

Delårsrapport 2021

1 januari - 30 juni

Q2

- Förvärv av fastighetsbestånd värt 1,9 mdkr från Higab
- Utveckling av ny logistikfastighet till NTEX
- Kombinationsaffär med Volvo Cars: Nyutveckling av logistikfastighet samt försäljning av kontorsfastigheter
- Platzer aktie får grön märkning av Nasdaq
- Platzer inkluderas i EPRA Index
- Platzer erhåller investment grade rating BBB-

- Hyresintäkterna ökade till 589 mkr (571)
- Förvaltningsresultatet ökade till 365 mkr (355)
- Periodens resultat ökade till 781 mkr (574)
- Fastighetsvärdet ökade till 24 386 mkr (22 575)
- Resultatet per aktie uppgick till 6,49 kr (4,76)

Nyckeltal

	Q2 2021	Q2 2020
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie	101,38	88,34
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,0
Belåningsgrad, %	49	50
Direktavkastning, %	3,8	4,2
Överskottsgrad, %	77	76
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	94



Fastigheter
70 st



Fastighetsvärde
24 mdkr



Uthyrningsbar yta
847 tkvm

Fastighetsaffärer, uthyrningar och investment grade i ett grönt Platzer



Ett minst sagt händelserikt kvartal i vårt bolag kan läggas till handlingarna. Vi har gjort näst största fastighetsaffären i Platzers historia, vi har brutit isen genom att göra projektuthyrningar inom logistik, vi har fått en investment grade rating, vi ingår numera i EPRA fastighetsindex och vi har blivit första Large Cap-bolaget att få Nasdaqs gröna aktiestämpel. Samtidigt löper den dagliga verksamheten på i bra takt. Det är med stolthet och tacksamhet över alla grymma insatser från våra medarbetare och samarbetspartners jag tar pennan (tangentbordet) och skriver den här vd-kommentaren.

Strategiska fastighetsaffärer skapar värde

Genom förvärvet av tre fastigheter – Odontologen, Bio-tech Center och Hälsovetarbacken – till ett underliggande fastighetsvärde om 1 875 mkr från Higab på Medicinareberget tar vi steget in i ett nytt intressant geografiskt område med redan idag starka och stabila hyresgäster och med en mycket spännande framtid. Granne med Sahlgrenska sjukhuset och i direkt anslutning till Sahlgrenska Science Park växer befintliga och nya verksamheter på Medicinareberget inom Life Science fram. Vi ser en stor potential, att tillsammans med hyresgäster och övriga fastighetsägare, vara med i områdets fortsatta utveckling.

Vi har sålt våra två kontorsfastigheter Sörred 8:11 (AB Volvos tidigare huvudkontor) och Sörred 7:24 i Torslanda i en bytesaffär med Volvo Car Corporation (VCC). Bytet består i att VCC tecknar ett hyresavtal om ca 20 000 kvm industri/logistik på fastigheten Syrhåla 3:1 i ett tioårsavtal och får i bytesaffären ett avdrag på köpeskillingen. Totalt innebär det en nettoförsäljning om 304 mkr.

Fastighetsaffärerna speglar tydligt vår strategi för områdesutveckling; att skapa värde genom att ta en ledande position i utvalda delmarknader. Med förvärvet från Higab på Medicinareberget går vi in i ett nytt spännande område med ambitionen att aktivt vara med och bidra till områdets utveckling. Med försäljningen och förhyrningen till VCC renodlar vi vårt bestånd genom att sälja våra kontorsfastigheter i Torslanda och fullt ut satsa på att växa i området för att bli ledande aktör inom industri/logistik. Dessutom stärker vi relationen till VCC som är en av nyckelspelarna för att Torslanda ska fortsätta utvecklas till ett ännu mer attraktivt område att arbeta i.

Projektuthyrningar inom industri/logistik och positiv nettouthyrning i kontorssegmentet

Även för andra kvartalet når vi positiv nettouthyrning inom vårt kontorssegment. I skrivande stund finns ingen statistik att ta del av avseende uthyrningsläget i kvartalet för Göteborg generellt, men min känsla är att trenden med ökade vakanser är bruten och att det är ett mer stabilt läge med efterfrågan på kontorslokaler.

För vårt industri- och logistiksegment finns en stark efterfrågan på framför allt nyproducerade logistiklokaler. Det är glädjande att vi nu genomfört två projektuthyrningar i kvartalet om ca 35 000 kvm till ett hyresvärde om drygt 26 mkr. Dessa syns ännu inte i vår nettouthyrning, då inflyttning sker bortom vår gräns på 18 månader.

Investment grade rating med stabila utsikter från NCR

I pandemins tidiga skede blev det tydligt att en objektiv bedömning genom en investment grade rating hade stor betydelse för att bli prioriterade bland långgivare när det råder brist på likviditet i det finansiella systemet. Under hösten 2020 tog styrelsen i Platzer beslutet att sänka målet för belåningsgraden i Platzer till att över tid inte överstiga 50 % och att skapa förutsättningar för att uppnå en rating i nivå med investment grade. I innevarande kvartal blev det klart att vi erhållit ett investment grade kreditbetyg BBB- med stabila utsikter från Nordic Credit Rating (NCR), vilket förutom en ökad trygghet i oroliga tider också ger oss bättre förutsättningar för konkurrenskraftig finansiering.

EPRA index - ett lyft för börskursen

Att vara med i ett index där globalt kapital investeras brett inom en sektor (börsnoterade fastighetsbolag) och en geografi (Europa) visste vi var bra för utvecklingen av börskursen i Platzer. När beskedet kom att vi ingår i EPRA index blev det också ett rejält lyft i vår börskurs. Vi har sedan vår börsnotering 2013 följt utvecklingen och våra möjligheter att ingå i indexet men fallit bland annat på EPRA indexets krav på likviditet i aktien. Att vi nu kom med speglar att vi möter kravet på indexets parametrar för att ingå, inklusive kravet på likviditet, vilket jag tror delvis beror på att vi är ett Large Cap bolag. Vi är glada och tacksamma att få ingå i indexet och har nära kontakt med EPRA för att hålla koll på att vi blir kvar. Vi som bolag har dock svårt att fullt ut påverka likviditeten i aktien.

Första bolaget på Large Cap med Nasdaqs gröna aktiestämpel

Vårt långsiktiga arbete mot ett alltmer hållbart Platzer ger resultat både genom förbättrade nyckeltal i verksamheten, såsom sänkt energianvändning och minskat koldioxidavtryck, och att vi uppnår olika gröna utmärkelser. Sedan tidigare är vår aktie grön, vår finansiering allt grönare och våra fastigheter är i mycket hög grad miljöcertifierade. Under kvartalet lanserade Nasdaq sin gröna aktiestämpel "Nasdaq Green Designation" med fokus på att underlätta för investerare att hitta hållbara företag på Stockholmsbörsen. Vi är stolta över att vara det första bolaget på Large Cap som fått Nasdaqs gröna märkning.

Vi utvecklar Göteborg mot 500-årsjubileet

Den 4 juni 2021 fyllde Göteborg 400 år. I tider av covid-19 blev firandet kraftigt reducerat till nästan ingenting, vilket för mig, som har ett hjärta som klappar extra för Göteborg, kändes sorgligt. Förhoppningsvis kommer firandet att skjutas framåt några år och inte dröja till 500-årsjubileet 2121, då ju ingen av oss kommer att vara med. 400-årsdagen fick mig ändå att reflektera över vilket bolag jag önskar att Platzer är idag och ska vara framåt. I tider där fastigheter allt oftare är en handelsvara, "en påse pengar", där ägarna enbart vill ha avkastning och inte bryr sig så mycket om var fastigheterna ligger, vem som jobbar med fastigheterna eller vem som är hyresgäst känns det skönt att få representera ett bolag där vi med eftertryck kan säga och stå för att vi är med och utvecklar Göteborg till något vi kan vara stolta över idag och framåt. Ett fastighetsbolag som levererar värde till dagens ägare, medarbetare och hyresgäster utan att göra avkall på att skapa värde för framtida generationers göteborgare. Min förhoppning är att Platzer kan fortsätta vara ett sådant bolag, så att de på 500-årsdagen kan peka ut över staden och hitta mängder av områden och fastigheter som vi på Platzer varit med och skapat till nytta för staden och dess invånare.

P-G Persson, vd

En stad som växer på alla sätt

Sedan millenieskiftet har Göteborg vuxit med drygt 200 000 invånare. Det innebär 10 000 nya göteborgare varje år. Samtidigt har arbetslösheten varit lägre än i både Stockholm och Malmö. Göteborg har också återhämtat sig snabbt efter inledningen av pandemin. Nu står staden inför nästa stora steg. Fram till 2050 förväntas staden växa med 250 000 invånare, 120 000 bostäder och 100 000 nya arbetsplatser.

Urbaniseringstakten är högre i Sverige än i många andra länder. Under de senaste 20 åren har alla tre storstadsregioner vuxit kraftigt. Det ligger också i linje med en internationell trend som säger att det är i de mindre storstäderna som tillväxtpotentialen är som störst, medan megastäderna spås ha passerat tillväxttoppen.

Ung och växande befolkning

Det som utmärker Göteborg är kombinationen av snabb tillväxt, en ung befolkning och låg arbetslöshet. Den genomsnittlige göteborgaren är 39,1 år, vilket är yngre än både stockholmaren (39,4) och genomsnittssvensken (41,4). Bara malmöiterna är något yngre. Arbetslösheten bland göteborgarna var i maj 7,3 procent, medan den var 7,8 procent i Stockholm, 10,6 procent i Malmö och 8,1 procent i landet som helhet.

Utöver att antalet göteborgare blir fler, så växer arbetsmarknadsregionen ännu mer. Ett av skälen är stora investeringar i framför allt järnväg under senare decennier. Idag ingår bland andra Trollhättan, Uddevalla och Vänersborg i Göteborgs arbetsmarknadsregion, liksom Varberg och Falkenberg. Totalt omfattar denna arbetsmarknad 1,4 miljoner invånare. År 2030 beräknas även Borås med omnejd ingå och arbetsmarknadsregionen därmed växa till 1,8 miljoner invånare.

Stark återhämtning

Sedan dippen i samband med att coronapandemin bröt ut har Göteborg återhämtat sig starkt. Det syns i arbetslöshetssiffrorna som sjunkit, men också i rapporterna från regionens två största privata företag. Volvo Cars har visat upp ökad försäljning under 11 månader i rad jämfört med samma månader året innan. Under våren 2021 har Volvo Cars inte bara överträffat fjolårets siffror, utan bolaget har även slagit 2019 års noteringar. Samtidigt har Volvo Lastvagnar ökat sin orderingång under de tre senaste kvartalen. Även här är siffrorna för första kvartalet 2021 bättre än både 2020 och 2019.

En annan indikator är aktiviteten i Göteborgs Hamn, vilken inte bara är Sveriges, utan även Nordens i särklass största hamn. Rapporten från första kvartalet 2021 visar att volymerna är tillbaka på prepandemiska nivåer. Containertrafiken slår till och med motsvarande period 2019. Hamnen är ett av skälen till att Göteborg varje år utses till Sveriges bästa logistikläge av Intelligent Logistik.

Uthålligheten i uppgången bekräftas av företagets investeringsvilja. I Svenskt Näringslivs företagarbarometer har

företagarna i Västra Götaland varit mer positiva än företagarna i Stockholm och andra delar av Sverige sedan 2016. Under det senaste året har det skett en kraftig återhämtning och idag är det ungefär lika många som svarat att de ökat som att de minskat.

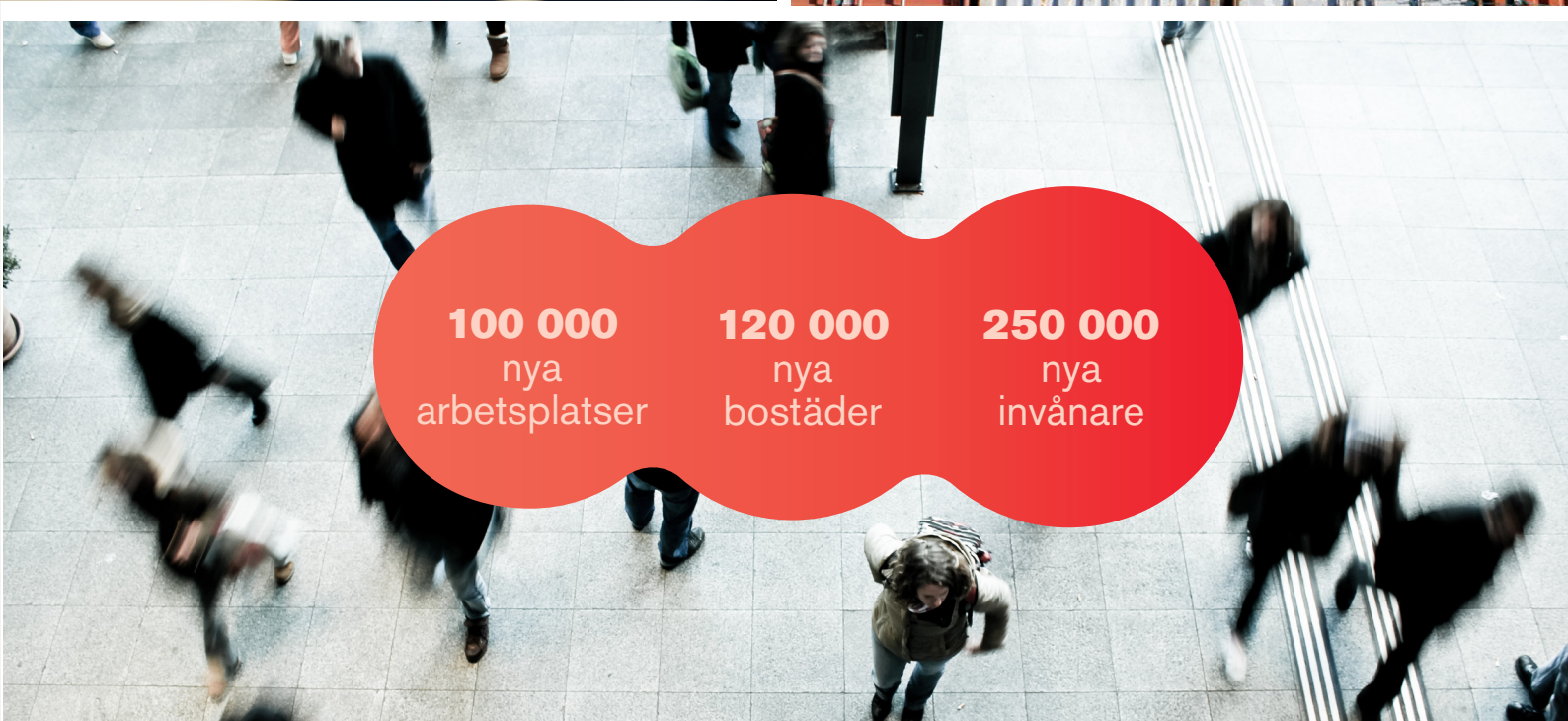
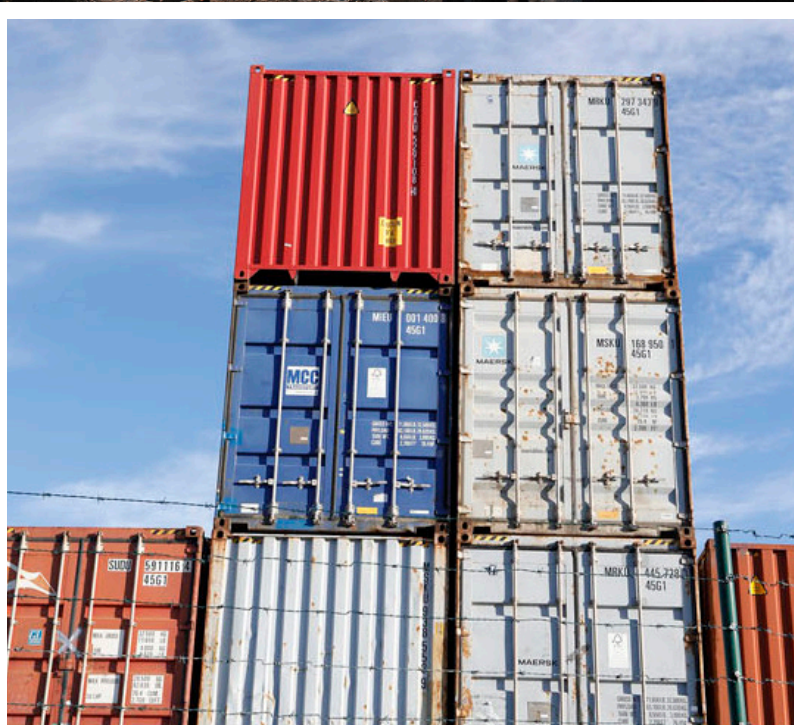
Redo för nästa steg

I ett ännu längre perspektiv är det intressant att se på de politiska ambitionerna för stadens utveckling. Just nu pågår arbetet med en ny översiktsplan för Göteborgs stad och det råder bred politisk enighet om ambitionerna om att staden ska fortsätta växa. Fram till år 2050 planeras det för 250 000 fler göteborgare. Fram till dess ska det byggas 120 000 nya bostäder och 100 000 nya arbetsplatser. Tillväxten sker i innerstaden, mellanstaden och i ytterområdena. Jämfört med tidigare planer läggs större tonvikt på småhusbyggande i syfte att behålla barnfamiljer och skattekraft som hittills tenderat att flytta ut till kranskommunerna.

I den så kallade mellanstaden finns många av de knutpunkter för bland annat kollektivtrafik, kring vilka nya och blandade stadsmiljöer kommer att växa fram. Det främsta exemplet hittills är Gamlestaden där vi som ledande aktör tar ett stort ansvar för utvecklingen av en sammanhållen och hållbar stad.

Sammantaget pekar de flesta indikatorerna på att Göteborg är platsen man ska vara på om man vill vara med på en spännande utvecklingsresa med stora möjligheter till god avkastning. Det är därför Platzer finns här. Tillsammans med våra hyresgäster inom olika branscher är vi med och bidrar till Göteborgs fortsatta utveckling.

4
2021
0 GÖTEBORG
1621–2021



100 000
nya
arbetsplatser

120 000
nya
bostäder

250 000
nya
invånare

Ökat driftsöverskott

Jämförelsevärden för resultatposter avser motsvarande period föregående år.

Koncernen Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2021 apr-jun	2020 apr-jun	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec	2020/2021 jul-jun
Hyresintäkter	296	286	589	571	1 142	1 160
Fastighetskostnader	-67	-66	-138	-135	-274	-277
Driftsöverskott	229	220	451	436	868	883
Central administration	-14	-15	-29	-30	-54	-53
Andelar i intresseföretags resultat	35	16	44	47	66	63
Finansnetto ¹⁾	-52	-49	-101	-98	-200	-203
Förvaltningsresultat (inkl. intresseföretag)	198	172	365	355	680	690
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	317	11	500	460	1 006	1 046
Värdeförändring finansiella instrument	7	-36	97	-130	-89	138
Värdeförändring finansieringsavtal	1	-	17	-	74	91
Resultat före skatt	523	147	979	685	1 672	1 965
Skatt på periodens resultat	-107	-2	-198	-111	-297	-384
Periodens resultat ²⁾	416	145	781	574	1 374	1 581
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare	415	144	778	570	1 365	1 573
Innehav utan bestämmande inflytande ³⁾	1	1	3	4	9	8
Resultat per aktie ⁴⁾	3,47	1,20	6,49	4,76	11,40	13,13

¹⁾ I finansnetto ingår kostnader för tomträttsavgäld om totalt 0,7 mkr för perioden (0,5).

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 utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

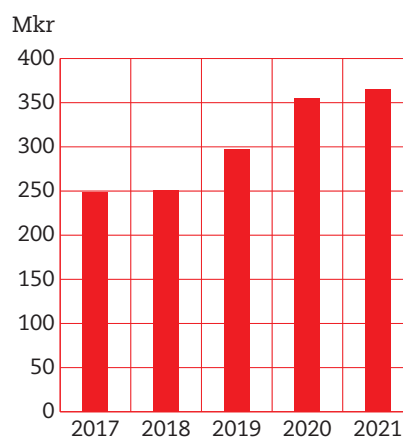
Kommentarer januari–juni 2021

Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 365 mkr (355). Ökningen beror främst på uthyrning i nyproduktion samt förvärv under föregående år. Resultat från intresseföretag uppgick för perioden till 44 mkr (47). Förvaltningsresultatet per aktie redovisat exklusive värdeförändringar i intresseföretag, uppgick till 2,63 kr (2,58).

Periodens resultat uppgick till 781 mkr (574), vilket är en ökning med 36,1 %. Ökningen kommer framförallt från värdeförändring i finansiella instrument. Under perioden har vi haft en värdeförändring på finansieringsavtal med 17 mkr (-).

Förvaltningsresultat ack Q2



Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 589 mkr (571), en ökning med 3,2 %. Ökningen beror främst på att de första hyresgästerna flyttat in i Gårda Vesta samt att vi under hösten 2020 förvärvade fastigheten Inom Vallgraven 54:11. Minskningen i jämförbart bestånd förklaras främst av en större vakans. På årsbasis bedöms hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt (per 30 juni 2021) uppgå till 1 264 mkr (1 217), se intjäningsförmåga sid 11. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 91 % (94).

	Q2 2021 mkr	Q2 2020 mkr	Förändring, %
Jämförbart bestånd	549	564	-2,7
Projektfastigheter	30	7	
Fastighetstransaktioner	10	-	
Hyresintäkter	589	571	3,2

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -138 mkr (-135). Ökningen beror främst på att inflyttningen i Gårda Vesta har inletts samt på vårt fastighetsförvärv av Inom Vallgraven 54:11. Det kalla första kvartalet ledde till högre mediakostnader samt högre snö- och halkbekämpningskostnader, samtidigt som ansträngningar för att hålla nere kostnaderna under coronakrisen ledde till begränsad kostnadsökning. Kostnaderna för drift och underhåll varierar något över året. Första och fjärde kvartalen har normalt högre kostnader än de andra två kvartalen, främst beroende på mer mediakostnader och kostnader för snö- och halkbekämpning.

	Q2 2021 mkr	Q2 2020 mkr	Förändring, %
Jämförbart bestånd	130	130	0,0
Projektfastigheter	7	5	
Fastighetstransaktioner	1	-	
Fastighetskostnader	138	135	2,2

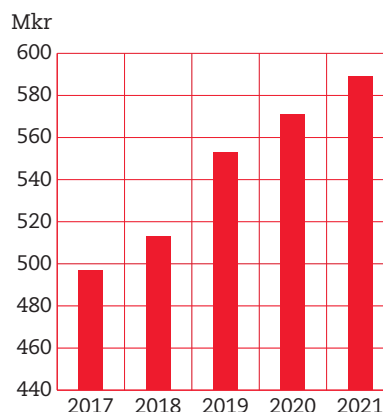
Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden med 3,4 % till 451 mkr (436). Ökningen beror främst på att de första hyresgästerna har flyttat in i Gårda Vesta samt att vi under hösten 2020 förvärvade fastigheten Inom Vallgraven 54:11. I jämförbart bestånd minskade driftsöverskottet med 2,8 %. Överskottsgraden uppgick till 77 % (76). Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 3,8 % (4,2).

Central administration och medarbetare

Kostnader för central administration är i nivå med samma period föregående år -29 mkr (-30). Antalet medarbetare var vid periodens utgång 87 (85).

Hyresintäkter ack Q2



Andel i resultat från intresseföretag

Platzer äger 20 % i SFF Holding AB som emitterar obligationer och ägs till lika delar av Catena, Diös, Fabege, Platzer och Wihlborgs. Vi äger också 50 % i kommanditbolaget Biet tillsammans med Bygg-Göta, genom vilket vi samäger fastigheten Inom Vallgraven 49:1 (Merkur). Dessutom äger vi tillsammans med Bockasjö 50 % vardera av Sörreds Logistikpark Holding AB som i sin tur äger fastigheterna Sörred 7:21 och Sörred 8:12.

Andel i resultat från intresseföretag uppgick för perioden till 44 mkr (67) där skillnaden jämfört med samma kvartal förra året främst beror på lägre värdeökning i fastighet.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -101 mkr (-98). Finansnettot har påverkats negativt av en högre lånevolym men det har motverkats av främst en lägre Stiborränta. Lånevolymen har i genomsnitt varit 870 mkr högre jämfört med samma period föregående år. Ökningen är främst en effekt av finansiering av pågående projekt och förvärv under föregående år.

Den genomsnittliga räntan för perioden, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument uppgick till 2,0 % (2,1).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 500 mkr (460). Ökningen kommer både från projektinvesteringar och övriga värdeökningar. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 97 mkr (-130) samt 17 mkr (-) för orealiserade värdeförändringar för finansieringsavtal.

Skatt

Skattekostnaden uppgick till -198 mkr (-111) för perioden, varav -25 mkr (-37) avser aktuell skatt och -173 mkr (-74) uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt påverkades av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

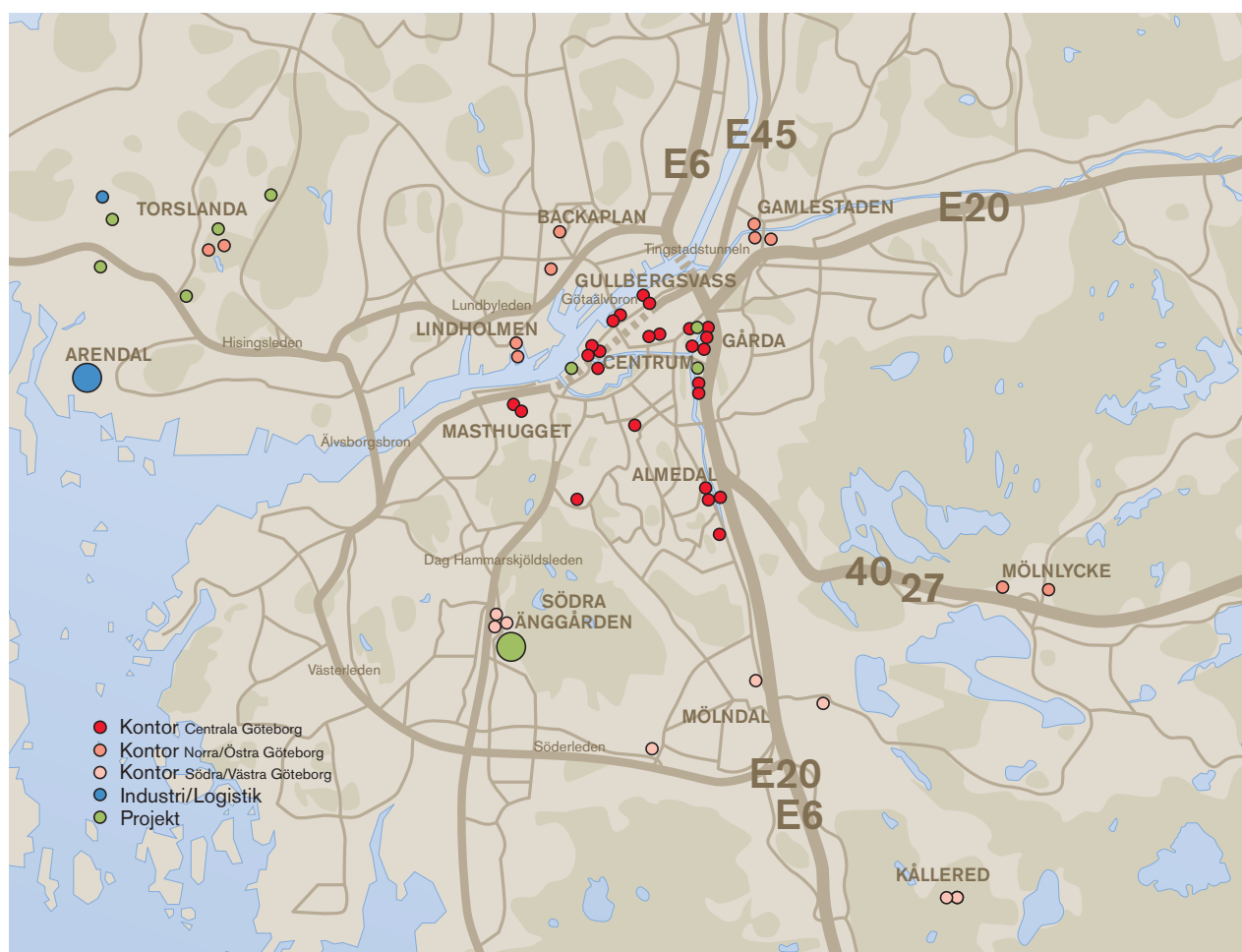
För beskattningsåret 2021 sker en sänkning av bolagsskattesatsen från 21,4 % till 20,6 %. Aktuell skatt och den uppskjutna skatt som förväntas bli aktuell 2022 eller senare beräknas från i år utifrån samma skattesats.

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.

	Kontor						Industri/ Logistik		Projekt- fastigheter		Totalt	
	Centrala Göteborg		Södra/västra Göteborg		Norra/östra Göteborg							
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Hysesintäkter	250	255	37	38	133	127	139	144	31	7	589	571
Fastighetskostnader	-57	-56	-9	-9	-35	-32	-32	-33	-7	-5	-139	-135
Driftsöverskott	193	199	28	29	98	95	107	111	24	3	450	436
Verkligt värde fastigheter	12 893	10 703	1 053	1 056	4 416	4 220	3 937	3 440	2 087	1 784	24 386	21 203
Varav investeringar/förvärv/ avyttring/värdeförändring under året	2 190	395	-3	8	196	62	497	118	303	141	3 183	724



Fortsatt ökad efterfrågan på hyresmarknaden

Vårt fastighetsbestånd bestod den 30 juni 2021 av 70 fastigheter. I beståndet ingår tre delägda fastigheter som redovisas som intresseföretag. Fastigheternas verkliga värde var 24 386 mkr exklusive intresseföretag. I fastighetsbeståndet ingår 22 projektfastigheter, varav två är delägda. Den totala uthyrningsbara ytan inklusive intresseföretag är 846 438 kvm, varav 54 % är kontor, 30 % industri/logistik, 3 % vård, 2 % restaurang, 1 % var-dera är butik och hotell samt 9 % är övrigt. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 91 % (94).

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

- **Kontor centrala Göteborg** (Centrum, Gårda, Almedal, Ånggården, Masthugget och Gullbergsvass)
- **Kontor norra/östra Göteborg** (Backaplan, Gamlesta-den, Lindholmen, Mölnlycke och Torslanda)
- **Kontor södra/västra Göteborg** (Högsbo och Mölndal)
- **Industri/logistik** (Arendal och Torslanda)
- **Projektfastigheter**

Nettouthyrning och omförhandlingar

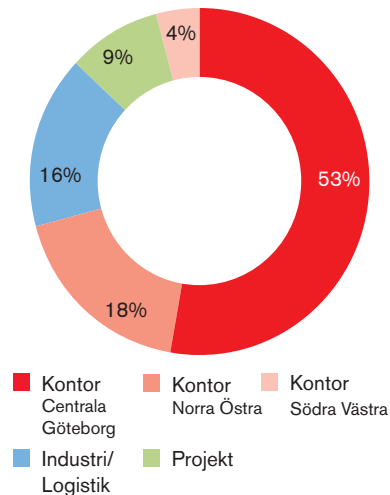
Uthyrningsverksamheten har utvecklats i en positiv riktning under perioden. Vi ser en fortsatt ökad efterfrågan och ökat antal tecknade kontrakt jämfört med tredje och fjärde kvartalet förra året. Totalt var periodens nettouthyrning i förvaltnings- och projektfastigheter 4 mkr (5). Vi genomförde under andra kvartalet uthyrningar för totalt 14 mkr (19) och uppsägningarna var -11 mkr (-14). För andra kvartalet var nettouthyrningen i förvaltnings- och projektfastigheter därmed 3 mkr (5).

Under perioden gjordes omförhandlingar till en hyresvolym om 65 mkr (46). Den genomsnittliga hyresökningen var 6 % (16).

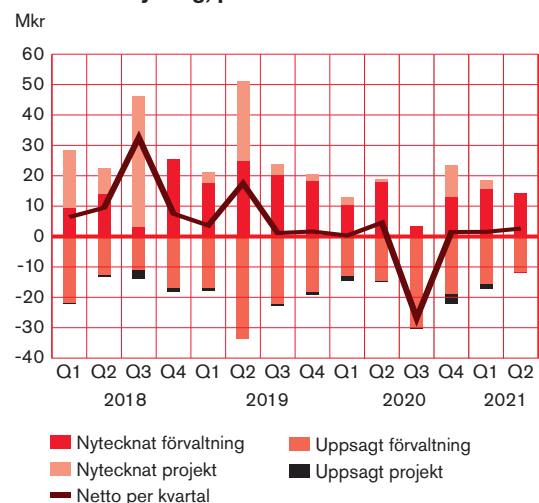
	Q1-Q2 2021	Q1-Q2 2020
	mkr	mkr
Förvaltningsfastigheter, uthyrningar	30	28
Förvaltningsfastigheter, uppsägningar	-27	-27
Projektfastigheter, uthyrningar	3	4
Projektfastigheter, uppsägningar	-2	-
Summa nettouthyrning	4	5

Vi har utöver ovanstående tecknat hyresavtal uppgående till 51 mkr. Tecknade hyresavtal tas enligt vår definition upp i nettouthyrningen först när villkoren i avtalen är uppfyllda och det är mindre än 18 månader kvar till inflytt.

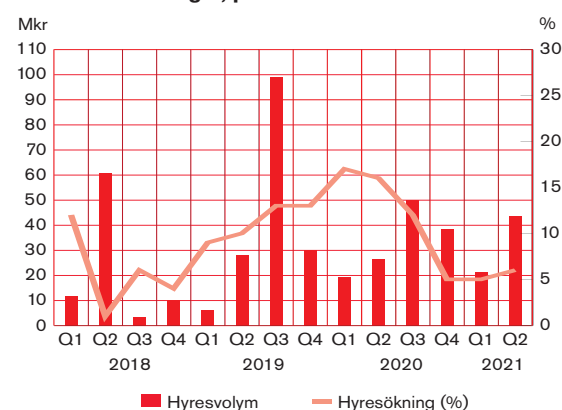
Fastighetsvärde per segment



Nettouthyrning, per kvartal



Hyresvolym och hyresökning omförhandlingar, per kvartal



Affärsområde kontor

Inom kontor är vi ledande aktör i Gullbergsvass, Gårda, Gamlestaden och Högsbo. Bland de största hyresgästerna kan nämnas Försäkringskassan, Skatteverket, Göteborgs Stad, Mölnlycke Health Care, Migrationsverket, Nordea, Västra Götalandsregionen, Folkvandvården, Elite Plaza och Zenseact. Totalt har vi 641 lokalhyreskontrakt inom kontor med totala hyresintäkter på 949 mkr på årsbasis. Nettouthyrningen i förvaltnings- och projektfastigheter var under perioden 5 mkr (4). Uthyrningen i förvaltningsfastigheter var 22 mkr (22) och uppsägningarna -18 mkr (-22). Den största andelen av uthyrningarna återfinns i övriga innerstaden och CBD. Uthyrningen i projektfastigheter var 3 mkr (4) och uppsägningarna uppgick till -2 mkr (0).

Under perioden genomfördes omförhandlingar till en hyresvolym om 40 mkr (39) med en genomsnittlig hyresökning på 8 % (22).

Affärsområde industri/logistik

Inom industri/logistik är vi ledande aktör i Arendal. Bland de största hyresgästerna kan nämnas DFDS, DHL, Plasman, SSAB och Sveafjord. Totalt har vi 74 lokalhyreskontrakt inom industri/ logistik med totala hyresintäkter på 271 mkr på årsbasis.

Nettouthyrningen i förvaltnings- och projektfastigheter var under perioden -1 mkr (1). Uthyrningen i förvaltningsfastigheter var 8 mkr (6) och uppsägningarna -9 mkr (-5). Uthyrningarna som gjorts återfinns i Arendal. Uthyrningar samt uppsägningar i projektfastigheter var under perioden 0 mkr (0).

Under perioden genomfördes omförhandlingar till en hyresvolym om 25 mkr (7) med en genomsnittlig hyresökning på 4 % (0).

Effekter av covid-19 på hyresinbetalningar

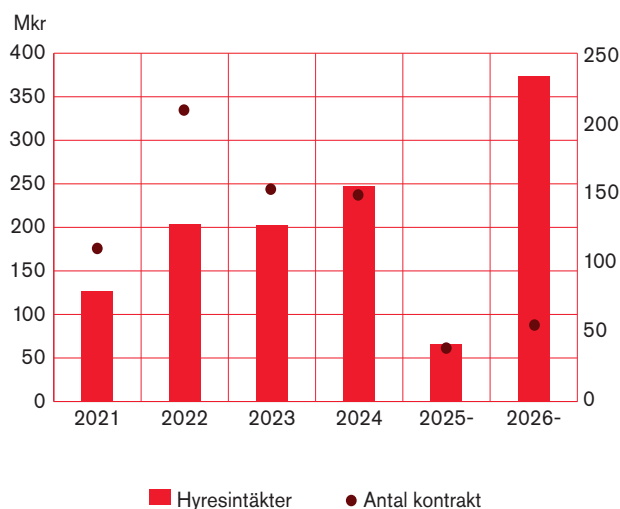
Platzer har i sin kontraktstock en bred bas av kunder. Andelen betalade hyror som aviserats för tredje kvartalet och juli 2021 är helt i nivå med motsvarande perioder tidigare år vid denna rapportens avlämnande.

De kundsegment som har drabbats och som fortsatt kan drabbas negativt med anledning av åtgärderna mot och konsekvenserna av covid-19 utgör en mindre andel. Ett fåtal hyresgäster, som i grunden har en bärkraftig affär, men som i rådande situation verkligen behövt kortsiktig hjälp för att överleva, har fått hjälp från oss. I periodens utfall uppgår dessa tillfälliga hyresrabatter till 0,2 % av periodens hyresintäkter.

Kontraktstruktur

	Q2 2021	Q2 2020
Antal lokalhyreskontrakt	715	735
Hyresintäkter lokalhyreskontrakt på årsbasis, mkr	1 220	1 168
De 20 största kontraktens andel av hyresvärdet, %	32	35
Den största hyresgästens andel av hyresvärdet, %	8	10
Det största hyreskontraktets andel av hyresvärdet, %	3	3
Genomsnittlig återstående löptid, månader	41	38

Förfallostruktur hyreskontrakt



Intjäningsförmåga 2021-06-30

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr	Driftsöverskott, mkr	Överskottsgrad, %
Förvaltningsfastigheter								
Central Business District (CBD)	8	75 145	4 322	214	81	173	131	76
Övriga innerstaden	18	185 873	8 571	401	94	377	285	76
Centrala Göteborg	26	261 018	12 893	615	89	550	416	76
Östra Göteborg	5	121 076	2 750	192	92	177	133	75
Norra Älvstranden/Backaplan	4	38 309	1 358	85	90	77	57	74
Övriga Hisingen	2	25 854	308	29	63	18	13	71
Norra/östra Göteborg	11	185 239	4 416	306	89	272	203	74
Västra Göteborg	4	22 073	252	24	77	19	11	57
Mölndal	4	28 844	801	57	99	56	46	81
Södra/västra Göteborg	8	51 067	1 053	81	93	75	56	75
Industri/logistik	2	316 896	3 937	292	94	274	207	76
Summa förvaltningsfastigheter	47	814 070	22 299	1 294	91	1 171	883	75
Projektfastigheter	20	26 999	2 087	96	96	92	77	
Summa Platzer	67*	841 069	24 386	1 391	91	1 264	960	76

*) exklusive tre delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

Utöver ovanstående finns tecknade hyresavtal med inflyttning från den 1 januari 2022 och framåt:	Hyresintäkter, mkr	varav intresseföretag
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt	108	12
Förvaltningsfastigheter	12	1

Sammanställningen bygger på fastighetsbeståndet den 30 juni 2021 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 inte heller 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. Vi särredovisar våra industri/logistik- och 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.

Med hyresintäkter avses ovan kontrakterade hyresintäkter, inklusive avtalade tillägg såsom ersättning för värme och fastighetsskatt samt oaktat tidsbegränsade hyresrabatter om cirka 20 mkr. När det gäller projektfastigheter där projektstart ej skett än eller där projekt pågår avser hyresvärde, hyresintäkter och driftsöverskott befintliga hyresavtal och kostnader i fastigheten. För projektfastigheter där inflytt sker under kommande halvår inkluderas hyresvärde, hyresintäkter och driftsöverskott hänförligt till dessa hyresavtal. Avtalet med Internationella Engelska Skolan i Södra Änggården ingår inte i ovan angivna hyresintäkter, då villkoren för ikraftträdande ej ännu är uppfyllda.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 juli 2021. Avdrag görs för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration avseende ett normalår rullande 12 månader.

Solid finansiell ställning

Jämförelsevärden för balansposter avser 2020-12-31.

Koncernen

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	24 386	21 203	22 575
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	30	30	30
Övriga anläggningstillgångar	19	13	11
Finansiella anläggningstillgångar	380	275	347
Omsättningstillgångar	154	180	176
Likvida medel	171	557	148
Summa tillgångar	25 140	22 258	23 286
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10 217	8 890	9 687
Uppskjuten skatteskuld	1 879	1 502	1 707
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾	9 195	4 907	7 217
Leasingskuld	30	30	30
Övriga långfristiga skulder	469	698	585
Kortfristiga räntebärande skulder	2 818	5 642	3 633
Övriga kortfristiga skulder	532	589	427
Summa eget kapital och skulder	25 140	22 258	23 286

1) Varav 736 mkr (688) avser tillgångar som innehas för försäljning.

2) Varav 313 mkr (188) avser skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning.

Ställda säkerheter uppgick per 2021-06-30 till 11 005 mkr (10 664).

Eventualförpliktelser uppgick per 2021-06-30 till 399 mkr (260).

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

Fastigheternas värde och fastighetsvärdering

Fastigheterna redovisas till ett verkligt värde om 24 386 mkr (22 575), vilket baserar sig på en intern värdering per bokslutsdagen. Fastigheterna värderas internt kvartalsvis i samband med varje bokslut 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 utförs på minst 30 % av fastighetsbeståndets värde och görs i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Historiskt sett har skillnaden mellan vår interna värdering och den externa värderingen varit liten. Förvaltningsfastigheterna värderas i nivå 3 i IFRS 13s verkligt värdehierarki.

Den interna fastighetsvärderingen under perioden har inneburit en värdeförändring på förvaltningsfastigheterna om 500 mkr (460). Av värdeförändringen beror ungefär 30 % på ökade marknadshyror, 30 % på stads-, projekt- och fastighetsutveckling och 40 % 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 4,7 %.

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 april 2020 antog kommunfullmäktige detaljplanen för Olof Asklunds gata. Därefter har beslutet överklagats. Mark- och miljööverdomstolen, som är sista instans, har under kvartalet givit prövningstillstånd och beslut väntas komma under hösten 2021.

Affären planeras ske 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 andra kvartalet

Den 24 juni tecknades avtal om förvärv av fastigheterna Änggården 718:1 ("Odontologen"), Änggården 718:141 ("Hälsovetarbacken") och Änggården 36:1 ("Biotech Center") genom bolagsförvärv. Fastigheten Änggården 718:1 tillträdde 30 juni och övriga två fastigheter tillträds preliminärt 30 september 2021. Den 30 juni tecknades avtal om försäljning av fastigheterna Sörred 7:24 och Sörred 8:11. Frånträde sker per 1 september 2021.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 410 mkr (514), där de största investeringarna är nybyggnadsprojekten Gårda Vesta (Gårda 2:12) och Kineum (Gårda 16:17).

Eget kapital

Den 30 juni 2021 uppgick koncernens egna kapital till 10 217 mkr (9 687). Soliditeten uppgick samma dag till 41 % (42), vilket är klart över det finansiella målet på 30 %.

Eget kapital per aktie uppgick 30 juni till 84,62 kr (80,23) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, till 101,38 kr (96,35) per aktie.

	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Fastigheternas värde ingående balans	22 575	20 479	20 479
Investeringar i befintliga fastigheter	410	514	994
Fastighetsförvärv	900	-	395
Fastighetsförsäljningar	-	-250	-299
Värdeförändringar	500	460	1 006
Fastigheternas värde utgående balans	24 386	21 203	22 575

Koncernen

Förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Vid periodens början	9 612	8 487	8 487
Periodens totalresultat	778	570	1 365
Utdelning	-251	-240	-240
Vid periodens slut	10 140	8 817	9 612
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			
Vid periodens början	74	69	69
Uttag	-	-	-3
Periodens totalresultat	3	4	9
Vid periodens slut	77	73	74
Summa eget kapital	10 217	8 890	9 687



Odontologen (Änggården 718:1) är en av fastigheterna som förvärvades av Higab i juni.

Lånefinansiering och värdeförändringar derivat

De räntebärande skulderna uppgick den 30 juni 2021 till 12 013 mkr (10 850). Det motsvarar en belåningsgrad om 49 % (48), vilket är i linje med det långsiktiga finansiella målet om att belåningsgraden över tid inte ska överstiga 50 %. Kortfristig del av räntebärande skulder i balansräkningen 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 1 726 mkr (1 726) i säkerställda gröna obligationer genom Svensk FastighetsFinansiering (SFF). Totalt utgör 59 % av våra utestående skulder grön finansiering i form av gröna obligationer och gröna lån. Platzer har också ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr. Utestående certifikat den 30 juni var 1 008 mkr (640).

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick den 30 juni till 2,9 år (3,2). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,2 år (2,3). Per den 30 juni var den genomsnittliga räntan inklusive effekter av tecknade derivatinstrument 1,78 % (1,83) exklusive outnyttjade kreditlöften och 1,91 % (1,97) inklusive outnyttjade kreditlöften.

För att nå önskad räntebindningsstruktur använder vi ränteswappar. Dessa redovisas till verkligt värde i

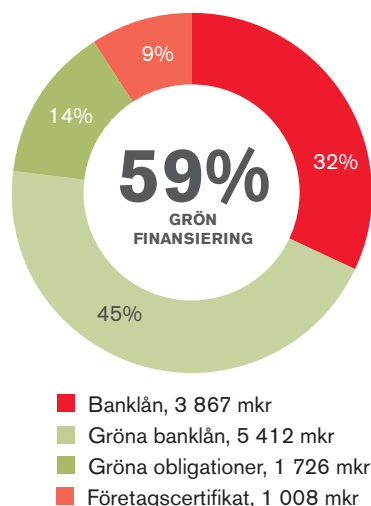
balansräkningen och med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Vi har sammanlagt tecknat derivatavtal om 5 370 mkr (5 370).

Marknadsvärdet av derivatportföljen uppgick den 30 juni 2021 till -144 mkr (-240), vilket för året innebar en positiv värdeförändring om 97 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 baserat 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, mkr	
	Räntebärande volym, mkr	Snitt-ränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
0-1 År	6 352	2,55	4 526	3 826
1-2 År	391	0,87	4 202	3 152
2-3 År	250	0,08	2 850	2 850
3-4 År	770	0,87	1 058	1 058
4-5 År	500	0,82	-	-
5-6 År	1 000	0,94	-	-
6-7 År	730	1,14	-	-
7-8 År	1 250	1,05	633	633
8-9 År	450	0,67	494	494
9-10 År	320	1,19	-	-
10+ År	-	-	-	-
Totalt	12 013	1,78	13 763	12 013

Räntebärande skulder



Kassaflöde och kassaflödesanalys

Koncernen

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec	2020/2021 jul-jun
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	451	436	868	883
Central administration	-29	-29	-53	-53
Finansnetto	-101	-98	-200	-203
Betald skatt	-65	-35	-30	-60
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	256	274	585	567
Förändring av kortfristiga fordringar	22	-48	-44	26
Förändring av kortfristiga skulder	53	0	-51	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	331	226	490	595
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-410	-514	-994	-890
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-900	-	-395	-1 295
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	225	299	74
Försäljning/förvärv av andelar i intresseföretag	-38	-	-35	-73
Investering i övrigt	-10	-2	-2	-10
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 358	-291	-1 127	-2 194
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristiga fordringar	12	-42	-59	-5
Förändring av räntebärande skulder	1 163	516	817	1 464
Förändring av långfristiga skulder	1	-	-1	0
Utdelning	-126	-120	-240	-246
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 050	354	517	1 213
Periodens kassaflöde	23	289	-120	-386
Likvida medel vid periodens början	148	268	268	557
Likvida medel vid periodens slut	171	557	148	171

Outnyttjad checkkredit uppgår till 100 mkr (100) samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 2 130 mkr (2 840), varav 380 mkr (1 130) är byggnadskreditiv. Jämförelsevärden för outnyttjade krediter avser 2020-12-31.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 331 mkr (226). Se sidan 7 för kommentarer till den löpande verksamheten.

Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 410 mkr (514). Per 30 juni har en fastighet förvärvats för 900 mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till 23 mkr (289). De likvida medlen uppgick på bokslutsdagen till 171 mkr (557).

Utvecklingsprojekt

Platzer har en långsiktig vision att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i och vi har delat upp vårt arbete inom tre fokusområden; fastighetsutveckling, projektutveckling och stadsutveckling. Det omfattar allt från enskilda projekt till omvandling av hela kvarter och stadsdelar.

Vi har pågående större projekt som tillsammans omfattar 60 000 kvm lokalarea (LOA) och utöver dessa en projektportfölj på cirka 530 000 kvm (BTA). Projektportföljen inrymmer alla skeden, från detaljplaner till inflyttningssklara projekt.

Vi har, trots samhällets utmaningar under pågående coronapandemi, hanterat våra projekt genom god beredskap och långsiktig planering.

Fastighetsutveckling

Gullbergsvass

I entrén in till stadsdelen Lilla Bommen ligger vår fastighet Aria (Gullbergsvass 1:1). Namnet anspelar på läget mitt emot Göteborgsoperan. Här finns stor potential att utveckla moderna kontorsytor samt service- och restaurangtor i bottenplan. I detta A-läge erbjuder vi företag med höga ambitioner moderna kontorslokaler i Göteborgs nya affärscentrum. Just nu pågår uthyrning och arbete med att utveckla fastigheten.

Projektutveckling

Gårda

Vi är drivande i den positiva utveckling som pågår i stadsdelen Gårda, där våra båda nybyggnadsprojekt Gårda Vesta (Gårda 2:12) och Kineum (Gårda 16:17) utgör betydande inslag. I Gårda Vestas yta om 27 000 kvm har Skatteverket flyttat in under vintern och vi välkomnar även Länsförsäkringar till deras nya lokaler under sommaren 2021. Uthyrningsgraden är 95 % och övriga inflyttande hyresgäster är Aros Kapital, Reijlers samt Länsförsäkringar Mäklar-service. Gårda Vesta kommer att komplettera det kluster av offentliga aktörer som finns i norra Gårda där Migrationsverket, Försäkringskassan och Göteborgsregionen redan är stora hyresgäster. Projektet följer tidplan och inflyttning sker kontinuerligt fram till november 2021, då projektet är färdigställt. I samband med inflyttningen läggs stort arbete vid att utveckla service och restauranger i området, för att skapa en bra helhet för våra hyresgäster.

Lite längre söderut har vårt andra stora projekt, Kineum, redan börjat göra positivt avtryck i stadsbilden med sin iögonfallande fasad. Kineum kommer att innehålla hotell, kontor och andra verksamheter. Under byggtiden delar vi och NCC ägandeskap med 50 % varandra. 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 att göra södra Gårda till en destination som lever under dygnets alla timmar. Uthyrningsgraden i projektet är 82 %.

Centrum

I ett av Göteborgs stads stora utvecklingsområden Skeppsbron ligger den anrika fastigheten Merkur (Inom Vallgraven 49:1), som vi äger gemensamt med Bygg-Göta. Här uppför vi en byggnad om 5 400 kvm LOA kontor i anslutning till befintligt hus. Projektet är i sitt slutskede med pågående hyresgäst Anpassningar, för bland andra reklambyrå Forsman & Bodenfors (3 350 kvm). Restaurangtor i bottenplan kommer att bidra till att knyta ihop stråket mellan Järntorget och Stenpiren.

Lilla Bommen/Gullbergsvass

I mitten av maj invigdes den nya Hisingsbron och i samband med detta inleddes även rivningsarbetet av den gamla Götaälvbron, vilket även markerar startskottet för den fortsatta utvecklingen av Lilla Bommen/Gullbergsvass. Här finns unika möjligheter att skapa en attraktiv plats med närhet till vatten, gångavstånd till centralstationen samt en blandad bebyggelse med boende, kontor och service. Platzer har en option på att köpa två byggrätter om totalt 43 000 kvm BTA där nuvarande Götaälvbron ligger. Preliminär byggstart för projektet är planerad till tredje kvartalet 2022.

Torslanda/Arendal

Torslanda och Arendal är Sveriges bästa logistiklägen. Här tar vi ett helhetsgrepp på hela området med bland annat detaljplanlagda byggrätter med möjlighet att uppföra ca 200 000 kvm BTA för logistik och industri.

Arendal har valts ut som testarena för en ny autonom transportlösning från Volvo. Projektet är ett samarbete mellan Platzer, Volvo, DFDS, APM Terminals och Göteborgs Hamn. Vi har även tecknat avtal med restaurangentreprenörerna, Rolf Tsoi och Magnus Söderström som ska etablera en ny restaurangdestination i området.

På Syrhåla 3:1 i Torslanda har vi under kvartalet tecknat avtal med två kunder om att uppföra nya byggnader. Den första är en terminal- och lagerbyggnad om 13 950 kvm åt logistikleverantören NTEX. Ett 10-årigt hyresavtal med grön bilaga har tecknats och byggstart planeras till tredje kvartalet 2021 med inflyttning i april 2023. Den andra är en industri- och logistikbyggnad på 20 000 kvm för Volvo Cars. Även här har ett tioårigt hyresavtal med grön bilaga tecknats. Byggstart planeras till andra kvartalet 2022 med inflyttning under 2023.

AREN DAL

Arendal och Torslanda är Sveriges bästa logistikläge. Här tar vi ett helhetsgrepp på hela området med bland annat detaljplanlagda byggrätter med möjlighet att uppföra ca 200 000 kvm BTA för logistik och industri. Arendal har valts ut som testarena för en ny autonom transportlösning från Volvo. Projektet är ett samarbete mellan Platzer, Volvo, DFDS, APM Terminals och Göteborgs Hamn.



En regnbåge av smak och färger



En ny restaurangdestination slår i höst upp dörrarna i Arendal.



Platzer ska uppföra en terminal- och lagerbyggnad i Torslanda om 13 950 kvm åt logistikleverantören NTEX.



Nyutvecklingsprojekt 20 000 kvm industri/logistik för Volvo Cars i Torslanda. Byggstart planeras till andra kvartalet 2022 med inflyttning under 2023.



Aria vid Lilla Bommen ska utvecklas och bli en ny mötesplats i området.



Intill Platzers huvudkontor står nu Hisingsbron klar och invigd.

I Torslanda har vi cirka 190 000 kvm BTA byggrätt på fastigheterna Syrhåla 2:3, Syrhåla 3:1, Sörred 7:21 och Sörred 8:12.

Ytterligare ett led i områdets utveckling är vårt joint venture med Bockasjö. Samarbetet inleddes i april 2020 under ett gemensamt bolag, Sörreds Logistikpark Holding AB och omfattar fastigheterna Sörred 8:12 och 7:21. Terrasseringsarbetet pågår, för att korta ledtid från byggstart till inflyttningsbar byggnad.

Stadsutveckling

Gamlestaden

Gamlestaden är en stadsdel i förvandling, endast en spårvagnshållplats från Göteborgs central. De närmaste tio åren kommer området att utvecklas och få än mer av stadskaraktär 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. I mars 2021 vann detaljplanen för intilliggande Gamlestadens Fabriker (Olskroken 18:7) laga kraft. Därmed går projektet in i en ny fas, med utveckling av våra byggrätter. Vi har tidigare tecknat avtal om försäljning av kommande bostadsbyggrätter till JM som medverkar till 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 tillsammans med staden för att få

till bra förutsättningar för områdets framtida utveckling i den kommande detaljplanen.

Södra Änggården

Vi utvecklar norra Högsbo till Södra Änggården – en levande stadsdel med 2 000 bostäder samt skolor och kommersiella lokaler. Kommunfullmäktige tog i april 2020 beslut om detaljplanens antagande. Vi inväntar nu slutgiltigt beslut från Mark- och Miljööverdomstolen, under hösten 2021, innan planen 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 under den senare delen av 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, pågår.



I Gamlestadens Fabriker (Olskroken 18:7) planerar vi för 68 000 kvm kontor, 300 nya bostäder, livsmedelsbutik och ett parkeringshus.

Pågående större projekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Befintlig yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total investering inkl. mark, mkr ²⁾	Varav kvar att investera, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyses- värde, mkr ³⁾	Uthyr- nings- grad, %	Färdig- ställt
Gårda 2:12, Gårda Vesta	PU	-	27 000	1 193	158	1 471	83	95	Q4 2021
Gårda 16:17, Kineum	PU/FU	16 000	26 000	2 012	506	1 936	137	82*	Q3 2022
Gullbergsvass 1:1, Aria	FU	15 483		1 123	270	859	59	46*	Q3 2023
Totalt		31 483	53 000	4 328	934	4 266	279		

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

Fastighet	Typ ¹⁾	Befintlig yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total investering inkl. mark, mkr ²⁾	Varav kvar att investera, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyses- värde, mkr ³⁾	Uthyr- nings- grad, %	Färdig- ställt
Inom Vallgraven 49:1, Merkur**	PU		5 400	270	69	258	18	62	Q4 2021
Sörred 8:12***	PU			362	73	289			Q4 2021
Sörred 7:21***	PU			78	18	60			Q3 2022
Totalt			5 400	710	160	607	18		

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Fastighetstyp	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ⁴⁾
Syrhåla 3:1	PU	logistik/industri	40 000	detaljplan finns	2021
Arendal 764:720, Arendals kulle	PU	logistik/industri	14 000	detaljplan finns	2021
Olskroken 18:7, Gamlestadens Fabriker	SU/PU/FU	blandstad	100-120 000	detaljplan finns	2021
Södra Änggården (flera fastigheter och flera utbyggnadsetapper)	SU/PU	blandstad	cirka 200 000	detaljplan pågår	2021
Krokslätt 34:13	FU/PU	kontor	10-15 000	planbesked finns	2022
Skår 57:14, Almedals Fabriker	FU/PU	kontor	25 000	detaljplan pågår	2022
Syrhåla 2:3	PU	logistik/industri	14 600	detaljplan finns	2022
Lilla Bommen/Gullbergsvass ****	PU	kontor	43 000	detaljplan finns	2022/2023
Bagaregården 17:26	SU/PU/FU	blandstad	60 000	detaljplan pågår	2023/2024
Totalt			506 600 - 531 600		

* Uthyrningsgraden omfattar även befintlig byggnad.

** Avser endast nybyggnad intill befintlig förvaltningsfastighet.

*** Markförberedande projekt i JV med Bockasjö, Sörreds Logistikpark om 130 000 kvm LOA.

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

¹⁾ Se förklaring nedan.

²⁾ I total investering inklusive markvärde för fastighetsutvecklingsprojekt ingår befintlig byggnad i ingående värde samt planerad investering.

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 förvärsavtalade fastigheter.

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.

Projektutveckling (PU)

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

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.

Nyckeltal och kvartalsöversikt

Nyckeltal koncernen

	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec	2020/2021 jul-jun
Finansiella				
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,2	1,1	1,2
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,0	4,1	4,1
Belåningsgrad, %	49	50	48	49
Soliditet, %	41	40	42	41
Avkastning på eget kapital, %	10,7	9,4	15,1	16,6
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	3,8	4,2	4,0	3,9
Överskottsgrad, %	77	76	76	76
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	94	93	92
Hysesvärde, kr/kvm	1 570	1 530	1 536	1 544
Uthyrningsbar yta, tkvm*	841	814	821	841

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

* Uthyrningsbar yta inklusive intresseföretag 847 tkvm.

Kvartalsöversikt

	2021		2020				2019	
Mkr	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Hysesintäkter	296	293	281	289	286	285	282	289
Fastighetskostnader	-68	-71	-78	-61	-66	-69	-70	-78
Driftsöverskott	229	222	203	228	220	216	212	211
Central administration	-14	-15	-14	-10	-15	-15	-15	-9
Andel i resultat från intresseföretag	35	9	-5	24	16	31	1	6
Finansnetto	-52	-49	-51	-51	-49	-49	-45	-47
Förvaltningsresultat (inkl intresseföretag)	198	167	133	191	172	183	153	161
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	317	183	253	293	11	449	406	369
Värdeförändring finansiella instrument	7	90	34	7	-36	-94	172	-89
Värdeförändring finansieringsavtal	1	16	74	-	-	-	-	-1
Resultat före skatt	523	456	494	491	147	538	731	440
Skatt på periodens resultat	-107	-91	-83	-103	-2	-109	-165	-90
Periodens resultat	416	365	411	388	145	429	566	350
Förvaltningsfastigheter	24 386	22 969	22 575	22 150	21 203	21 127	20 479	20 116
Direktavkastning, %	3,9	3,9	3,6	4,3	4,2	4,2	4,2	4,3
Överskottsgrad, %	77	76	72	79	77	76	75	73
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	92	92	94	94	95	94
Avkastning på eget kapital, %	8,8	7,7	7,4	9,1	5,7	9,8	11,5	9,2
Eget kapital per aktie, kr	84,62	83,90	80,23	76,83	73,59	74,39	70,84	66,14
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr	101,38	99,39	96,35	92,21	88,34	89,02	84,00	80,02
Börskurs, kr	129,80	103,80	107,40	93,00	79,50	70,70	110,00	96,20
Resultat efter skatt per aktie, kr	3,47	3,03	3,40	3,24	1,20	3,56	4,69	2,87
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,90	0,86	0,34	1,86	0,99	0,89	1,94	1,14

Moderbolaget

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

Moderbolaget, Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec
Nettoomsättning	9	8	15
Rörelsens kostnader	-9	-9	-15
Finansnetto	39	-24	696
Värdeförändring finansiella instrument	97	-130	-89
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	136	-155	607
Bokslutsdispositioner	-	-	9
Skatt	-29	26	18
Periodens resultat ¹⁾	107	-129	634

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

Moderbolaget, Balansräkning i sammandrag

Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 886	1 886	1 886
Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag)	3 258	2 229	2 714
Fordringar hos koncernföretag	5 307	3 665	5 250
Övriga omsättningstillgångar	12	3	15
Likvida medel	13	19	9
Summa tillgångar	10 476	7 802	9 874
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 963	2 345	3 109
Obeskattade reserver	20	41	20
Långfristiga skulder	3 751	1 255	2 255
Skulder till koncernföretag	3 598	2 718	3 778
Kortfristiga skulder	144	1 443	712
Summa eget kapital och skulder	10 476	7 802	9 874



Hälsövetarbacken (Änggården 718:141) på Medicinareberget som förvärvades av Hlgab under andra kvartalet.

Övriga kommentarer

Medarbetare och organisation

Den 30 juni var antalet medarbetare 87 (86 avser 2020-12-31). Verksamheten är 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/logistik.

Varje affärsområde har ett helhetsansvar för fastighetsaffären inom respektive affärsområde. I det ingår att hantera marken och byggnaden samt relationen med hyresgästerna, vilket innefattar bland annat 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 hyresgäst Anpassningar.

Vår koncernledning består av ansvariga för följande funktioner: 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 coronapandemin 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 vi utsatta hyresgäster med likviditet genom framförallt överenskommelser om månadsbetalning istället för kvartalsvis betalning.

Vid händelse av en än mer utdragen pandemi skulle hyresnivåer och fastighetsvärden kunna sjunka samt i sin tur få inverkan på framtida finansieringsmöjligheter och finansieringskostnader. 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 policyer samt väl beprövade rutiner för fastighetsvärderingar.

Den största finansiella risken är tillgången till finansiering vilket är en förutsättning för att bedriva fastighetsverksamhet. Goda affärsrelationer med banker begränsar finansiell risk samt tillgång till kapitalmarknaden och underliggande starka finanser och nyckeltal begränsar den ytterligare. De risker och osäkerhetsfaktorer som vi i första hand påverkas av har inte förändrats under perioden och beskrivs utförligt i årsredovisningen för 2020 på sidorna 78-82 samt 95-96.

Transaktioner med närstående

De närståendetransaktioner av löpande karaktär som finns i bolaget beskrivs i årsredovisningen för 2020 på sidan 110. Utöver dessa avtal finns inga väsentliga transaktioner med närstående.

Redovisningsprinciper

Platzer upprättar sin koncernredovisning i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) som 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 Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR2 Redovisning för juridiska personer.

För 2021 har inga nya standarder för tillämpning införts.

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 har inträffat efter periodens utgång.

Göteborg 2021-07-06

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

P-G Persson

Vd

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

Rekordlåga varsel i Göteborgsregionen

Återhämtningen i den globala ekonomin går fortare än vad man tidigare antagit och BNP i världen förväntas växa med 5,5 % under 2021. Återhämtningen drivs till stor del av USA där snabb vaccinering och expansiv finanspolitik gör att tillväxten är större än vad man tidigare trott.

Även svensk ekonomi återhämtar sig väl i spåren av pandemin. Trots en något lägre vaccinationstakt än vad man räknat med bedöms tillväxten i svensk BNP vara 3,7 % under 2021 och 3,4 % under 2022. Den goda tillväxten drivs till stor del av stark exportindustri. Tack vare den snabba återhämtningen blir de negativa effekterna på den svenska arbetsmarknaden inte lika stora som befarats. Arbetslösheten bedöms landa på 8,6 % i slutet på 2021 för att sjunka till 7,7 % under 2022.

Göteborgsregionen är fortsatt en tillväxtmotor i svensk ekonomi. När efterfrågan i världen ökar går den svenska exportindustrin starkt. Västra Götalandsregionen står för drygt 16 % av Sveriges totala export och 8 % av Sveriges exporterande företag finns i Göteborg. Fordonsindustrin står för majoriteten av regionens varuexport och företag som Volvo Cars fortsätter att redovisa försäljningsrekord. Under årets första kvartal ökade företaget sin försäljning på den europeiska marknaden med 24 % och på den kinesiska med 117 % jämfört med samma period föregående år.

Konjunkturindikatorn för Göteborgsregionens näringsliv fortsatte öka till 107,5 under första kvartalet och har nu gått in i ett normalstarkt läge.

I maj var arbetslösheten i Göteborgsregionen 7,3 %, vilket var lägst av de tre storstadsregionerna och klart under 8,1 % i landet som helhet. Samtidigt nådde antalet varsel en rekordlåg nivå och var 95 % färre jämfört med samma period föregående år samt en av de lägsta nivåerna under 2000-talet.

Vakansgrad kontor i Göteborgsområdet

Område	Vakansgrad %	
	Q1 2021	Q1 2020
CBD	6,5	4,2
Övriga Innerstaden	8,7	4,2
Norra Älvstranden	4,7	1,1
Övriga Hisingen	13,8	7,0
Mölndal	20,3	20,8
Västra Göteborg	11,7	12,5
Östra Göteborg	14,4	14,9
Totalt	9,5	7,0

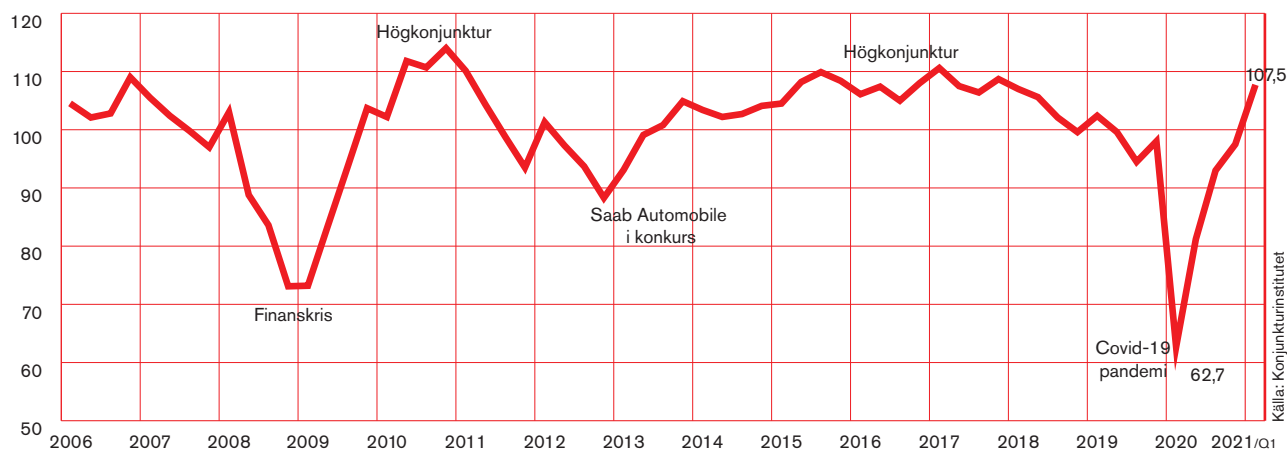
Det råder fortfarande stora skillnader i konjunkturläget mellan olika branscher i regionen. Restaurangbranschen är under fortsatt stark press, även om många aktörer ser positivt på de lättnader som infördes i början av juni då bland annat turistmagneten Liseberg åter kunde öppna. Hotellaktörer med en stor andel privata besökare rapporterar om goda bokningslägen inför sommaren. Antalet gästnätter i Västra Götaland ökade med nästan 95 % i april månad jämfört med samma period föregående år. Andra branscher upplevde en förbättring redan under föregående års sista månader då man gick från en lågkonjunktur till ett mer normalt läge i den regionala ekonomin.

Göteborgs kontorshyresmarknad

Innevarande år har börjat starkt och uthyrningsvolymerna under årets första tre månader var 39 000 kvm, vilket är den högsta siffran för motsvarande period sen 2016.

I slutet på första kvartalet uppgick vakansgraden i Göteborg till 9,5 %, en ökning med 2,5 procentenheter jämfört med samma tidpunkt föregående år. Ökningen motsvarar cirka 80 000 kvm. Ökningen förklaras till

Konjunkturindikator från näringslivet i Göteborgsregionen



största del av att det under perioden tillskapats ungefär 73 000 kvm ny kontorsyta samtidigt som större hyresgäster som tex Skatteverket och Tullverket har flyttat till mer yteffektiva lokaler.

Kontorsmarknaden står inför en stor förändring där kontorets betydelse och framtid är ett väl diskuterat ämne i såväl styrelserum som medier. Pandemin har gjort behovet av social interaktion och möjligheten till kreativt samspel än tydligare och kontorets betydelse som mötesplats, snarare än plats för koncentrerat arbete, framträder allt tydligare. I dagsläget ser vi inte att pandemin inneburit en minskad efterfrågan på kontorsyta, men att utformningen och placeringen av kontoret blir viktigare både som identitetsmarkör och kulturskapare. Platzerers fastigheter är väl placerade inom de olika delområdena med närhet till både serviceutbud och kollektivtrafik.

Hyresnivåerna i Göteborg bedöms som stabila. I vissa delmarknader kan dock förflyttningar ske i samband med att nyproduktion färdigställs och nya hyresnivåer etableras. Det stora tillskottet på kontoret under kommande år förväntas hålla nere ökningen av primehyra i Göteborg. På medellång till lång sikt finns det faktorer som kommer att gynna Göteborgs kontorshyresmarknad såsom en växande befolkning i Göteborg och regionen, omstrukturering av arbetsmarknaden mot arbeten som behöver kontor, färdigställande av infrastrukturprojekt som möjliggör tillgång till en större arbetsmarknad och ökad tillväxt i den svenska ekonomin.

Göteborgs industri- och logistikhyresmarknad

Under det senaste året har vi sett hur känsliga de internationella varuflödena var för de störningar som uppstod i och med pandemin och olyckan i Suez-kanalen. Detta har lett till diskussioner hos företag som tidigare varit beroende av ett väl fungerande just-in-time-flöde att i större

utsträckning skaffa sig säkerhetslager för att bättre klara av störningar i logistikkedjan.

Samtidigt ökade e-handeln under 2020 med över 40 % och stod för 14 % av den totala handeln, jämfört med året innan. Under första kvartalet 2021 var tillväxten 53 % jämfört med samma period året innan. Den största ökningen skedde inom dagligvaruhandeln som ökade med hela 109 %.

Pandemin har påskyndat en utveckling som pågått under flera år och man tror nu att e-handeln i Norden kommer stå för cirka 30 % av den totala handeln redan år 2024. Tidigare erfarenhet visar att när e-handeln närmar sig 15 % i ett enskilt segment får den fysiska handeln stora lönsamhetsproblem.

Utbudet av moderna logistiklokaler är fortsatt litet och vakansen är i det närmaste obefintlig. Det i kombination med att efterfrågan på moderna logistikfastigheter är den högsta sedan 2008 enligt en undersökning gjord av Cushman & Wakefield gör att det finns en god grund för en stabil hyresmarknad. Samtidigt finns det fortfarande god tillgång till detaljplanlagd mark som ägs av ett mindre antal aktörer i Göteborgsområdet. Detta förväntas leda till en fortsatt avvaktande hyresutveckling.

I Göteborgsområdet finns de främsta logistiklägena på Hisingen med koppling till Volvobolagen, hamnen och E6:an som är en viktig del i varuflödet från kontinenten upp till Norge. Andra viktiga logistiklägena är området runt Landvetter flygplats samt, lite längre bort, Viared utanför Borås. Det senare har stark koppling till e-handel och Borås historia som centrum för postorderindustrin. I mars 2021 meddelade DFDS att företaget ska bygga ett 35 000 kvm stort lager i Viared. Andra etableringar är den Italienska vitvarutillverkaren Smeg som förhyrt 6 500 kvm i Malmö, den finska däck- och fälggrossisten Vannetukku som etablerar ett lager på 11 000 kvm i Eskilstuna. Postnord bygger en ny, 22 000 kvm stor post-

Hyresmarknad kontor

Prime Rent (kr/kvm)	Q1 2021	Q1 2020
CBD	3 700	3 700
Övriga Innerstaden	2 800	2 800
Norra Älvstranden	2 800	2 800
Övriga Hisingen	2 000	2 000
Mölndal	2 000	2 000
Västra Göteborg	1 200	1 200
Östra Göteborg	2 500	2 500

Hyresmarknad logistik

Prime Rent (kr/kvm)	2020	2019	2018
Stockholm A-läge	900	850	850
Stockholm B-läge	680	670	670
Göteborg A-läge	680	675	675
Göteborg B-läge	600	600	600
Malmö A-läge	650	650	650
Malmö B-läge	450	455	455

och paketterterminal i Norrköping.

Samtidigt har Platzer under årets andra kvartal tecknat ett hyresavtal med Ntex och VCC (Volco Cars Corporation) på 13 950 respektive 20 000 kvm nyproducerad logistikyta på Syrhåla 3:1.

Göteborgs fastighetsmarknad kontor

Under årets första fem månader omsattes kontorsfastigheter i Göteborgsområdet till ett värde av drygt 600 mkr, vilket är knappt hälften av föregående års transaktionsvolym. Minskningen förklaras till stor del av att i stort sett samtliga aktörer på marknaden vill nettoförvärva vilket innebär att få objekt är till salu.

Under årets första kvartal köpte Skanska ett kvarter med tre fastigheter i norra Gårda av Fastighets AB L E Lundberg i syfte att utveckla kvarteret i kommande detaljplanprocess. Detta kan ses som ett kvitto på Gårdas ökade attraktionskraft, vilket bland andra vi bidragit till genom stora investeringar i fastigheter och stadsutveckling. I juni förvärvade Niam en kontorsfastighet med tillhörande parkeringshus i Torslanda av Torslanda Property Invest. Fastigheten såldes för 870 mkr och är fullt uthyrd till Volvo Cars. Platzer har under perioden sålt fastigheterna Sörred 8:11 och Sörred 7:24 till VCC som i samband med transaktionen tecknat ett längre hyresavtal på nyproducerade logistikytor i Torslandaområdet. Nettoförsäljningsvärdet uppgick till 304 mkr. I juni förvärvade Platzer tre fastigheter av Higab till ett värde av 1 875 mkr på Medicinareberget där den totala ytan uppgick till över 50 000 kvm.

Vi har inte sett några större justeringar för direktavkastningskraven inom segmentet. Även framgent bedöms centralt belägna kontorsfastigheter med säkra kassaflöden vara eftertraktade. Det gör att vi bedömer att direktavkastningskraven för dessa fastigheter kommer ligga kvar på dagens nivåer. Vi ser även ett större inslag

av större strukturaffärer där Corems uppköpserbjudande till Klöverns aktieägare gick igenom under andra kvartalet.

Göteborgs fastighetsmarknad industri/logistik

Förra året var ett fortsatt starkt transaktionsår för segmentet industri/logistik som också blev det tredje största segmentet efter bostäder och samhällsfastigheter. Det var andra året i rad som transaktionsvolymerna inom segmentet översteg 30 mdkr.

Under årets fem första månader var volymen 14,8 mdkr (6,8) på nationell nivå. Den näst största transaktionen i Göteborgsområdet var Barings köp av Sörreds kubiklager av Skanska för 265 mkr i januari. Under juni månad meddelade brittiska Tritax Eurobox att de förvärvar logistikfastigheten Arendal 1:16 till ett underliggande fastighetsvärde om 474 mkr.

Liksom tidigare år är andelen internationella investerare stor inom segmentet. Till exempel har Blackstone gjort ett större förvärv av åtta lager- och logistikfastigheter runt om i Sverige till ett underliggande fastighetsvärde om 2,3 mdkr. Ökande efterfrågan till följd av e-handels tillväxt och en stark hyresmarknad gör logistikfastigheter till ett fortsatt attraktivt segment. Intresset för logistiklokaler avspeglar sig också i att direktavkastningskraven under de senaste åren sjunkit med cirka 2,0 procentenheter för att idag ligga på runt 4,0 % för nybyggda fastigheter i primärlägen som Torslanda och Arendal.

Coronapandemin ökade under 2020 på takten i skiftet från fysisk handel till e-handel. I Europa pratar man om direktavkastningskrav på en bit under 4,0 % för centralt belägna logistikfastigheter. I Sverige tror vi att direktavkastningskraven kommer fortsätta sjunka till under 4,0 % inom kort och att transaktionsvolymerna även i framtiden kommer vara höga.

Fastighetsmarknad kontor

Prime Yield (%)	Q1 2021	Q1 2020
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

Fastighetsmarknad logistik

Yield (%)	2020	2019	2018
Stockholm A-läge	4,55	4,65	5,00
Stockholm B-läge	5,50	6,00	6,25
Göteborg A-läge	4,55	4,65	5,00
Göteborg B-läge	5,60	6,00	6,25
Malmö A-läge	5,00	5,40	5,75
Malmö B-läge	6,50	6,75	7,00

Aktien och ägare

Platzeraktien är noterad på Nasdaq Stockholm sedan november 2013. Från och med januari 2021 handlas aktien på segmentet Large Cap. Bolagets börskurs uppgick den 30 juni 2021 till 129,80 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 15 552 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under årets första halvår omsattes totalt 11,8 (16,3) miljoner aktier till ett sammanlagt värde om 1 325 (1 375) mkr. Den genomsnittliga omsättningen var cirka 94 800 (132 000) 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.

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 med en teckningskurs om 30 kronor per aktie.

Utdelningspolicy och utdelning

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 50 % av justerat förvaltningsresultat efter skatt (med skatt avses 20,6 % scha-

blonskatt från 2021). Justerat förvaltningsresultat innebär förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare exklusive värdeförändringar i intresseföretag. Årsstämman beslutade den 31 mars om en utdelning om 2,10 kr per aktie (2,00), att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,05 kr, med avstämningsdag den 6 april och den 5 oktober.

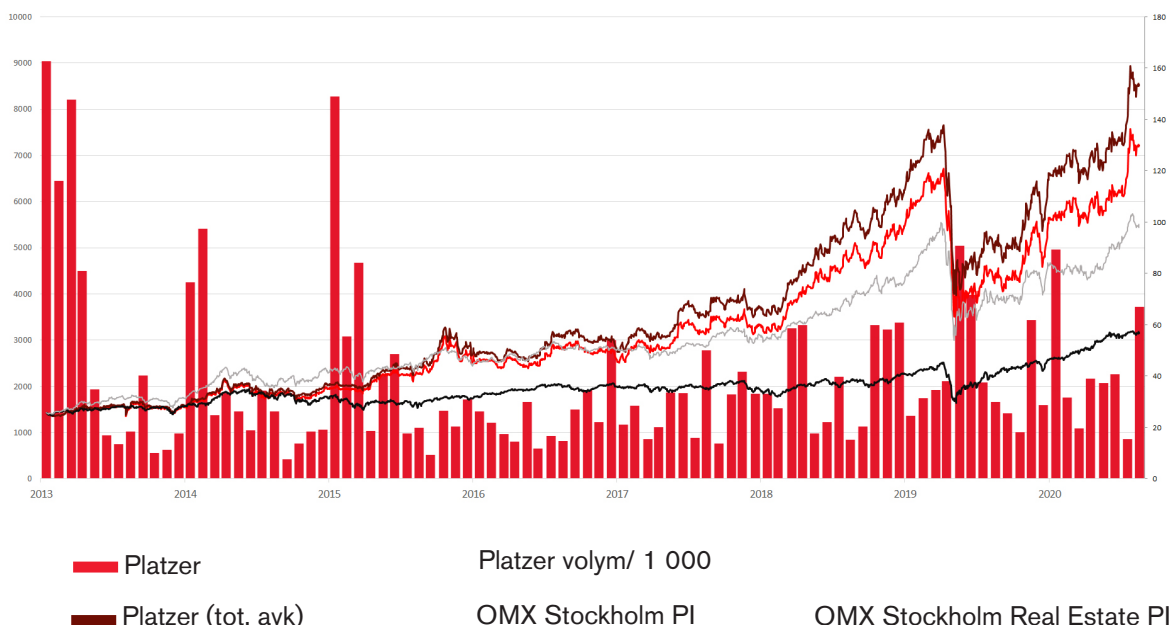
Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den 31 maj till 5 614 (6 680). Det utländska ägandet uppgick till 8,4 % 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 2021

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster, %	Andel kapital, %
Ernström & C:o	11 000 000	5 500 000	16 500 000	38,5	13,8
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	5 000 000	15 075 112	20 075 112	21,7	16,8
LF Skaraborg Förvaltning AB	4 000 000	968 000	4 968 000	13,7	4,1
Familjen Hielte / Hobohm		18 362 312	18 362 312	6,1	15,3
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		12 971 612	12 971 612	4,3	10,8
Fjärde AP-fonden		11 340 653	11 340 653	3,8	9,5
SEB Investment Management		5 614 555	5 614 555	1,9	4,7
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 030 562	4 030 562	1,3	3,4
State Street Bank and Trust Co		2 206 125	2 206 125	0,7	1,8
Tredje AP-fonden		1 947 805	1 947 805	0,6	1,6
Övriga ägare		21 799 127	21 799 127	7,3	18,2
Totalt utestående aktier	20 000 000	99 815 863	119 815 863	100,0	100,0
Återköpta egna aktier		118 429	118 429		

Data per aktie

	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec	2020/2021 jul-jun
Eget kapital, kr	84,62	73,59	80,23	84,62
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr	101,38	88,34	96,35	101,38
Börskurs vid periodens slut, kr	129,80	79,50	107,40	129,80
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	6,49	4,75	11,40	13,13
Förvaltningsresultat, kr ²⁾	2,63	2,58	5,35	5,40
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	2,76	1,89	4,09	4,97
Utdelning, kr	-	-	2,10	-
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.
Avser förvaltningsresultat hänförligt till moderföretagets aktieägare.

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*	Hyesintäkter i procent av hyresvärde.
Fastighetskostnader	Direkta fastighetskostnader så som kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader så som uthyrning och fastighetsadministration.
Hyesintäkter	Debiterade hyror inklusive rabatter och tillägg, så som ersättning för mediakostnader och fastighetsskatt.
Hyresvärde	Hyesintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick.
Hyresvärde, kr/kvm*	Hyresvärde dividerat med uthyrningsbar yta vid periodens slut. Hyresvärdet omräknas till helårsvärde för delårsperiod.
Hyesökning omförhandlingar	Hyesökningen 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 NRV)	Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång. Hänförligt till moderföretagets aktieägare. Se beräkning nästa sida.
Nettouthyrning	Hyesintäkter för under perioden tecknade hyresavtal, reducerat med hyresintäkter för under perioden uppsagda avtal med inflytt/utflytt inom 18 månader. Samtliga rabatter inkluderas för nytecknade avtal och räknas om till ett årsvärde utifrån avtalets längd.
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

	2021 jan-jun	2020 jan-jun	2020 jan-dec	2020/2021 jul-jun
Räntetäckningsgrad, ggr				
Driftsöverskott	451	436	868	883
Central administration	-29	-30	-54	-53
Ränteintäkter	0	0	0	0
Summa	422	406	814	830
Räntekostnader	-101	-98	-200	-203
	4,2	4,0	4,1	4,1
Avkastning på eget kapital, %				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Resultat efter skatt			1 365	1 574
Förvaltningsresultat (vid delår omräknat till helår)	730	706		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	500	458		
Värdeförändring finansiella instrument	114	-130		
Summa efter skatt	1 057	813	1 365	1 574
Genomsnittligt eget kapital	9 876	8 652	9 050	9 478
	10,7	9,4	15,1	16,6
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Eget kapital	10 139	8 817	9 612	10 139
Återläggning av uppskjuten skatt	1 864	1 487	1 692	1 864
Återläggning av räntederivat	144	280	240	144
Summa	12 147	10 584	11 544	12 147
Antal aktier, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816
	101,38	88,34	96,35	101,38
Direktavkastning, %				
Driftsöverskott (vid delår omräknat till helår)	902	873	868	882
Fastigheternas genomsnittliga värde	23 481	20 841	21 527	22 784
	3,8	4,2	4,0	3,9



Kalendarium

2021

Delårsrapport januari–september

19 oktober kl 8.00

2022

Bokslutskommuniké 2021

28 januari kl 8.00

Årsstämma

23 mars

Delårsrapport januari–mars

20 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

Göteborgs bästa Platzer

Platzer är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter. 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 70 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 847 tkvm till ett värde om 24 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 strategi för finansiering utgår från fastighetsvärde där tillväxt i första hand sker utan aktieägartillskott och finansieringskostnaden ska vara en konkurrensfördel mot bolag med jämförbara nyckeltal.
- **Kund**
Vi skapar långsiktiga kundrelationer genom att ta initiativ, förutse och möta kundens behov i varje skede av kundresan.
 - Vi gör det lätt för kunden att välja genom tydligt paketerade erbjudanden.
 - Vi behåller våra kunder genom ett professionellt bemötande i vardagen.

Värdeskapande

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

Årets börsbolag

Hösten 2020 utsågs Platzer till Årets börsbolag av Kanton och Aktiespararna. Tävligen omfattar bolag med säte i Sverige som är primärnoterade på Nasdaq Stockholms samtliga listor, NGM Equity Stockholm, First North samt First North Premier.

Segern är unik då Platzer förutom totalsegern vann samtliga delkategorier, d.v.s. Bästa Årsredovisning, Bästa Delårsrapport och Bästa IR-webbplats.

Hållbarhetslöfte

På Platzer vill vi bidra positivt till samhället med ett så litet miljöavtryck som möjligt. Vi tar ansvar för Göteborg genom att utveckla hållbara områden med människan i centrum. Resan går via sund lönsamhet och tillväxt, och inte minst medarbetare som trivs.

För att öka transparensen om vår klimatpåverkan, och därmed underlätta för investerare att fatta hållbara beslut, har vår aktie den gröna stämpeln Nasdaq Green Equity Designation.

Vår verksamhet drivs av långsiktiga mål som omfattar ekonomiska, miljömässiga och sociala faktorer. Tillsammans med FN:s modell Globala målen för hållbar utveckling utgör de ryggraden i vårt hållbarhetslöfte. Vi har valt att prioritera följande mål:



Finansiella mål

- Soliditet: > 30 %
- Belåningsgrad: över tid inte överstiga 50 %
- Ökning av substansvärde: 10 %/år (långsiktigt, EPRA NRV)
- Räntetäckningsgrad: > 2 ggr
- Investeringsvinst i projektinvesteringar: > 20 %





Platzer Fastigheter Holding AB (publ)
Box 211, 401 23 Göteborg | Besöksadress: Kämpegatan 7
031-631200 | info@platzer.se | platzer.se
Styrelsens säte: Göteborg | Org.nr: 556746-6437