvärde

21 203 mkr



Total yta

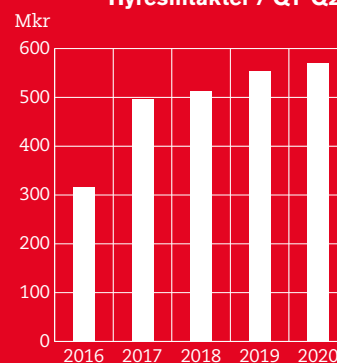
820 000 kvm



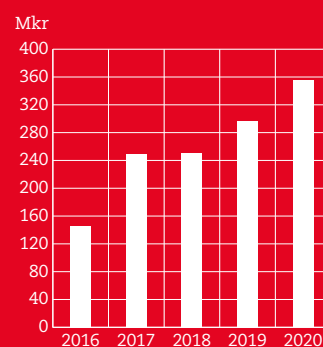
Fastigheter

68 st

Hyresintäkter / Q1-Q2

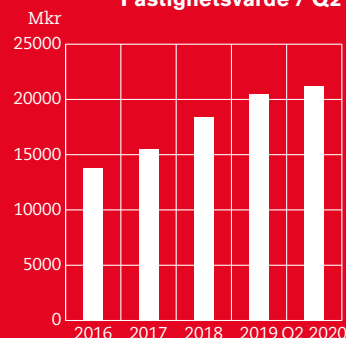


Förvaltningsresultat / Q1-Q2



- Hyresintäkterna ökade till 571 mkr (553)
- Förvaltningsresultatet ökade till 355 mkr (297)
- Periodens resultat ökade till 595 mkr (560)
- Fastighetsvärdet ökade till 21 203 mkr (20 479)
- Resultatet per aktie ökade till 4,93 kr (4,61)

Fastighetsvärde / Q2



Nyckeltal

	Q2 2020	Q2 2019	Helår 2019
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie	88,34	75,73	84,00
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,3	4,3
Belåningsgrad, %	50	52	49
Direktavkastning, %	4,2	4,4	4,3
Överskottsgrad, %	76	75	74
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94



Positiv återhämtning på avvaktande marknad

Coronakrisen har inneburit ett stälbad för många branscher och för våra äldre medmänniskor där ett stort antal personer har avlidit till följd av viruset. Exportindustrin i Västsverige har drabbats hårt av den globala nedgången med vikande efterfrågan på grund av de extraordinära åtgärder som vidtagits av flera länder för att få bukt på pandemin. Den svenska besöks- och restaurangnäringen stängdes i princip helt under mars och april med stora konsekvenser för aktörerna i de sektorerna. Köpcentra har genomfört drastiska åtgärder, såsom reducerade öppettider, när antalet besökande gått ner och när konsumenterna styrt om sina köp till näthandel.

Samtidigt fanns det ett stort antal branscher utan nämnvärd resultatmässig påverkan av pandemin och de åtgärder som vidtagits för att förhindra smittspridning. Vi är ett kommersiellt fastighetsbolag med hyresgäster inom ett brett spektrum av näringsliv, region och kommuner i Göteborg, men med en relativt låg exponering gentemot hyresgäster inom de värst drabbade segmenten. Jämfört med finanskrisen 2008/2009 har dessutom bankmarknaden hittills fungerat väl, vilket varit en lugnande faktor för alla fastighetsbolag med belåning via bank.

Glädjande nog ser vi nu en ganska snabb återhämtning där allt färre dör i covid-19 och där samhället generellt både i Sverige och internationellt börjar återgå till normalläge. Sedan finns det lika många uppfattningar som experter på vad som blir det "nya normala". Att pandemin leder till en avmattning av konjunkturläget verkar många

vara eniga om, även om det råder delade uppfattningar om magnituden på konsekvenserna. Min bild är att coronakrisen i det korta perspektivet kommer att påverka konjunkturen i Göteborg negativt, men att den pågående samhällsutvecklingen, driven av det ökade välståndet i världen, inte kommer att stanna av med anledning av en pandemi, utan fortsätta över tid och att näringslivet i Göteborg kommer att vara konkurrenskraftigt i den förändringen.

Den här rapporten är en första avstämning efter en period med stort fokus på och påverkan från coronakrisen. Många har slitit hårt för att vi ska nå hit. Det har varit en del tuffa dialoger med våra hyresgäster. Våra entreprenörer och leverantörer har varit mer övervakade än normalt. Kommunikationen med aktieägare och finansiärer har intensifierats. Och ledarskapet har satts på prov när medarbetarna i huvudsak har jobbat från hemmet. Ändå kan vi ödmjukt konstatera att, mot bakgrund av ovan nämnda relativt begränsade exponering mot utsatta branscher samt en hög andel bankfinansiering och hyresgäster med starka balansräkningar, det mesta ser bättre ut än vi befarade.

Avvaktande fastighets- och hyresmarknad i Göteborg

En tydlig konsekvens av corona är att både fastighetsägare och potentiella hyresgäster har avvaktat med att ta beslut om att göra affärer, vilket inneburit att både fastighets-

marknaden och hyresmarknaden har varit klart trögare än normalt under andra kvartalet.

I det korta perspektivet innebär den minskade efterfrågan att vi inte kommer igång med våra planerade projekt kopplade till hyresgäst Anpassningar i den takt vi önskar och även att vi i detta kvartalet gör en försiktigare värdering av våra pågående projekt, vilket påverkar våra värdeökningar och även vår substansvärdestillväxt. På längre sikt påverkas vi som bolag av en sämre hyresmarknad med en minskad uthyrningstakt genom att våra fastigheter inte blir fyllda och att vi därmed inte får in hyresintäkter i den utsträckning vi har räknat med.

En avvaktande fastighetsmarknad innebär i det korta perspektivet också att det är svårare att nå våra tillväxtmål för 2020. Ambitionen är att hälften av vår tillväxt skall komma från nettoförvärv och andra hälften genom investeringar i egna projekt. Eftersom pågående projekt löper på enligt plan påverkar inte det vår tillväxt negativt. Om det fortsatt är en avvaktande fastighetsmarknad under hösten blir det däremot svårare att nå tillväxtmålen för året. Positivt i sammanhanget är att yielderna i Göteborg för kontorsfastigheter är oförändrade sedan samma period föregående år medan det fortfarande finns en nedåtgående yieldtrend inom logistikfastigheter. I våra fastighetsvärderingar har vi ändå valt en försiktig hållning mot bakgrund av den ökade osäkerheten i kvartalet. Den substansvärdesökning vi har haft i flera kvartal i rad har därmed uteblivit i detta. Jämfört med samma kvartal föregående år har dock EPRA NAV ökat med nästan 17 %, vilket är klart över vårt finansiella mål om 10 % årligen.

Ökat driftsöverskott i Q2 och positiv nettouthyrning igen

Trots att vi har lämnat ett onormalt kvartal med fler uppgörelser om hyresrabatter och hyresreduktioner än något annat kvartal under min tolvåriga tid som vd har vi lyckats att förbättra driftsöverskottet med 5 % jämfört med samma kvartal föregående år och 2 % mot Q1 2020. Naturligtvis hade det sett ännu bättre ut om det varit ett normalt kvartal utan coronaeffekt.

På en avvaktande hyresmarknad har vi lyckats hyra ut i så stor omfattning att vi nådde positiv nettouthyrning för 16:e kvartalet i rad. Det är en bedrift i dessa tider. Våra omförhandlingar fortsatte att ge bra utväxling även om vi inte kunde fullfölja vår plan till 100 % på grund av rådande läge.

Detaljplanen för Södra Änggården antagen och överklagad

Glädjen blev kortvarig när kommunfullmäktige den 16 april antog detaljplanen för Södra Änggården. Beslutet har därefter överklagats till mark- och miljödomstolen, vilket

innebär att planen inte kan vinna laga kraft förrän domstolsprocessen haft sin gång. Resultatmässigt för Platzer innebär det att vi avvaktar med boka upp det övervärde som finns i byggrätterna samt att vi får vänta ytterligare med att starta upp projektet.

Hållbart och långsiktigt agerande

Jag tycker att vi har lyckats med att få till bra en balans mellan våra olika intressenters önskemål, vilket i mina ögon är att driva Platzers verksamhet på ett hållbart sätt i tider av kriser. De hyresgäster som verkligen behövt har fått hjälp, mer hjälp än de statliga stöden. Hyresgäster med starka balansräkningar har fått likviditetshjälp med månadsbetalningar och uppskov, men inte reduktioner.

Vi har också följt vår plan att lämna utdelning till våra aktieägare. Sedan vi börsintroducerades 2013 har vi höjt utdelningen varje år och så även nu. Våra leverantörer och entreprenörer har kört på som vanligt under kvartalet och våra medarbetare har jobbat fullt utan permitteringar eller varsel. De företagscertifikat vi inte kunnat få ut på marknaden har vi antingen löst genom att utnyttja våra back up faciliteter eller genom nyupplåning i bank.

Vart är vi på väg?

Med Hans Roslings kloka ord från boken "Factfulness" i bakhuvudet "jag hyser varken ogrundade förhoppningar eller ogrundade farhågor och avstår konsekvent från överdramatiska uppfattningar om världen" gör jag bedömningen att den långsiktigt positiva utveckling i samhället globalt och lokalt kommer att fortsätta även efter pandemin. Jag tror heller inte att förändringarna av corona blir så omfattande och radikala som det ibland rapporteras i media. Vi kommer fortfarande behöva transportera oss och våra varor i bilar, bussar och lastbilar. Och vi kommer behöva handla även om allt mer sker genom näthandel. Vi kommer också att äta på restauranger, bo på hotell och jobba på kontor. Omvärlden förändras konstant och vinnarna kommer vara de som över tid har förmåga att konkurrera i alla typer av konjunkturer och marknads-situationer.

Våra fastighetstyper kontor och industri/logistik har haft en mycket bra utveckling de senaste åren både med hjälp från marknaden och genom den kunskap vi byggt upp i bolaget. Jag ser över tid en fortsatt stark utveckling i Göteborg med en väl fungerande fastighetsmarknad. Ett tuffare marknadsläge kommer relativt sett att gynna oss som lokal aktör med stor kunskap om Göteborg.



P-G Persson, vd

Coronakrisen i Västsverige

Göteborg och Västsverige är centrum för svensk exportindustri. Det gör regionen och dess näringsliv känsligt för svängningar i den internationella konjunkturen. När det går bra i övriga världen går det väldigt bra för Göteborg. När det går sämre blir dock inbromsningen kraftigare här än på andra platser. Samtidigt finns det modererande faktorer som mildrar påverkan i form av ett alltmer diversifierat näringsliv och stora, offentliga infrastrukturprojekt.

Coronakrisen är både en pandemi och en ekonomisk utmaning. För Göteborg och Västsverige har kurvan över smittspridningen varit betydligt flackare än i exempelvis Stockholm. Den tidigare sportlovsveckan och en glesare befolkningsstruktur har nämnts som orsaker till den mer begränsade smittspridningen i Västsverige.

Pandemin på nedgång i Västsverige

Den 30 juni fanns det, enligt Västra Götalandsregionen, totalt 185 inlagda patienter med covid-19, varav 37 på intensivvårdsavdelning (IVA), på sjukhusen i Västra Götaland. I samband med toppen i början av maj var motsvarande siffror 375 respektive 97. Även antalet avlidna har sjunkit kraftigt – från 102 under första veckan av maj till 48 under vecka 24.

Västra Götalandsregionen är också en av få svenska regioner som nått regeringens nya mål om antalet genomförda tester. Under vecka 24 genomfördes drygt 20 000 tester i regionen, vilket är cirka 14 000 fler än i slutet av maj.

Tester och en begränsad smittspridning är förutsättningar för att livet och därmed ekonomin ska kunna återgå till det normala. För Göteborg och Västsverige gäller det både vad som händer här och på de exportmarknader som är så viktiga för regionens näringsliv.

Tufft, men inte som finanskrisen

I början av pandemin var den största utmaningen att få tag i insatsvaror, vilket ledde till att flera stora industrier var tvingade att stanna produktionen. Samtidigt drabbades resesektorn, besöksnäringen och upplevelseindustrin av ett i det närmaste totalt stopp i efterfrågan.

Västra Götaland är följaktligen det län som står för den största andelen av antalet permitterade i Sverige. Den 29 juni var 132 376 personer korttidspermitterade i Västsverige enligt Svenskt Näringsliv, vilket utgjorde 24 % av alla korttidspermitterade i Sverige.

Antalet konkurser, rekonstruktioner och varslade ökar snabbare i Västra Götaland än i övriga Sverige.

Däremot stiger inte arbetslösheten lika snabbt. Detta kan förklaras med de stora permitteringarna och att Västsverige ligger något efter Stockholm i pandemicykeln.

Samtidigt är skillnaderna mellan, å ena sidan, Göteborg och Västsverige och, å andra sidan, övriga landet betydligt mindre nu än den var under finanskrisen.

Tecken på vändning

När allt fler länder öppnar upp och restriktionerna lättar både här hemma och utomlands är det främst efterfrågan som kommer avgöra den ekonomiska utvecklingen. Som exempel kan nämnas att bilförsäljningen i Europa minskade med 76,3 % i april jämfört med samma period 2019 enligt branschorganisationen Acea. Det var det största fallet någonsin, där det kraftigaste fallet skedde i Italien och Spanien med fall på 97,6 respektive 95,6 %. I Sverige var nedgången 37,5 %.

Hur snabbt bilförsäljningen vänder uppåt är avgörande för hur snabbt ekonomin i Göteborg och Västsverige återhämtar sig. Volvo Cars meddelade i mitten av juni att företaget ser tecken på en snabb vändning uppåt och att försäljningskurvan mest liknar ett v och inte ett u som hade inneburit en mer utdragen svacka. Fallet i den europeiska bilförsäljningen bromsade också upp i maj jämfört med i april.

Ett annat tecken på vändning är Konjunkturinstitutets barometerindikator som steg från 64,4 i maj till 75,2 i juni. Framför allt steg konfidensindikatorn för tillverkningsindustrin, vilket är positivt för Göteborg och Västsverige. Även Inköpschefsindex för tillverkningsindustrin visade på en tydlig vändning i juni och landade på 47,3, jämfört med 40,0 i maj.

Samtidigt är näringslivet i Göteborgsregionen idag mer differentierat än vad det varit historiskt. Det är en fördel i tider av ekonomisk oro. Dessutom pågår flera stora infrastrukturprojekt, vilka bidrar till att hålla de ekonomiska hjulen rullande.

	Västra Götaland 2020	Västra Götaland 2019	Sverige 2020	Sverige 2019
Antal konkurser	508	437	3 735	3 409
Antal rekonstruktioner	38	16	232	98
Antal varslade	17 056	3 721	94 892	27 993
Antal inskrivna på arbetsförmedlingen	74 803	51 010	465 051	337 128

Uppgifterna avser i samtliga fall perioden 1 januari till senast tillgängliga uppgifter den 30 juni, vilket var 28, 29 eller 30 juni.

”Näringslivet i Göteborgsregionen är idag mer differentierat, vilket är en fördel i tider av ekonomisk oro.”



När medarbetarna mår bra, mår hela verksamheten bra. Därför bygger vi Gårda Vesta – Göteborgs första WELL-certifierade kontorshus. Ett tjugofem våningar högt kontorshus som knyter Gårda närmare centrum och bidrar till en levande stadsdel. Inflyttning 2021.

Stabilt driftsöverskott

Jämförelsevärden för resultatposter avser motsvarande period föregående år.

Koncernen Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec	2019/2020 jul-jun
Hyresintäkter	286	276	571	553	1 124	1 142
Fastighetskostnader	-66	-66	-135	-139	-287	-283
Driftsöverskott	220	210	436	414	837	859
Central administration	-15	-14	-30	-28	-52	-54
Andelar i intresseföretags resultat	16	1	47	1	8	54
Finansnetto ¹⁾	-49	-48	-98	-90	-182	-190
Förvaltningsresultat (inkl. intresseföretag)	172	149	355	297	611	669
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	328	460	747	1 522	1 235
Värdeförändring finansiella instrument	-36	-111	-130	-209	-126	-20
Värdeförändring finansieringsavtal	-	-2	-	-93	-94	-1
Resultat före skatt	147	364	685	742	1 913	1 883
Skatt på periodens resultat	-2	-77	-111	-182	-437	-372
Periodens resultat ²⁾	145	287	574	560	1 476	1 511
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare	144	285	570	553	1 461	1 499
Innehav utan bestämmande inflytande ³⁾	1	3	4	8	15	11
Resultat per aktie ⁴⁾	1,20	2,37	4,76	4,61	12,19	12,51

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.

Kommentarer januari–juni 2020

Resultat

Förvaltningsresultatet för första halvåret uppgick till 355 mkr (297) vilket är en ökning med 19,5 %. Förvaltningsresultatet per aktie redovisat exklusive värdeförändringar i intresseföretag, uppgick till 2,58 kr (2,48). Resultat efter skatt uppgick till 574 mkr (560), vilket är en ökning med 3 %. Förändringen beror på att vi lyckades öka våra hyresintäkter samtidigt som vi hade lägre fastighetskostnader. Dessutom ökade resultatet i intresseföretag till 47 mkr (1). Under motsvarande period föregående år hade vi också en värdeförändring på vårt finansieringsavtal med -93 mkr, vilket vi inte har i år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 571 mkr (553), en ökning med 3,3 %. Ökningen beror främst på nyuthyrningar, omförhandlingar och indexökningar i jämförbart bestånd. På årsbasis bedöms hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt (per 30 juni 2020) uppgå till 1 217 mkr (1 148) enligt intjäningsförmåga, se sid 11. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 94 % (94).

	Q1-Q2 2020 mkr	Q1-Q2 2019 mkr	Föränd- ring, %
Jämförbart bestånd	564	533	5,8
Projektfastigheter	7	8	
Fastighetstransaktioner	-	12	
Hysesintäkter	571	553	3,3

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -135 mkr (-139). I jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 2,2 %, vilket dels beror på att det milda första kvartalet lett till lägre mediakostnader samt lägre snö- och halkbekämpningskostnader, dels på ansträngningar för att hålla nere kostnaderna under coronakrisen. 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-Q2 2020 mkr	Q1-Q2 2019 mkr	Föränd- ring, %
Jämförbart bestånd	130	133	-2,2
Projektfastigheter	5	4	
Fastighetstransaktioner	-	2	
Fastighetskostnader	135	139	-2,9

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden med 5,3 % till 436 mkr (414). Ökningen är hänförlig till såväl ökade intäkter som minskade kostnader och med hänsyn tagen till fastighetsförsäljningar genomförda 2019 och 2020 som minskar driftsöverskottet med 9 mkr. I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 8,5 %. Överskottsgraden uppgick till 76 % (75). Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 4,2 % (4,4).

Central administration och medarbetare

Under perioden uppgick kostnaderna för central administration till -30 mkr (-28). Ökningen beror främst på att personalrelaterade kostnader ökat.

Antalet medarbetare var vid periodens utgång 85 (81).

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

Andel i resultat från intresseföretag uppgick för perioden till 47 mkr (1) där ökningen beror på värdeförändring fastighet.

Finansnetto

Finansnetto uppgick under första halvåret till -98 mkr (-90). Förändringen beror främst på högre Stiborränta. Lånevolymen har ökat med 390 mkr jämfört med samma period föregående år. Ökningen är en effekt av finansiering av pågående projekt samt nettoförsäljningar under slutet av föregående år.

Den 30 juni 2020 uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument till 2,05 % (1,86).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 460 mkr (747) och värdeförändringar på finansiella instrument till -130 mkr (-209) samt 0 mkr (-93) för de orealiserade värdeförändringarna för finansieringsavtal.

Skatt

Skattekostnaden uppgick till -111 mkr (-182) under första halvåret, varav -37 mkr (-52) avser aktuell skatt och -74 mkr (-130) 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 orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat. Under andra kvartalet har även en uppskjuten skatteintäkt påverkat i samband med bolagsförsäljning.

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.

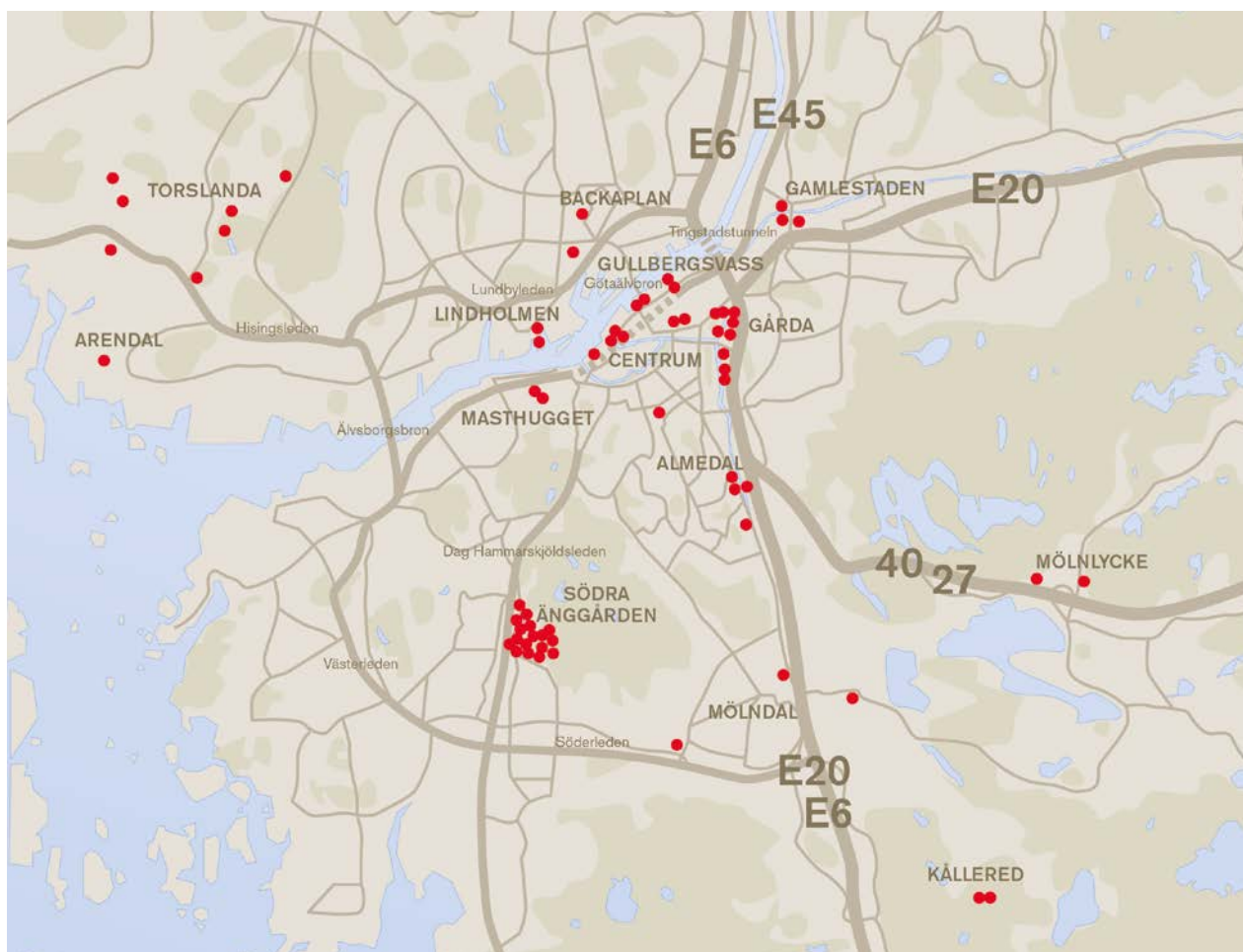
Utvecklad segmentsredovisning

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
Hyresintäkter	255	232	38	37	127	133	144	141	7	10	571	553
Fastighetskostnader	-56	-51	-9	-8	-32	-36	-33	-41	-5	-4	-135	-139
Driftsöverskott	199	181	29	29	95	97	111	100	3	6	436	414
Verkligt värde fastigheter	10 703	9 850	1 056	974	4 220	4 377	3 440	3 018	1 784	1 323	21 203	19 542
Varav investeringar/förvärv/ avyttring/värdeförändring under perioden	395	719	8	28	62	127	118	44	141	236	724	1 154



Positiv nettouthyrning för 16:e kvartalet i rad

Vårt fastighetsbestånd bestod den 30 juni 2020 av 68 fastigheter. I beståndet ingår två delägda fastigheter som redovisas som intresseföretag. Fastigheternas verkliga värde var 21 203 mkr exklusive intresseföretag. I fastighetsbeståndet ingår 21 projektfastigheter. Den totala uthyrningsbara ytan inklusive intresseföretag är 819 343 kvm, varav 56 % är kontor, 31 % industri/logistik, 1 % butik samt 12 % övrigt. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden 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, Gamlestad, 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.

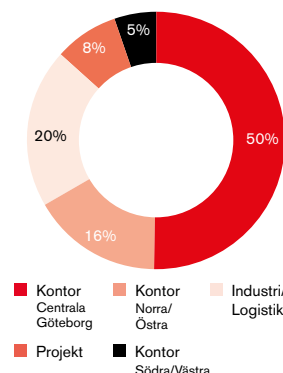
Nettouthyrning och omförhandlingar

Totalt var periodens nettouthyrning i förvaltnings- och projektfastigheter 5 mkr (22). För andra kvartalet var nettouthyrningen i förvaltnings- och projektfastigheter 4,5 mkr (18).

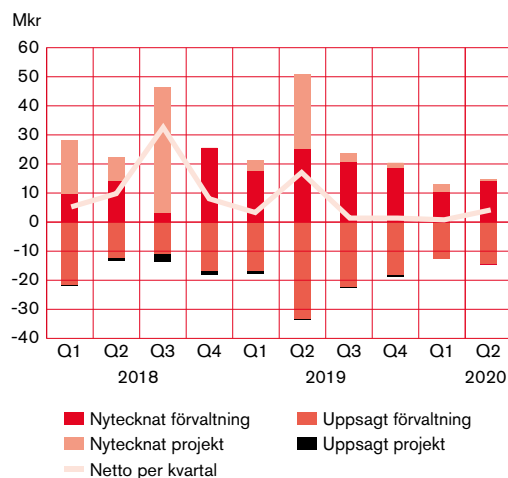
	Q1-Q2 2020	Q1-Q2 2019
	mkr	mkr
Förvaltningsfastigheter, uthyrning	28	43
Förvaltningsfastigheter, uppsägningar	-27	-50
Projektfastigheter, uthyrning	4	30
Projektfastigheter, uppsägningar	-	-1
Summa nettouthyrning	5	22

Under perioden gjordes omförhandlingar till en hyresvolym om 46 mkr (34). Den genomsnittliga hyresökningen var 16 % (10).

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, Skatteverket, Göteborgs Stad, Academedia, Länsförsäkringar, Migrationsverket, Nordea, Plastal, Ramböll, Schenker och Zenuity.

Totalt har vi 655 lokalhyreskontrakt inom kontor med totala hyresintäkter på 887 mkr på årsbasis.

Nettouthyrningen i förvaltnings- och projektfastigheter var under perioden 4 mkr (27). Uthyrningen i förvaltningsfastigheter var 22 mkr (42) och uppsägningarna -22 mkr (-44). En stor del av uthyrningarna återfinns i övriga innerstaden. Uthyrningen i projektfastigheter var 4 mkr (30) och uppsägningarna 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 281 mkr på årsbasis.

Nettouthyrningen i förvaltnings- och projektfastigheter var under perioden 1 mkr (-5).

Uthyrningen i förvaltningsfastigheter var 6 mkr (1) och uppsägningarna -5 mkr (-6). Uthyrningarna som gjorts återfinns i Arendal. Uthyrningar samt uppsägningar i projektfastigheter var under andra kvartalet 0 mkr (0).

Effekter av covid-19 på hyresinbetalningar

Förhandling av hyresbetalning med hyresgäster har inneburit att andelen månadsbetalningar har ökat från 8 % till 13 % för kvartal tre jämfört med ursprungligt avtalat. Därutöver har hyresrabatter lämnats till ett fåtal hyresgäster med en bärkraftig affär i botten som verkligen behövt kortsiktig hjälp från oss att överleva. I periodens utfall uppgår dessa hyresrabatter till 0,3 % av periodens hyresintäkter.

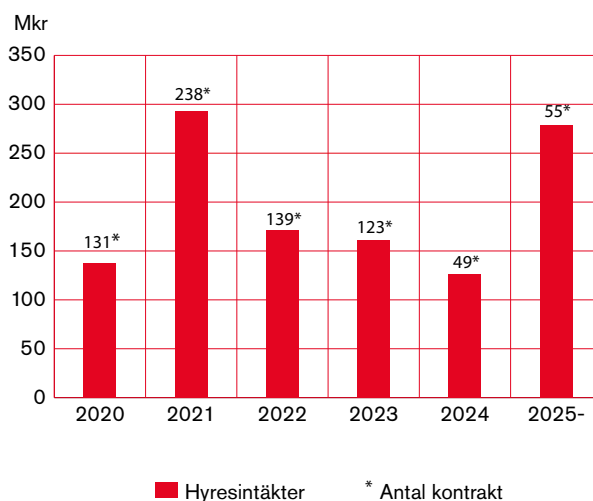
Platzer har i sin kontraktstock en bred bas av kunder och det kundsegment som kan drabbas negativt på kort sikt med anledning av åtgärderna mot spridningen av covid-19 utgör en mindre andel.

Efter periodens utgång

Bortsett från förändringen ovan är andelen betalade hyror som aviserats för kvartal tre och juli 2020 i nivå med motsvarande tidpunkt föregående år. Hyresintäkterna som har erhållits fyra arbetsdagar efter förfallodatum är helt i nivå med tidigare kvartal.

	Q2 2020	Q2 2019
Antal lokalhyreskontrakt	735	782
Hyresintäkter lokalhyreskontrakt på årsbasis, mkr	1 168	1 101
De 20 största kontraktens andel av hyresvärdet, %	35	32
Den största hyresgästens andel av hyresvärdet, %	10	11
Det största hyreskontraktets andel av hyresvärdet, %	3	3
Genomsnittlig återstående löptid, månader	38	39

Kontraktstruktur Kontor och Industri/logistik



Intjäningsförmåga 2020-06-30

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr	Driftsöverskott, mkr	Överskottsgrad, %
Förvaltningsfastigheter								
Central Business District (CBD)	7	67 828	3 846	211	99	209	171	82
Övriga innerstaden	17	162 131	6 857	350	94	329	251	76
Centrala Göteborg	24	229 959	10 703	561	96	559	422	78
Östra Göteborg	5	120 878	2 529	183	91	166	123	74
Norra Älvstranden/Backaplan	4	38 018	1 335	84	99	83	63	76
Övriga Hisingen	2	25 854	356	27	60	16	11	65
Norra/östra Göteborg	11	184 750	4 220	294	90	265	197	74
Västra Göteborg	4	21 918	284	24	85	21	13	63
Mölndal	4	28 994	772	56	100	56	45	81
Södra/västra Göteborg	8	50 912	1 056	80	95	77	58	76
Industri/logistik	2	318 549	3 440	294	97	284	212	74
Summa förvaltningsfastigheter	45	784 170	19 418	1 229	95	1 164	889	76
Projektfastigheter	21	29 804	1 784	59	91	53	46	-
Summa Platzer	66	813 974	21 203	1 288	95	1 217	935	77

Sammanställningen bygger på fastighetsbeståndet den 30 juni 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.

Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter, inklusive avtalade tillägg såsom ersättning för värme och fastighetsskatt samt oaktat tidsbegränsade hyresrabatter om cirka 28 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 111 mkr i hyresintäkter, med successiv inflyttning under 2021–2023 samt tecknade hyresavtal i förvaltningsfastigheter om 21 mkr i hyresintäkter med inflyttning från den 1 januari 2021. 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 juli 2020. Avdrag görs för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration avseende ett normalår rullande 12 månader.

Trygg finansiell ställning i osäkra tider

Jämförelsevärden för balansposter avser 2019-12-31.

Koncernen

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	21 203	19 542	20 479
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	30	30	30
Övriga anläggningstillgångar	13	14	12
Finansiella anläggningstillgångar	275	148	186
Omsättningstillgångar	180	101	131
Likvida medel	557	256	268
Summa tillgångar	22 258	20 091	21 106
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8 890	7 645	8 556
Uppskjuten skatteskuld	1 502	1 272	1 440
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾	4 907	9 121	7 094
Leasingskuld	30	29	30
Övriga långfristiga skulder	698	654	589
Kortfristiga räntebärande skulder	5 642	1 038	2 939
Övriga kortfristiga skulder	589	332	458
Summa eget kapital och skulder	22 258	20 091	21 106

1) Varav 577 mkr (470) avser tillgångar som innehas för försäljning.

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

Ställda säkerheter uppgick per 2020-06-30 till 9 042 mkr (8 187). Eventualförpliktelser uppgick per 2020-06-30 till 8 mkr (8).

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 21 203 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 årsskifte 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 perioden har inneburit en värdeförändring på förvaltningsfastigheterna om 460 mkr (747). Av värdeförändringen beror ungefär 75 % på stads-, fastighets- och projektutveckling. Ungefär 15 % beror på ökade marknadshyror och nytecknade kontrakt samt omförhandlingar. De resterande 10 % 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 marknadsyilder.

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. Den 16 april 2020 antog kommunfullmäktige detaljplanen för Olof Askunds Gata och i början av maj 2020 fick vi information om att kommunfullmäktiges beslut har överklagats. Nästa instans är mark- och miljödomstolen. Vid positivt beslut kommer byggnation av bostäder, skolor och parker att starta.

Affären sker i tre etapper, första frånträde sker efter att detaljplanen vunnit laga kraft. 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 huvudsakligen redovisas som värdeförändring fastigheter och bedöms öka eget kapital med 6-7 kronor per aktie.

Transaktioner under första halvåret

Under andra kvartalet genomfördes inga fastighetsförvärv. Sedan den 30 juni 2020 äger vi tillsammans med Bockasjö AB 50% vardera av Sörreds Logistikpark Holding AB, som är det bolag där vi samäger och utvecklar fastigheten Sörred 8:12. Frånträdet av fastigheten Sörred 8:12 skedde den

30 juni till det nya samägda bolaget.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 514 (407), där de största investeringarna är nybyggnadsprojekten Gårda Vesta (Gårda 2:12) och Kineum (Gårda 16:17).

Eget kapital

Den 30 juni 2020 uppgick koncernens egna kapital till 8 890 mkr (8 556). Soliditeten uppgick samma dag till 40 % (41), vilket är klart över finansiella målet på 30 %.

Eget kapital per aktie uppgick 30 juni till 73,59 kr (70,84) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, till 88,34 kr (84,00) per aktie.

	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Fastigheternas värde ingående balans	20 479	18 388	18 388
Investeringar i befintliga fastigheter	514	407	937
Fastighetsförvärv	-	-	-
Fastighetsförsäljningar	-250	-	-368
Värdeförändringar	460	747	1 522
Fastigheternas värde utgående balans	21 203	19 542	20 479

Koncernen

Förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Vid periodens början	8 487	7 230	7 230
Periodens totalresultat	570	553	1 461
Utdelning	-240	-204	-204
Vid periodens slut	8 817	7 579	8 487
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			
Vid periodens början	69	58	58
Uttag	-	-	-4
Periodens totalresultat	4	8	15
Vid periodens slut	73	66	69
Summa eget kapital	8 890	7 645	8 556

Lånefinansiering och värdeförändringar derivat

De räntebärande skulderna uppgick den 30 juni 2020 till 10 549 mkr (10 033). Det motsvarar en belåningsgrad om 50 % (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 52 % av våra utestående skulder gröna obligationer och gröna lån. Platzer har också ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr, utestående certifikat den 30 juni var 290 mkr (550).

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick den 30 juni till 3,6 år (4,0), exklusive avtal med framtida start 3,4 år (3,8). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 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

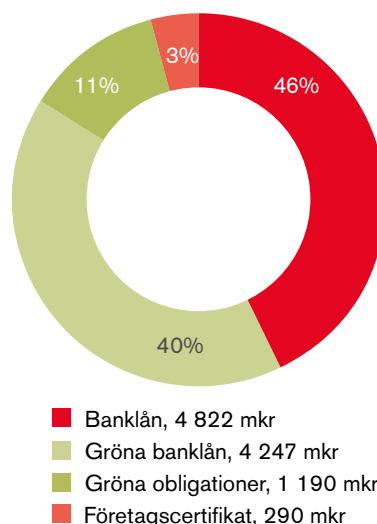
5 870 mkr (5 620), varav 250 mkr (250) avser swappar med framtida start.

Marknadsvärdet av derivatportföljen uppgick den 30 juni 2020 till -281 mkr (-152) vilket för perioden innebar en värdeförändring om -130 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. För marknadsvärdet på derivat används värdering erhållen från bank. Värdering av derivat sker generellt genom att framtida kassaflöde diskonteras till nuvärde baserad på marknadsräntor för respektive löptid så som de noteras vid värderingstidpunkten. 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	5 138	1,71%	3 510	3 005
2021	291	1,33%	4 397	3 857
2022	-	-	1 221	1 221
2023	300	2,23%	1 338	1 338
2024	550	1,92%	-	-
2025	520	2,26%	-	-
2026	850	2,38%	-	-
2027	1 270	2,54%	-	-
2028	1 380	2,64%	633	633
2029+	250	2,17%	495	495
Totalt	10 549	2,04%	11 594	10 549

Räntebärande skulder



Kassaflöde och kassaflödesanalys

Koncernen

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec	2019/2020 jul-jun
Den löpande verksamheten						
Driftsöverskott	220	210	436	414	837	859
Central administration	-15	-15	-29	-28	-49	-50
Finansnetto	-50	-47	-98	-90	-182	-190
Betald skatt	5	16	-35	-69	-88	-54
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	160	164	274	227	518	565
Förändring av kortfristiga fordringar	-28	-4	-48	46	-16	-110
Förändring av kortfristiga skulder	-13	-137	0	-99	41	140
Kassaflöde från den löpande verksamheten	119	23	226	174	543	595
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-315	-168	-514	-407	-937	-1 044
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-	-
Försäljning av förvaltningsfastigheter	225	-	225	-	328	553
Försäljning/förvärv av andelar i intresseföretag	-	-	-	-	-	-
Investering i övrigt	-	-	-2	-	-	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-90	-168	-291	-407	-609	-493
Finansieringsverksamheten						
Förändring av långfristiga fordringar	-35	22	-42	22	-34	-98
Förändring av räntebärande skulder	421	203	516	342	216	390
Förändring av långfristiga skulder	0	-26	0	-26	1	27
Utdelning	-120	-204	-120	-204	-204	-120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	266	-5	354	134	-21	199
Periodens kassaflöde	295	-150	289	-99	-87	-301
Likvida medel vid periodens början	262	406	268	355	355	256
Likvida medel vid periodens slut	557	256	557	256	268	557

Outnyttjad checkkredit uppgår till 100 mkr (100) samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 2 275 mkr (1 661), varav 1 230 mkr (1 330) är byggnadskreditiv.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för första halvåret till 226 mkr (174). Se sidan 7 för kommentarer till den löpande verksamheten.

Minskningen av betald skatt beror på att vi under perioden valt att justera inbetalningarna av preliminärskatten.

Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 514 mkr (407). Inget förvärv men en försäljning av fastighet till nytt samägt bolag har skett per 30 juni.

Periodens kassaflöde uppgick till 289 mkr (-99). Den 30 juni 2020 var de likvida medlen 557 mkr (256). Utöver likvida medel fanns den 30 juni 2020 outnyttjade kreditfaciliteter och checkkrediter om 2 375 mkr, varav 1 230 mkr avser byggnadskreditiv.

Utvecklingsprojekt

Hittills har inte coronakrisen gett oss anledning att ompröva eller ändra inriktning i något av våra pågående stora projekt, eller i våra möjliga utvecklingsprojekt. Samtidigt är tidsförskjutningar inte ovanliga i långa processer med många steg från idé till färdiga hus. Vi arbetar aktivt och i samarbete med våra entreprenörer och leverantörer för att minimera de eventuella förseningar och den påverkan som den pågående pandemin och dess effekter kan ge upphov till. När denna rapport skrivs bedömer vi att den aktuella situationen endast kommer medföra marginella justeringar av tid- och projektplaner.

Vi utvecklar enskilda fastigheter och hela blandstadsområden. Våra pågående större projekt (projekt där byggnation pågår) omfattar totalt 60 000 kvm lokalarea (LOA). Därutöver har vi ett antal möjliga utvecklingsprojekt i olika skeden med en bedömd bruttoarea (BTA) om 560 000 kvm.

Fastighetsutveckling

Gullbergsvass

Utvecklingen av fastigheten Gullbergsvass 5:10, där vi har vårt huvudkontor, är i slutskedet. Nu återstår endast finplanering och hyresgäst Anpassningar i mindre skala och arbetet kommer att slutföras under tredje kvartalet 2020. 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.

Projektutveckling

Gårda

Våra två nya kontorshus i Gårda reser sig allt högre och ger redan avtryck i Göteborgs stadsbild. Byggnaden av Gårda Vesta (Gårda 2:12) går in i ett nytt skede, då stomme och fasader färdigställs. Byggnaden 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 Göteborgsregionen sedan tidigare är stora hyresgäster.

I vårt andra höghusprojekt, Kineum (Gårda 16:17), i Gårda fortskrider arbetet som beräknat. Glidformsgjutningen av hisschakt och trapphus är färdigställt och arbetet med stommen pågår nu för fullt. 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 byggnaden. 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 hotellnäringen 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 maj 2020 godkändes det slutliga bygglov och projektet kan nu gå in i nästa fas. Sedan ett år tillbaka finns ett tecknat hyreskontrakt med reklambyrån Forsman & Bodenfors om 3 350 kvm. Restaurangytorna i bottenplan kommer att bidra till en levande stadsdel, även efter kontorstid.

Gullbergsvass

Platzer är en stor aktör i området och vi har under våren startat ett visionsarbete för att i tidigt skede ta till vara på och förädla stadsdelens styrkor och karaktär. Området mellan centralstationen och älven förändras i snabb takt. I området runt Nya Hisingsbron finns möjligheter att skapa ett attraktivt område med närhet till vatten, gångavstånd till centralstationen och en blandad bebyggelse med boende, kontor och service. Vår option på att köpa två byggrätter om totalt 43 000 kvm BTA där nuvarande Götaälvbron ligger, placerar oss mitt i handelsernas centrum. Byggstarten för våra byggrätter kan ske i anslutning till rivningsarbetet av Götaälvbron och beräknas ske 2022/2023.

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 byggklar tomt på Arendals kulle för en logistik/terminalbyggnad med en byggrätt om ca 15 000 kvm. 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.

Ett led i områdets utveckling är vårt JV med Bockasjö. Samarbetet inleddes i april under ett gemensamt bolag, Sörreds Logistikpark Holding AB och omfattar fastigheten Sörred 8:12 och 7:21. Markförberedande arbeten har inletts, för att korta ledtid från byggstart till inflyttningsbar byggnad.

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.

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-karakteristik med en blandning av bostäder och verksamheter.

Vi äger tre större fastigheter och projekt i Gamlestaden. Hösten 2018 stod fastigheten Gamlestads torg (Gamlestaden 740:132) klar. Detaljplanen för intilliggande Gamlestads Fabriker (Olskroken 18:7) har varit ute på granskning och bearbetning av synpunkter pågår. I december 2019 meddelade mark- och miljödomstolen 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 och vi arbetar nu aktivt med bland annat fastighetsbildningar, för att få till bra förutsättningar för områdets framtida utveckling.

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. Kommunfullmäktige tog i april beslut om detaljplanens antagande och nu inväntar Mark- och miljödomstolens prövning av ärendet innan detaljplanen kan vinna laga kraft.

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 detaljplanen vinner laga kraft och preliminärt tillträde sker i augusti 2023.

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.



I Södra Änggården har vi tecknat ett hyresavtal med Internationella Engelska Skolan (IES) avseende en ny skola i området. Affären är villkorad av att detaljplanen vinner laga kraft och preliminärt tillträde sker i augusti 2023.

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	Hyresvärde, mkr ³⁾	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Gullbergsvass 5:10	FU	11 900	1 600	558	26	861	45	99	Q3 2020
Gårda 2:12, Gårda Vesta	PU	-	27 000	1 131	248	1153	83	87	Q4 2021
Gårda 16:17, Kineum	PU/FU	16 000	26 000	1 837	757	1435	136	77*	Q3 2022
Totalt		27 900	54 600	3 526	1 031	3 449	264		

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

Fastighet	Typ ¹⁾	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total investering inkl. mark, mkr ²⁾	Varav kvar att invest., mkr	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr ³⁾	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Inom Vallgraven 49:1, Merkurhuset**	PU	-	5 400	259	158	134	18	62	Q4 2021
Sörred 8:12***	PU	-	-	357	119	250	-	-	Q3 2021
Totalt			5 400	616	277	384	18	62	

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
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 Änggården (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			556 600–561 600		

* Uthyrningsgraden omfattar även befintlig byggnad.

** Avser endast nybyggnad intill befintlig förvaltningsfastighet.

*** Markförberedande projekt i JV med Bockasjö, Sörreds Logistikpark om 105 000 kvm LOA.

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

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.

Sammanställningen omfattar möjliga projekt identifierade på ägda eller förvärvsavtalade fastigheter.

Nyckeltal och kvartalsöversikt

Nyckeltal koncernen

	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec	2019/2020 jul-jun
Finansiella				
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,3	1,2	1,2
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,3	4,3	4,1
Belåningsgrad, %	50	52	49	52
Soliditet, %	40	38	41	40
Avkastning på eget kapital, %	9,4	11,0	19,0	18,3
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	4,2	4,4	4,3	4,2
Överskottsgrad, %	76	75	74	75
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	94
Hyresvärde, kr/kvm	1 530	1 449	1 488	1 525
Uthyrningsbar yta, tkvm	814	828	819	814

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

Kvartalsöversikt

	2020		2019				2018	
Mkr	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Hyresintäkter	286	285	282	289	276	277	276	255
Fastighetskostnader	-66	-69	-70	-78	-66	-73	-70	-59
Driftsöverskott	220	216	212	211	210	204	206	196
Central administration	-15	-15	-15	-9	-14	-14	-15	-8
Andel i resultat från intresseföretag	16	31	1	6	1	0	5	1
Finansnetto	-49	-49	-45	-47	-48	-42	-51	-52
Förvaltningsresultat (inkl intresseföretag)	172	183	153	161	149	148	144	137
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	449	406	369	328	419	588	219
Värdeförändring finansiella instrument	-36	-94	172	-89	-111	-98	-30	46
Orealiserad värdeförändring finansieringsavtal	-	-	-	-1	-2	-91	-19	-
Resultat före skatt	147	538	731	440	364	378	683	402
Skatt på periodens resultat	-2	-109	-165	-90	-77	-105	-135	-87
Periodens resultat	145	429	566	350	287	273	548	315
Förvaltningsfastigheter	21 203	21 127	20 479	20 116	19 542	19 046	18 388	17 570
Direktavkastning, %	4,2	4,2	4,2	4,3	4,4	4,4	4,8	4,7
Överskottsgrad, %	77	76	75	73	76	74	75	77
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	95	94	94	94	95	94
Avkastning på eget kapital, %	5,7	9,8	11,5	9,2	8,3	8,7	12,9	9,8
Eget kapital per aktie, kr	73,59	74,39	70,84	66,14	63,26	62,65	60,34	55,81
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	88,34	89,02	84,00	80,02	75,73	73,58	69,54	65,71
Börskurs, kr	79,50	70,70	110,00	96,20	86,00	76,50	59,50	62,30
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,20	3,56	4,69	2,87	2,37	2,27	4,51	2,63
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,99	0,89	1,94	1,14	0,19	1,26	1,47	1,85

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hantlar 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-jun	2019 jan-jun	2019 jul-jun
Nettoomsättning	8	8	14
Rörelsens kostnader	-9	-7	-13
Finansnetto	-24	-21	353
Värdeförändring finansiella instrument	-130	-209	-126
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	-155	-229	228
Bokslutsdispositioner	-	-	10
Skatt	26	49	24
Periodens resultat ¹⁾	-129	-180	262

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

Moderbolaget Balansräkning i sammandrag

Mkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 886	1 886	1 886
Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag)	2 229	2 227	2 205
Fordringar hos koncernföretag	947	676	1 120
Övriga omsättningstillgångar	3	63	92
Likvida medel	19	5	7
Summa tillgångar	5 084	4 857	5 310
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 345	2 281	2 723
Obeskattade reserver	41	50	41
Långfristiga skulder	1 255	2 068	1 985
Kortfristiga skulder	1 443	458	561
Summa eget kapital och skulder	5 084	4 857	5 310

Övriga kommentarer

Medarbetare och organisation

Den 30 juni var antalet medarbetare 85 (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 hyresgästpassningar.

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Effekter av covid-19

Med anledning av covid-19 pandemin följer vi utvecklingen noga och har löpande dialog med våra intressenter. Bedömningen är att verksamheten har en ökad risk för kundförluster främst när det gäller hyresgäster i utsatta branscher. För att förebygga kundförluster hjälper Platzer utsatta hyresgäster med likviditet genom överenskomelse om månadsbetalningar istället för kvartalsvisa betalningar.

Vid händelse av en mer utdragen pandemi skulle hyresnivåer och fastighetsvärden kunna sjunka och i sin tur få inverkan på framtida finansieringsmöjligheter och finansieringskostnader. Under kvartalet som gått har de företagscertifikat vi inte har kunnat få ut på marknaden antingen lösts genom att utnyttja våra back up faciliteter eller genom nyupplåning i bank. Skulle efterfrågan på lokaler minska drastiskt framöver är bedömningen att det även skulle påverka våra pågående utvecklingsprojekt. Hittills har coronakrisen inte gett oss anledning att ompröva eller ändra inriktning i våra pågående stora projekt, eller i våra möjliga utvecklingsprojekt.

Generella risker

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 policies samt väl beprövade rutiner för fastighetsvärderingar. Den största finansiella risken är tillgång till finansiering och är en förutsättning för att bedriva fastighetsverksamhet. Genom goda relationer med banker begränsas risken

samt genom att ha tillgång till kapitalmarknaden och underliggande starka finanser och nyckeltal. 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 allokteras 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.

Avrundningar

Enskilda belopp och summeringar avrundas till närmast heltal mkr. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser finns efter periodens utgång.

Göteborg 2020-07-07

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)



P-G Persson, vd

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

Marknadskommentarer

Under våren har världsekonomin helt präglats av coronakrisen. I Kina avstannade produktionen i stort sett helt i början på året, vilket ledde till att många tillverkande bolag i Europa och USA saknade nödvändiga komponenter. När Kina sedan återupptog sin produktion stängde stora delar av Europa och USA ner, vilket innebar att utbudskrisen avlöstes av sjunkande efterfrågan.

Innan coronakrisen förutspådde Konjunkturinstitutet (KI) en fortsatt avmattning av den svenska ekonomin med en BNP-tillväxt på runt 1,0 %. Det antogs också att arbetslösheten skulle öka något under 2020 och nå toppen under 2021 på ungefär 7,4 %. De stora osäkerhetsfaktorer som pekades ut var Brexit och handelskrig mellan framförallt Kina och USA.

Ständigt reviderade prognoser

Efter coronakrisens start har siffrorna i KI:s rapport reviderats kraftigt. I sin senaste rapport antar institutet att den globala BNP:n kommer minska med 6,0 % och den svenska med 5,6 %. Samtidigt spår man att arbetslösheten i Sverige kommer öka till 8,5 % under 2020 och till 9,6 % under 2021. Exportindustrin drabbades under våren först av brist på insatsvaror från länder som stängt ner. Därefter följde en minskad orderingång orsakad av minskande efterfrågan.

Hur väl dessa prognoser stämmer återstår att se och är beroende av hur väl världens länder kan kontrollera smittspridningen, hur man på kort sikt hanterar den ekonomiska krisen samt hur man på lite längre sikt kan stötta företag och samhälle att ta sig ur kommande lågkonjunktur. De stödpaket som presenterats av regeringar runtom i världen och i Sverige kommer att ha en positiv effekt på både arbetslösheten och företagens förmåga att hantera den minskade efterfrågan. Frågan är dock hur långt de räcker och hur stora kostnaderna blir.

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. Bedömningen är att Riksbanken låter styrräntan ligga kvar på dagens låga nivåer, alternativt att den sänks ytterligare.

Göteborg påverkas också

I Göteborg, liksom i övriga världen, var företag kopplade till besöksnäringen först att drabbas av den avmattade tillväxten. Strax därefter valde fordonsindustrin att pausa sin produktion i regionen, något som även påverkade underleverantörer och konsultbolag kopplade till industrin.

Tillverkningsindustrin i regionen har nu återupptagit sin produktion, om än i något lägre takt än tidigare. Folkhälsomyndighetens och regeringens beslut att lätta på reserestriktionerna inför sommaren kommer även att innebära lättnader för den hårt ansatta besöksnäringen. Även om vi kan räkna med betydligt mindre turism från utlandet kommer den inhemska turismen med största sannolikhet öka och till viss del kompensera besöksnäringens bortfall av internationella kunder.

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 i grunden god hyres- och fastighetsmarknad när marknaden förr eller senare vänder uppåt igen.

Stabil men avvaktande kontorshyresmarknad

Vakansgraden för kontor i Göteborg fortsatte att öka under våren 2020. Sedan första kvartalet 2018 har den gått från 3,4 % till 7,0 % första kvartalet i år. Den största ökningen ser vi utanför de centrala delarna av Göteborg som exempelvis Östra Göteborg samt i Mölndal. Samtidigt har de centrala områdena fortfarande en vakans kring 4,0 %.

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. I områden som har haft en större nyproduktion har marknadshyrorna ökat mer än i övriga områden. Som exempel kan Östra Göteborg nämnas där hyrorna har fördubblats sedan 2017.

Uthyrningsläget i Göteborg är för närvarande avvaktande och kommer med största sannolikhet vara det under kommande kvartal. Inbromsningen gäller främst nyuthyrningar, även om sådana fortfarande sker. Till exempel tecknade Bygg-Göta ett hyresavtal om 3 200 kvm med IT-konsultbolaget Alten i Gullbergsvass. Omförhandlingarna påverkas mindre av konjunkturedgången. Än så länge har vi inte heller sett någon omfattande ökning av uppsägningar på grund av exempelvis nedläggningar och konkurser.

Generellt är efterfrågan beroende av 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 marknadssläge.

Hyresmarknad kontor

Prime Rent (kr/kvm)	Q1 2020	Q1 2019
CBD	3 700	3 500
Övriga Innerstaden	2 800	2 600
Norra Älvstranden	2 800	2 000
Övriga Hisingen	2 000	2 000
Mölndal	2 000	2 000
Västra Göteborg	1 200	1 200
Östra Göteborg	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 är uthyrningsläget avvaktande och kommer förmodligen vara så kommande kvartal. Återigen finns det branscher och företag som i mindre utsträckning påverkats av nuvarande kris. Dessa är till exempel vård och omsorg, spelutveckling, spel (betting), matbutiker (både på nätet och i fysiska butiker) samt apotek.

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

Den senaste tidens oro på världsmarknaderna gör att transaktionsmarknaden under 2020 med största sannolikhet kommer att vara avvaktande. 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.

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

Fortsatt efterfrågan på kontorsfastigheter

Under årets fem första månader omsattes kontorsfastigheter till ett värde av 52,4 mdkr i Sverige, vilket kan jämföras med 62,6 mdkr under samma period 2019. Andelen utländska investerare är något högre än under 2019, vilket visar på fortsatt attraktiviteten i att investera i den svenska fastighetsmarknaden.

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 rekordhög i slutet på 2019, över 4,0 %. Sedan 2008 har den genomsnittliga skillnaden varit strax över 3,0 %. 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 (%)	Q1 2020	Q1 2019
CBD	4,00	4,00
Övriga Innerstaden	4,25	4,25
Norra Älvstranden	4,25	4,25
Övriga Hisingen	5,50	5,50
Mölndal	5,75	5,75
Västra Göteborg	6,50	6,50
Östra Göteborg	5,00	5,00

Ökad näthandel kräver effektiva logistikfastigheter

Transaktionsvolymen av industrifastigheter i Sverige bedöms preliminärt till 4,3 mdkr, vilket kan jämföras med 11,2 mdkr under samma period 2019.

Intresset för logistikfastigheter har under de senaste åren drivit ner direktavkastningskraven med över en

procentenhet till runt 4,5 % 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. Denna tendens har förstärkts under coronakrisen då e-handeln tagit marknadsandelar av den fysiska handeln. Krisen har också belyst det faktum att vi, i väldigt stor utsträckning, är beroende av kontinuerliga varuflöden. Detta kommer säkerligen öka kravet på större säkerhetslager hos producerande företag och underleverantörer i Sverige vilket ökar behovet av lagerutrymmen på den svenska marknaden. Dessa krav förutsätter fler och effektivare lokaler närmare slutkunden. I USA och Storbritannien erbjuds kunderna idag leveranser inom några timmar. Mycket 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



Även i Göteborg kommer den inhemska turismen med största sannolikhet öka och till viss del kompensera besöksnäringens bortfall av internationella kunder.

Aktien och ägare

Platzers B-aktie är sedan 29 november 2013 noterad på NASDAQ Stockholm, Mid Cap. Bolagets börskurs uppgick den 30 juni 2020 till 79,5 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 9 525 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under årets första halvår omsattes totalt 16,3 (11,3) miljoner aktier till ett sammanlagt värde om 1 375 mkr (822). Den genomsnittliga omsättningen var cirka 132 000 (93 000) 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.

Årsstämman beslutade den 16 april om en utdelning om 2,00 kr per aktie (1,70) avseende 2019 års resultat. Utdelningen beslutades ske vid två tillfällen, april och oktober, om 1,00 kr per aktie vid vardera utbetalningstillfälle.

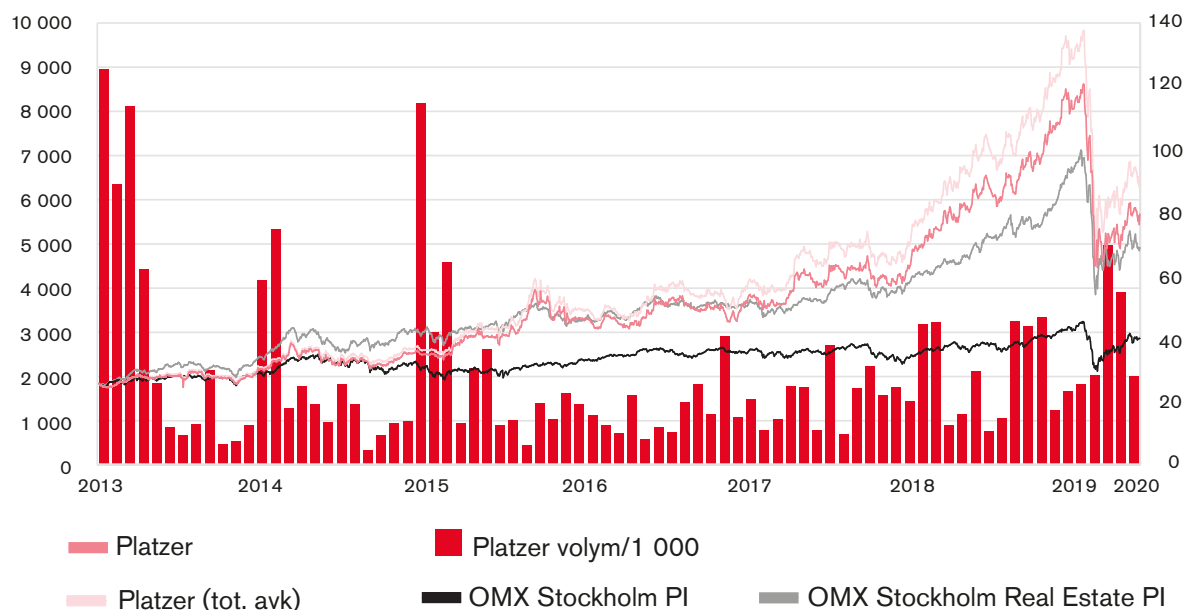
Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den 31 maj till 6 923 (6 092). 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 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 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 den 31 maj 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		15 423 671	15 423 671	5,1%	12,9%
Fjärde AP-fonden		11 717 129	11 717 129	3,9%	9,8%
SEB Investment Management		4 221 437	4 221 437	1,4%	3,5%
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 030 562	4 030 562	1,3%	3,4%
VERDIPAPIRFOND ODIN EJENDOM		1 986 237	1 986 237	0,7%	1,7%
Handelsbanken fonder		1 703 624	1 703 624	0,6%	1,4%
Övriga ägare		20 397 933	20 397 933	6,8%	17,0%
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-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec	2019/2020 jul-jun
Eget kapital, kr	73,59	63,26	70,84	73,59
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	88,34	75,73	84,00	88,34
Börskurs vid periodens slut, kr	79,50	86,00	110,00	79,50
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	4,75	4,61	12,19	12,33
Förvaltningsresultat, kr ²⁾	2,58	2,48	5,05	5,16
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,89	1,45	4,54	4,97
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	Driftsoverskott 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*	Hyesintäkter 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	Driftsoverskott i procent av hyresintäkterna.

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

Beräkning av nyckeltal

	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec	2019/2020 jul-jun
Räntetäckningsgrad, ggr				
Driftsöverskott	436	414	837	859
Central administration	-30	-28	-52	-54
Ränteintäkter	5	0	0	0
Summa	411	386	785	810
Räntekostnader	-103	-89	-182	-196
	4,0	4,3	4,3	4,1
Avkastning på eget kapital, %				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Resultat efter skatt			1 461	1 478
Förvaltningsresultat (vid delår omräknat till helår)	706	594		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	458	747		
Värdeförändring finansiella instrument	-130	-302		
Summa efter skatt	813	817	1 461	1 478
Genomsnittligt eget kapital	8 652	7 405	7 859	8 198
	9	11	19	18
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Eget kapital	8 817	7 579	8 487	8 817
Återläggning av uppskjuten skatt	1 487	1 260	1 426	1 487
Återläggning av räntederivat	280	235	152	280
Summa	10 584	9 074	10 065	10 584
Antal aktier, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816
	88,34	75,73	84,00	88,34
Direktavkastning, %				
Driftsöverskott (vid delår omräknat till helår)	873	828	837	859
Fastigheternas genomsnittliga värde	20 841	18 717	19 433	20 373
	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

Delårsrapport januari–september	23 oktober kl. 8.00
Bokslutskommuniké 2020	29 januari 2021 kl 8.00
Årsstämma	31 mars kl. 15.00
Delårsrapport januari–mars	21 april 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 platser. 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
031-63 12 00 | info@platzer.se | platzer.se
Styrelsens säte: Göteborg | Org.nr: 556746-6437