

Bokslutskommuniké 2021

1 januari - 31 december

Q4

- Högkonjunktur i Göteborg och ett framgångsrikt år för Platzer
- Bästa nettouthyrningen i fjärde kvartalet för kontor sedan 2017
- Stärkt intjäningsförmåga framåt
- Stark efterfrågan ger hög uthyrningsgrad i våra projekt
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,20 kr per aktie (2,10), att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,10 kr

- Hyresintäkterna ökade till 1 201 mkr (1 142)
- Förvaltningsresultatet ökade till 759 mkr (680)
- Periodens resultat ökade till 1 709 mkr (1 374)
- Fastighetsvärdet ökade till 26 031 mkr (22 575)
- Resultatet per aktie uppgick till 14,24 kr (11,40)

Nyckeltal

	Q4 2021	Q4 2020
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie	109,74	96,35
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,1
Belåningsgrad, %	49	48
Direktavkastning, %	3,8	4,0
Överskottsgrad, %	77	76
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	93



Fastigheter
72 st



Fastighetsvärde
26 mdkr



Uthyrningsbar yta
874 tkvm

Högkonjunktur i Göteborg och ett framgångsrikt år för Platzer



Återhämtningen under 2021 visade på styrkan i den globala ekonomin, även om pandemin fortsatte att utmana med nya vågor och mutationer av viruset. Tillväxten tog åter fart drivet av stimulanser från riksbankerna med tillgång till mycket och billigt kapital samt en uppdämd efterfrågan på varor och tjänster. För näringslivet i Göteborgsregionen innebar det att konjunkturindikatorn vände till högkonjunktur redan under första kvartalet och fortsatte så under resten av året. Fastighetsbranschens aktörer utnyttjade läget att genomföra fastighetstransaktioner i ett aldrig skådat tempo, vilket innebar att 2021 med råge blev ett rekordår för fastighetsaffärer i Sverige. För oss på Platzer blev det också tillväxtmässigt vårt bästa år då fastighetstillgångarna, utan aktieägartillskott, växte med 3,5 mdkr, vilket är mer än något annat år under min tid som vd. Läger vi där till förvärvet av MIMO från NCC med bedömt värde om ca 1,5 mdkr som vi tillträder 2024 och drar av för försäljningen av del av Arendal 764:720 till Göteborgs Hamn för 0,5 mdkr med frånträde under 2022 kan vi summera till 4,5 mdkr i ökning av fastighetstillgångarna. En ökning med 20 %.

Balanserad tillväxt enligt plan

Vår strategiska plan är att långsiktigt och hållbart nå tillväxt genom en kombination av lika delar egna utvecklingsprojekt och nettoförvärv, utan tillskott av ägarkapital. Över tid kan vi på det sättet generera tillväxt och skapa värde både i bättre och sämre tider. Under 2021 investerade vi cirka 1,0 mdkr och nettoförvärvade för cirka 1,2 mdkr, bland annat i form av Life Science-fastigheter på Medicinareberget. Värdeökningarna uppgick till drygt

1,2 mdkr och bidrog till att vi ökade EPRA NRV med 14 % och därmed även detta år överträffade vårt långsiktiga mål för EPRA NRV >10 %.

Framtida områdesutveckling

Detaljplanen för Gamlestadens Fabriker vann laga kraft och möjliggjorde att vi kunde sätta igång arbetet med områdesutvecklingen för att tillföra 300 bostäder samt 68 000 kvm kontor, restauranger och service. Vidareutvecklingen av Gamlestadens Fabriker är en viktig pusselbit i utvecklingen av området runt knutpunkten Gamlestads torg. Därmed bidrar vi även till att knyta ihop innerstaden med de nordöstra stadsdelarna, vilket är positivt, inte bara för Gamlestadens utveckling, utan även för Göteborg som stad.

För detaljplanen i Södra Änggården fick vi först positivt besked när Mark- och miljödomstolen avslag samtliga överklaganden. Därefter medgav dock Mark- och miljööverdomstolen prövningstillstånd för att ta processen vidare. Dom förväntas komma under första kvartalet 2022 och med ett positivt besked kan planen vinna laga kraft och arbetet starta.

Bra resultatutveckling och positiv nettouthyrning samtliga kvartal

Kontinuerlig tillväxt i Platzer med bibehållen överskottsgrad innebär att vi varje år har nått nya rekordnivåer för hyresintäkter, driftsöverskott och förvaltningsresultat. Under året passerade vi hyresintäkter om 300 mkr per kvartal. För helåret nådde vi 1,2 mdkr, vilket är en ökning med 5,2 % jämfört med samma period föregående år. Samtidigt ökade driftsöverskottet med 6,3 %, till 923 mkr

och förvaltningsresultatet med 11,6 %, med god hjälp av värdeökningar från andelar i våra intresseföretags resultat.

Efter ett avvaktande läge under pandemiåret 2020 tog hyresmarknaden för kontor fart under 2021. Uthyrningsvolymerna är tillbaka på de nivåer som rådde under 2017-2019 eller till och med något högre med ökade hyresnivåer i många delområden, bland annat Övriga innerstaden och CBD, drivet av uthyrningen i nyproduktion. Under kvartalet nådde vi dessutom den bästa enskilda nettouthyrningen för kontor sedan kvartal 2 2019, vilket dels är en tydlig indikation på att det går bra för många företag i Göteborg, dels visar att kontor i någon form efterfrågas igen och kommer att efterfrågas framåt efter pandemin.

Hyresmarknaden för industri/logistik var fortsatt stark under 2021 precis som under 2020. Bland annat kunde vi hyra ut stora ytor till Volvo Cars och NTEX i nya projekt i Torslanda. Totalt sett var vår nettouthyrning positiv under varje kvartal. Sett över hela året nådde vi dessutom positiv nettouthyrning för båda våra segment, det vill säga kontor och industri/logistik.

Stärkt intjäningsförmåga framåt

Mycket av arbetet vi gör i våra fastigheter ger direkt effekt under ett kalenderår, men en hel del av det vi jobbar med under året kommer att synas först framåt i tiden. Nettoförvärv med tillträde under ett kalenderår, uthyrningar med framtida inflyttning och omförhandlingar av befintliga hyreskontrakt innebär att vi tillför verksamheten tecknade hyreskontrakt som inte ger full effekt i bokföringen under ett kalenderår. I vår intjäningsförmåga sammanställer vi tecknade hyreskontrakt i befintliga fastigheter som ger effekt på hyresintäkter direkt under 2022. Ökningen till 1 310 mkr mot 1 206 mkr samma period föregående år är 9 %, vilket är den högsta ökningen sedan 2016. Till det kan läggas hyresintäkter från intressebolagen med 34 mkr. Framtida bedömda uppsägningar och gjorda uthyrningar med tecknade hyresavtal som inte ger effekt på hyresintäkter direkt 2022 sammanfattas också i vår intjäningsförmåga på sidan 11. De tecknade hyresavtalen med framtida inflyttning summerar till 136 mkr, vilket är den högsta nivån sedan före pandemin. Sammantaget visar vår intjäningsförmåga att arbetet vi gjort under 2021 kommer att påverka vårt resultat mycket positivt de kommande åren.

Nya steg inom finansiering mot bättre rating

I pandemins tidiga skede blev det tydligt att en objektiv bedömning genom en investment grade rating hade stor betydelse för att bli prioriterad bland långivare vid brist på likviditet i det finansiella systemet. Därför beslutade vi 2020 att justera målet för belåningsgrad till att "över tid inte överstiga 50 %" samt att arbeta för att skapa förutsättningar att uppnå investment grade rating. Under året översteg inte belåningsgraden 50 % vid något enskilt kvartal. Vi har dessutom fortsatt förbättra den gröna finansieringen som baseras på våra hållbara tillgångar. Under året har vi ökat andelen med 14 procentenheter till

66 % grön finansiering. Vidare har vi erhållit en rating från NCR, kreditbetyg BBB- med stabila utsikter, tagit fram ett grönt ramverk för vår finansiering samt startat upp vårt MTN-program. Vid årets slut hade vi emitterat 1,3 mdkr inom programmet med ambitionen att fortsatt nyttja vårt MTN-program för att finansiera vår fortsatta tillväxt. Vi har som målsättning att fortsatt förbättra vår rating och möjliggöra för ytterligare investerare på kapitalmarknaden att investera i våra obligationer.

Hållbarhet – i verkligheten

Under 2021 avslutade vi fastighetsutvecklingsprojektet i fastigheten Gullbergsvass 5:10 med mycket tillfredsställande resultat i alla tre hållbarhetsdimensioner. Ekonomiskt innebar det en investeringsvinst om 125 % och ett årligt driftöverskott runt 40 mkr. Socialt bidrog det till både en attraktivare fastighet och ett närområde med utbyggd service, levande bottenvåningar och en förbättrad, tryggare utemiljö. Och ekologiskt skedde en uppgradering till BREEAM in Use Excellent och klassificering mörkgrönt enligt CICERO Shades of Green.

Vi har även under året fokuserat på att uppgradera fler fastigheter till en högre miljöklassning samt även certifierat fastigheter som tidigare inte varit miljöcertifierade. Totalt har vi certifierat eller uppgraderat 16 fastigheter, samtliga äldre byggnader som uppfördes med andra regelverk och miljökrav än dagens. Det framgångsrika arbetet med vårt äldre bestånd ger oss nödvändiga kunskaper om hur vi skall gå tillväga för att kontinuerligt förbättra beståndet, men också att hantera de bruna fastigheter vi förvärvar och göra dem gröna. Där kan vi också göra mest nytta för miljön även om det kortsiktigt försämrar våra nyckeltal.

Vårt fokus på de tre hållbarhetsdimensionerna resulterade under året i att vi togs upp i EPRA index, att vi fick en utmärkelse av MSCI samt att vår aktie klassades som grön av Nasdaq. Allt detta är ett kvitto på att det dagliga arbetet utförs både ekonomiskt och ekologiskt hållbart.

Stolthet i det vi tillsammans gör för Göteborg

Tillsammans med övriga 86 medarbetare är jag också stolt över att skriva att vi dagligen jobbar med vår vision att "göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i". I tider där fastigheter allt oftare är en handelsvara - "en påse pengar" - där ägarna enbart vill ha avkastning och inte bryr sig om var fastigheterna ligger, vem som jobbar med fastigheterna eller vem som är hyresgäst känns det bra att representera ett bolag där vi med eftertryck kan säga och stå för att vi är med och utvecklar den byggda miljön i Göteborg till något vi kan lämna efter till nästa generation göteborgare.

P-G Persson, vd

Lilla Bommen - en framtida magnet för talanger från hela världen

Kvarteren runt den nya Hisingsbron är starkt förknippade med Ralph Erskines landmärke som i folkmun går under namnet Läppstiftet. Här sitter sedan länge ett stort antal högprofilerade tjänsteföretag och hyrorna är bland de högsta i Göteborg. Nu står Lilla Bommen inför sin största förändring sedan området byggdes i slutet av 1980- och början av 1990-talet.

Lilla Bommen ligger mitt i de allra mest dynamiska delarna av Göteborgs nya centrum. Här ska staden byggas samman över älven. Samtidigt växer nuvarande Lilla Bommen ihop med Gullbergsvass och området runt Centralstationen.

Utöver den nyligen invigda Hisingsbron har under senare år även den fyrfiliga E45:an överdäckats och Västlänken med tillhörande järnvägsstation byggs för fullt. Samtidigt förstärks området med nya byggnader, där det senaste tillskottet är Platinan som bland annat rymmer ett nytt storhotell som kommer att bidra till att området får liv även under dygnets mörka timmar.

Ett redan unikt läge förstärks

Allt detta ger Lilla Bommen ett unikt läge, alldeles intill vattnet, granne med Göteborgsoperan och endast fem minuters promenad från Centralstationen.

Den nyinvigda Hisingsbron knyter samman stadens centrum över vattnet och alldeles intill kommer en av Västlänkens tre nya stationer att öppna. Västlänken är en 6 km lång tågtunnel under centrala Göteborg som kommer att trafikeras av regional- och pendeltåg. Den planeras öppna för trafik i december 2026.

Trots alla möjligheter har Lilla Bommen länge varit outnyttjat och underexploaterat. Husen i området vänder sig bort från vattnet och omvärlden och utbudet av handel och service är begränsat. Med detta följer givetvis att potentialen är stor. Inte minst med tanke på att utgångsläget vad gäller exempelvis hyresnivåer är mycket bra.

Flera fastigheter i området

Platzer äger fyra fastigheter och två byggrätter i Lilla Bommen och den del av angränsande Gullbergsvass som nu håller på att växa samman till ett område. Fastigheterna ligger utmed ett centralt stråk som sträcker sig från Göteborgsoperan och Lilla Bommens småbåtshamn till Kämpetorget där vi också har vårt huvudkontor.

Först ut i vår del av omvandlingen är Aria med utsikt över småbåtshamnen och operan. Huset var tidigare en stängd enbryttfastighet. Nu öppnar vi upp för fler hyresgäster samtidigt som vi skapar aktivitet i bottenplanet i form av restauranger och annan service. Utöver att vara först har Aria ett viktigt symbolvärde då det för många

är den naturliga entrén till området. Genom att börja här visar vi att något stort håller på att hända.

I nästa fas kommer området runt fästet till Hisingsbron att utvecklas där våra två byggrätter finns. Platsen ligger i hjärtat av det nya området och bidrar till att fylla, det som tidigare var en blåsig och asfalterad yta under den nu rivna Götaälvbron, med liv och rörelse. Projekten planeras att stå färdiga i mitten av 2020-talet.

En del av vår vision

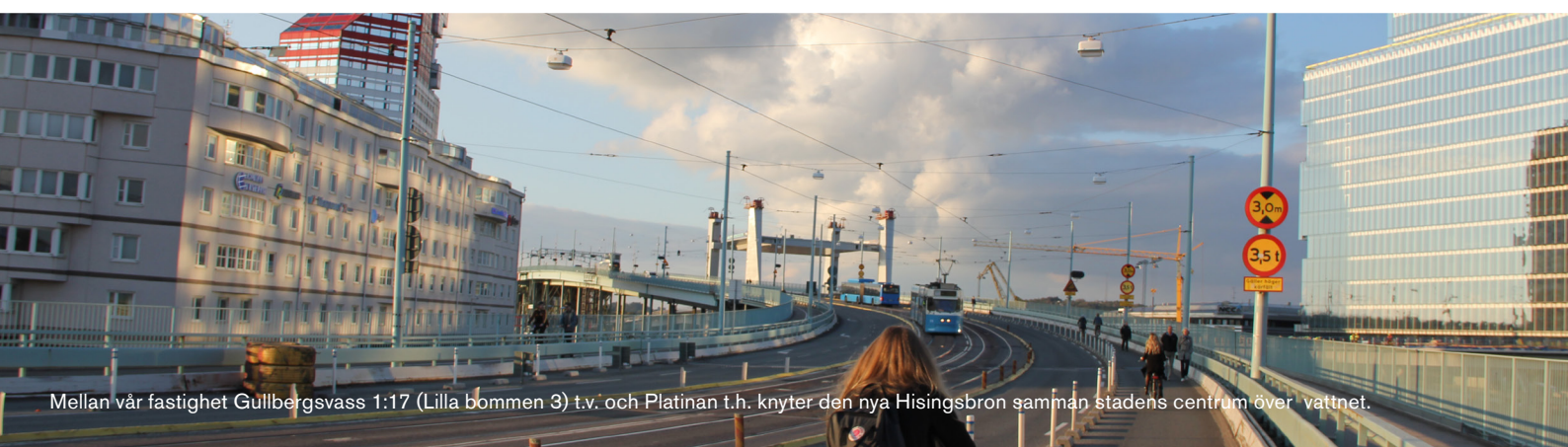
Just att bygga ihop, komma nära och minska skalan är viktigt för att göra Lilla Bommen till den destination det har all potential att bli. Det är ett arbete som förutsätter samverkan med andra aktörer i området. Utöver andra fastighetsägare såsom Vasakronan, Castellum och Bygg-Göta har vi ett nära samarbete med Göteborgs Stad och andra företag och verksamheter med koppling till området.

Under den gemensamma profileringen Playce Lilla Bommen skapar vi ett modernt affärsområde med optimism och framtidstro. Lilla Bommen både skiljer sig ifrån och förenar andra delar av Göteborg. Här växer Göteborgs mest attraktiva affärskvarter fram för medvetna, moderna och framgångsrika bolag som behöver vara på plats där det händer och medarbetare ställer höga krav på kommunikationer, service och stadsliv.

För oss på Platzer blir Lilla Bommen därför en viktig del av vår vision att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i. Detta ska vara ett område som inte bara lockar göteborgare som vill vandra utmed älven, besöka operan eller njuta av en god måltid. Det ska bli en destination med dragningskraft och potential att locka företag, talanger och besökare från hela världen.



I entrén till stadsdelen Lilla Bommen ligger vår fastighet Aria (Gullbergsvass 1:1)



Mellan vår fastighet Gullbergsvass 1:17 (Lilla bommen 3) t.v. och Platinan t.h. knyter den nya Hisingsbron samman stadens centrum över vattnet.

Tilltagande resultat

Jämförelsevärden för resultatposter avser motsvarande period föregående år.

Koncernen Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Hysesintäkter	304	281	1 201	1 142
Fastighetskostnader	-76	-78	-278	-274
Driftöverskott	228	203	923	868
Central administration	-18	-14	-58	-54
Andelar i intresseföretags resultat	33	-5	103	66
Finansnetto ¹⁾	-54	-50	-209	-200
Förvaltningsresultat (inkl. intresseföretag)	189	134	759	680
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	492	253	1 240	1 006
Värdeförändring finansiella instrument	41	34	180	-89
Värdeförändring finansieringsavtal	-140	74	-71	74
Resultat före skatt	583	495	2 108	1 672
Skatt på periodens resultat	-111	-83	-399	-297
Periodens resultat ²⁾	472	412	1 709	1 374
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	472	408	1 706	1 365
Innehav utan bestämmande inflytande ³⁾	-	4	3	9
Resultat per aktie ⁴⁾	3,94	3,40	14,24	11,40

¹⁾ I finansnetto ingår kostnader för tomrättsavgäld om totalt 0,9 mkr för året (0,9).

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

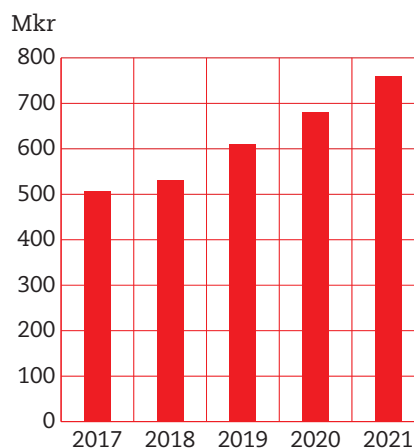
Kommentarer januari–december 2021

Resultat

Förvaltningsresultatet för året uppgick till 759 mkr (680). Ökningen beror främst på påbörjad inflyttning i nyproduktion samt förvärv under föregående år och innevarande år. Resultat från intresseföretag uppgick för året till 103 mkr (66).

Årets resultat uppgick till 1 709 mkr (1 374), vilket är en ökning med 24 %. Ökningen kommer framförallt från värdeförändringar i fastigheter och finansiella instrument.

Förvaltningsresultat jan-dec



Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under året till 1 201 mkr (1 142), en ökning med 5,2 %. Ökningen beror främst på att allt fler hyresgäster flyttat in i Gårda Vesta (Gårda 2:12) samt att vi under hösten 2020 förvärvade fastigheten Inom Vallgraven 54:11 och under andra kvartalet 2021 förvärvade Odontologen (Änggården 718:1) samt Biotech Center och Hälsovetarbacken (Änggården 36:2). Minskningen i jämförbart bestånd förklaras främst av en större vakans, där vi avsiktligt tomställt för att möjliggöra för vårt fastighetsutvecklingsprojekt Aria. Därutöver fanns i förra årets utfall engångsintäkter för förtida avflyttningar på 17 mkr med i hyresintäkterna. På årsbasis bedöms hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt (per 31 december 2021) uppgå till 1 310 mkr (1 206), se intjäningsförmåga sid 11. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under året till 91 % (93).

	Q1-Q4 2021 mkr	Q1-Q4 2020 mkr	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 079	1 108	-2,6
Projektfastigheter	71	14	
Fastighetstransaktioner	51	20	
Hyresintäkter	1 201	1 142	5,2

Fastighetskostnader

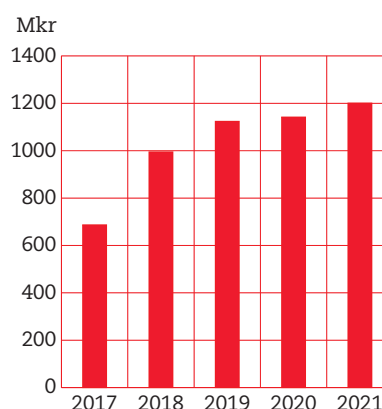
Fastighetskostnaderna uppgick under året till -278 mkr (-274). Ökningen beror främst på att inflyttningen i Gårda Vesta (Gårda 2:12) fortgår samt på våra fastighetsförvärv av Inom Vallgraven 54:11 och Medicinareberget (Änggården 718:1 och 36:2). Det kalla första kvartalet ledde till högre mediakostnader 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 högre mediakostnader och kostnader för snö- och halkbekämpning.

	Q1-Q4 2021 mkr	Q1-Q4 2020 mkr	Förändring, %
Jämförbart bestånd	252	259	-2,7
Projektfastigheter	14	9	
Fastighetstransaktioner	12	6	
Fastighetskostnader	278	274	1,5

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under året med 6,3 % till 923 mkr (868). Ökningen beror främst på att allt fler hyresgäster har flyttat in i Gårda Vesta (Gårda 2:12) samt att vi under hösten 2020 förvärvade fastigheten Inom Vallgraven 54:11 och under andra kvartalet 2021 förvärvade Odontologen (Änggården 718:1) samt Biotech och Hälsovetarbacken (Änggården 36:2), där den sistnämnda fastigheten tillträdde först i december 2021. I jämförbart bestånd minskade driftsöverskottet med 2,6 %. Överskottsgraden uppgick till 77 % (76). Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 3,8 % (4,0).

Hyresintäkter jan-dec



Central administration och medarbetare

Kostnader för central administration uppgick under året till -58 (-54). Ökningen beror främst på att personalrelaterade kostnader ökat. Antalet medarbetare var vid årets utgång 87 (86).

Andel i resultat från intresseföretag

Platzer äger 50 % i kommanditbolaget Biet tillsammans med Bygg-Göta, genom vilket vi samäger fastigheten Merkur (Inom Vallgraven 49:1). 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. Platzer äger 20 % i SFF Holding AB som emitterar obligationer och ägs till lika delar av Catena, Diös, Fabège, Platzer och Wihlborgs.

Från fjärde kvartalet har ny bedömning av innehavet i delägda företaget Fastighetsbolaget Hoberg 13 HB skett som innebär att ägarandelen från fjärde kvartalet ingår i andelar i intresseföretags resultat.

Andel i resultat från intresseföretag uppgick för året till 103 mkr (66) och avser framförallt värdeökning i fastighet. För fjärde kvartalet uppgår resultat från intresseföretag till 33 mkr vilket helt är hänförligt till värdeökningar i fastigheter.

Finansnetto

Årets finansnetto uppgick till -209 mkr (-200). Finansnettot har påverkats negativt av en högre lånevolym men det har motverkats främst av en lägre Stiborränta.

Lånevolymen har i genomsnitt varit 1 200 mkr högre jämfört med föregående år. Ökningen är främst en effekt av finansiering av pågående projekt och förvärv.

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

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under året till 1 240 mkr (1 006). Ökningen kommer både från projektinvesteringar och övriga värdeökningar. För fjärde kvartalet uppgår värdeförändringen till 492 mkr vilket till övervägande del beror på ändrad yield för några fastigheter. Värdeförändringar på finansiella instrument upp-

gick till 180 mkr (-89) samt -71 mkr (74) för orealiserade värdeförändringar för finansieringsavtal. Värdeförändring av finansieringsavtal i fjärde kvartalet om -140 mkr beror på att en ny bedömning av fastighetsvärde vid projektets slut inneburit en ökad finansiell skuld kopplad till vårt återköpsavtal avseende Gårda 16:17.

Skatt

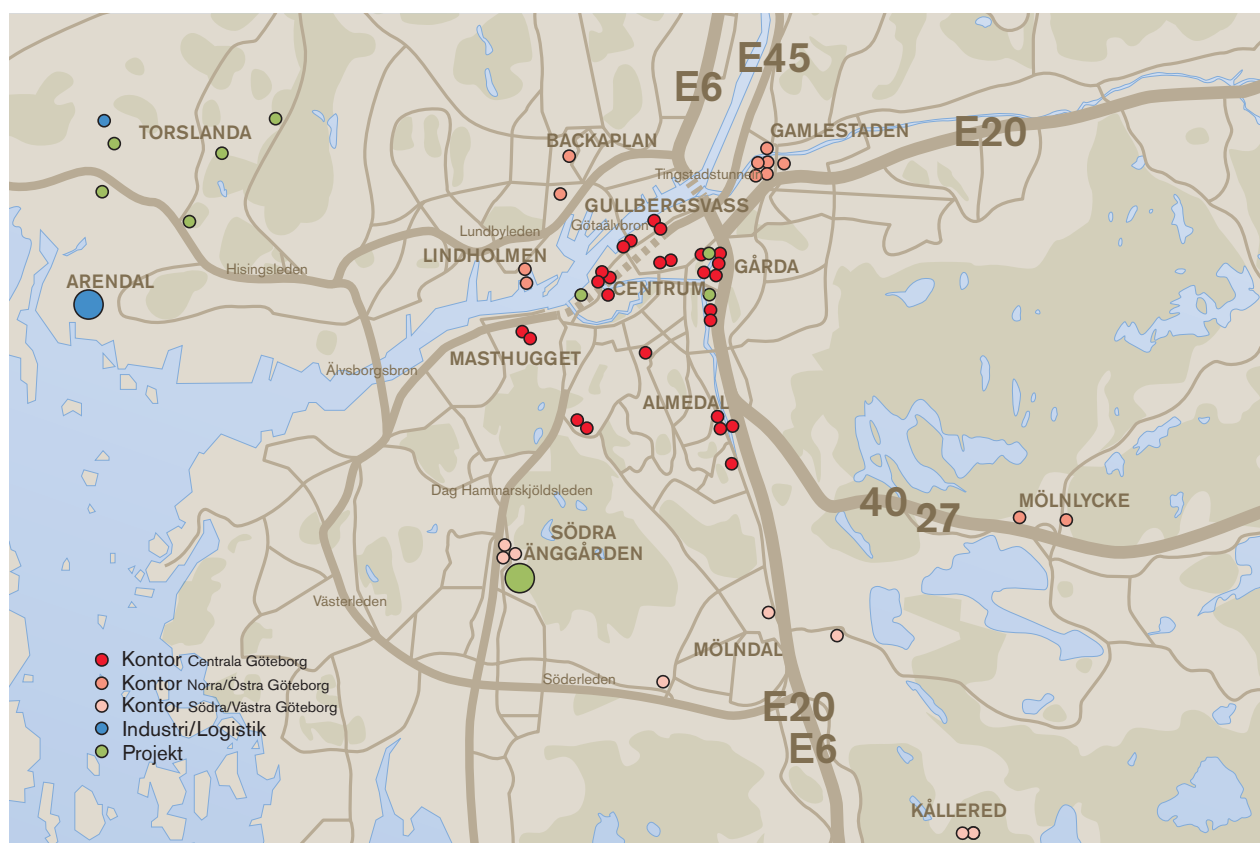
Skattekostnaden uppgick till -399 mkr (-297) för året, varav -41 mkr (-14) avser aktuell skatt och -358 mkr (-283) uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt påverkades av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

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

Vi redovisar vår verksamhet i tre geografiska kontorssegment samt industri/logistik och projektfastigheter. Totalt driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen och totalt värde för fastigheter och investeringar mm överensstämmer med balansräkningen. Vi särredovisar våra delägda fastigheter i ett eget segment, då dessa redovisas som intresseföretag och därför inte är inkluderade i totalt belopp i segmentsredovisningen.

	Kontor						Industri/Logistik		Projekt-fastigheter		Totalt		Intresseföretag	
	Centrala Göteborg		Södra/västra Göteborg		Norra/östra Göteborg		2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Hysesintäkter	515	512	73	74	261	256	281	286	71	14	1 201	1 142	10	8
Fastighetskostnader	-118	-115	-18	-18	-65	-69	-63	-65	-14	-8	-278	-274	-4	-2
Driftsöverskott	397	397	56	57	195	187	218	222	57	6	923	868	6	6
Verkligt värde fastigheter	14 491	11 506	1 053	1 024	4 204	4 349	4 066	3 725	2 217	1 971	26 031	22 575	1 221	692
Varav investeringar/förvärv/avyttring/värdeförändring under året	2 985	1 226	29	16	-145	191	341	403	246	260	3 456	2 096	529	466



Positiv nettouthyrning i varje kvartal

Vårt fastighetsbestånd bestod den 31 december 2021 av 72 fastigheter. I fastighetsbeståndet ingår 24 projektfastigheter, varav två är delägda. I det totala beståndet ingår fyra delägda fastigheter som redovisas som intresseföretag. Den totala uthyrningsbara ytan inklusive intresseföretag är 873 590 kvm. Fastigheternas verkliga värde var 26 031 mkr exklusive intresseföretag.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 91 % (93).

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

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

Nettouthyrning och omförhandlingar

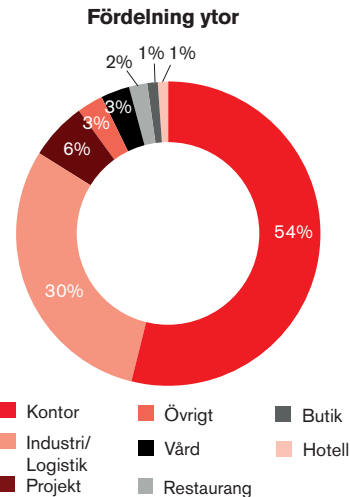
Uthyrningsverksamheten har utvecklats i en positiv riktning under året och uthyrningsnivåerna är tillbaka på samma höga nivåer som åren före pandemin startade. Totalt var årets nettouthyrning i förvaltnings- och projektfastigheter 35 mkr (-20). Vi genomförde under kvartalet uthyrningar för totalt 33 mkr (23) och uppsägningarna var -10 mkr (-22). För fjärde kvartalet var nettouthyrningen i förvaltnings- och projektfastigheter därmed 23 mkr (1).

Under året genomförda omförhandlingar resulterade i en ökning av hyresvolymen till 224 mkr (134), med en genomsnittlig hyresökning om 5 % (11). Genomförda omförhandlingar samt vårt förvärv av fastigheterna på Medicinareberget har lett till att den genomsnittliga återstående kontraktstiden har ökat till 45 månader (37). För fjärde kvartalet uppgick hyresvolymen på omförhandlade avtal till 90 mkr (38) och den genomsnittliga ökningen var 5 % (5).

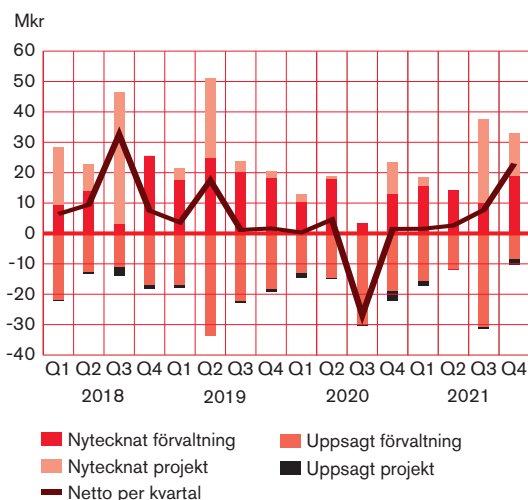
Tecknade hyresavtal tas enligt vår definition upp i nettouthyrningen först när villkoren i avtalen är uppfyllda och det är mindre än 18 månader kvar till inflytt.

Vi har utöver nedanstående tecknat hyresavtal uppgående till 38 mkr.

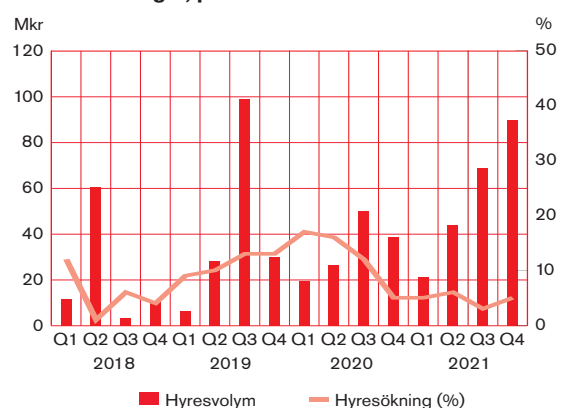
	Q1-Q4 2021	Q1-Q4 2020
	mkr	mkr
Förvaltningsfastigheter, uthyrningar	58	43
Förvaltningsfastigheter, uppsägningar	-65	-69
Projektfastigheter, uthyrningar	40	14
Projektfastigheter, uppsägningar	-4	-4
Intresseföretag (100%)	6	-4
Summa nettouthyrning	35	-20



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 635 lokalhyreskontrakt inom kontor med totala hyresintäkter på 989 mkr på årsbasis. Nettouthyrningen i förvaltnings- och projektfastigheter var under året 13 mkr (-17). Uthyrningen i förvaltningsfastigheter var 39 mkr (38) och uppsägningarna -56 mkr (-61). Den största andelen av uthyrningarna återfinns i övriga innerstaden och CBD. Uthyrningen i projektfastigheter inklusive intresseföretag, var 34 mkr (14) och uppsägningarna uppgick till -4 mkr (-8).

Under året genomförda omförhandlingar resulterade i en ny hyresvolym om 170 mkr (116), med en genomsnittlig hyresökning på 5 % (13). Motsvarande siffror för fjärde kvartalet var 75 mkr (28) och 4 % (5).

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 71 lokalhyreskontrakt inom industri/logistik med totala hyresintäkter på 280 mkr på årsbasis.

Nettouthyrningen i förvaltnings- och projektfastigheter var under året 22 mkr (-3). Uthyrningen i förvaltningsfastigheter var 19 mkr (6) och uppsägningarna -9 mkr (-9). Uthyrningarna som gjorts återfinns i Arendal. Uthyrningar i projektfastigheter var 12 mkr (0) och uppsägningar uppgick till 0 mkr (0).

Under året genomförda omförhandlingar resulterade i en ny hyresvolym om 54 mkr (18), med en genomsnittlig hyresökning på 4 % (2). Motsvarande siffror för fjärde kvartalet var 15 mkr (10) och 11 % (7).

Effekter av covid-19 på hyresinbetalningar

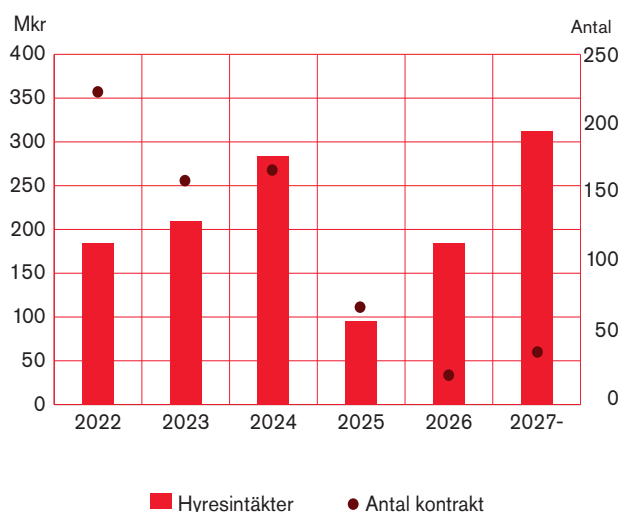
Platzer har i sin kontraktstock en bred bas av kunder. Andelen betalade hyror som aviserats för första kvartalet 2022 och januari 2022 är helt i nivå med motsvarande perioder tidigare år vid denna rapportens avlämnande.

De kundsegment som har drabbats och de som fortfarande är negativt drabbade 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. Behovet av kortsiktig hjälp från oss har minskat för varje kvartal som gått under året. I årets utfall uppgår dessa tillfälliga hyresrabatter till 0,15 % (0,4) av årets hyresintäkter.

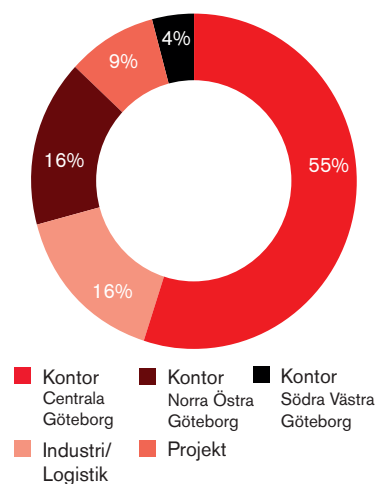
Kontraktssstruktur

	Q4 2021	Q4 2020
Antal lokalhyreskontrakt	706	701
Hyresintäkter lokalhyreskontrakt på årsbasis, mkr	1 269	1 164
De 20 största kontraktens andel av hyresvärdet, %	36	34
Den största hyresgästens andel av hyresvärdet, %	10	9
Det största hyreskontraktets andel av hyresvärdet, %	4	3
Genomsnittlig återstående löptid, månader	45	37

Förfallostruktur hyreskontrakt



Fastighetsvärde per segment



Intjäningsförmåga 2021-12-31

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr	Driftsöverskott, mkr	Överskottsgrad, %
Förvaltningsfastigheter								
Central Business District (CBD)	8	74 632	4 677	218	82	178	134	75
Övriga innerstaden	18	197 831	9 814	443	95	420	312	74
Centrala Göteborg	26	272 463	14 491	661	91	599	446	75
Östra Göteborg	6	119 586	2 826	197	92	182	135	74
Norra Älvstranden/Backaplan	4	38 299	1 378	86	91	79	57	72
Norra/östra Göteborg	10	157 885	4 204	283	92	260	192	74
Västra Göteborg	4	21 941	245	24	71	17	9	53
Mölndal	4	28 844	808	56	99	56	45	81
Södra/västra Göteborg	8	50 785	1 053	80	91	72	54	74
Industri/logistik	2	317 512	4 066	302	94	284	212	75
Summa förvaltningsfastigheter	46	798 645	23 814	1 326	92	1 215	904	74
Projektfastigheter	22	54 431	2 217	99	96	95	78	
Summa Platzer exkl intresseföretag	68	853 076	26 031	1 425	92	1 310	983	75
Intresseföretag (100 %)	4	20 514	1 221	41	82	34	24	
Utöver ovanstående finns tecknade hyresavtal med inflyttning från den 1 juli 2022 och framåt:						Hyresintäkter, mkr	varav intresseföretag	
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt						120	0	
Förvaltningsfastigheter						16	5	
Utöver ovanstående finns uppsagda hyresavtal med avflyttning från och med den 1 januari 2022:						Hyresintäkter, mkr	varav intresseföretag	
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt						8	0	
Förvaltningsfastigheter						42	0	

Sammanställningen bygger på fastighetsbeståndet den 31 december 2021 och ger en ögonblicksbild av vår intjäningsförmåga och är inte en prognos. I sammanställningen görs ingen bedömning av eventuella förändringar i hyresavtal.

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. Efter summan för Platzer exklusive intresseföretag presenteras uppgifterna för våra intresseföretag med 100 % av värdet oavsett ägarandel, som generellt uppgår till 50 %. Därefter presenteras tecknade avtal om inflyttningar som sker om sex månader eller senare och kommande vakanser på uppsagda hyresavtal särredovisas i egen tabell.

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 35 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 januari 2022. Avdrag görs för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration avseende ett normalår.

Hållfast finansiell ställning

Jämförelsevärden för balansposter avser 2020-12-31.

Koncernen

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	26 031	22 575
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	30	30
Övriga anläggningstillgångar	20	11
Finansiella anläggningstillgångar	506	347
Omsättningstillgångar	199	176
Likvida medel	171	148
Summa tillgångar	26 957	23 286
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	11 068	9 687
Uppskjuten skatteskuld	2 020	1 707
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾	10 553	7 217
Leasingskuld	30	30
Övriga långfristiga skulder	532	585
Kortfristiga räntebärande skulder	2 186	3 633
Övriga kortfristiga skulder	568	427
Summa eget kapital och skulder	26 957	23 286

1) Varav 792 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 2021-12-31 till 11 852 mkr (10 664). Eventualförpliktelser uppgick per 2021-12-31 till 524 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 26 031 mkr (22 575), vilket baserar sig på intern värdering per bokslutsdagen. Samtliga fastigheter värderas internt kvartalsvis i samband med varje bokslut i vår tioåriga kassaflödesvärderingsmodell. 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. Per 2021-12-31 har externvärdering utförts på 60 % av fastighetsbeståndets värde. Historiskt sett har skillnaden mellan vår interna värdering och den externa värderingen varit marginell, så även per 2021-12-31. Förvaltningsfastigheterna värderas i nivå 3 i IFRS 13s verkligt värdehierarki.

Den interna fastighetsvärderingen under perioden har inneburit en värdeförändring på förvaltningsfastigheterna om 1 240 mkr (1 006). Av värdeförändringen beror

ungefär 15 % på ökade marknadshyror, 30 % på stads-, projekt- och fastighetsutveckling och 55 % 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 4,6 % och är 0,2 procentenheter lägre jämfört med 31 december 2020. Detta hänger samman med den utveckling vi ser på fastighetsmarknaden i genomförda transaktioner där direktavkastningskravet komprimeras efter en längre period med oförändrade marknadsyielder.

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 har under kvartalet givit prövnings-tillstånd och beslut väntas komma under våren 2022. Överlåtelseplanerna 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 fjärde kvartalet

Den 6 december tillträdde fastigheten Änggården 36:2 ("Biotech Center" och "Hälsovetarbacken") som är en del av det avtal om bolagsförvärv som tecknades under årets andra kvartal.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 1 003 mkr (994), där de största investeringarna är ny- och ombyggnadsprojekten Gårda Vesta (Gårda 2:12), Kineum (Gårda 16:17) och Merkur (Inom Vallgraven 49:1).

Eget kapital

Den 31 december 2021 uppgick koncernens egna kapital till 11 068 mkr (9 687). Soliditeten uppgick samma dag till 41 % (42), vilket är klart över det finansiella målet på 30 %.

Eget kapital per aktie uppgick 31 december till 92,37 kr (80,23) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, till 109,74 kr (96,35) per aktie.

	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Fastigheternas värde ingående balans	22 575	20 479
Investeringar i befintliga fastigheter	1 003	994
Fastighetsförvärv	1 795	395
Fastighetsförsäljningar och omklassificeringar	-582	-299
Värdeförändringar	1 240	1 006
Fastigheternas värde utgående balans	26 031	22 575

Koncernen

Förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Vid periodens början	9 612	8 487
Periodens totalresultat	1 706	1 365
Utdelning	-251	-240
Vid periodens slut	11 068	9 612
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		
Vid periodens början	74	69
Uttag	-77	-3
Periodens totalresultat	3	9
Vid periodens slut	0	74
Summa eget kapital	11 068	9 687

Lånefinansiering och värdeförändringar derivat

De räntebärande skulderna uppgick den 31 december 2021 till 12 739 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 1 730 mkr (1 726) i säkerställda gröna obligationer genom Svensk FastighetsFinansiering (SFF). I augusti i år lanserade vi ett MTN-program med tillhörande grönt ramverk för finansiering genom ej säkerställda gröna obligationer med ett rambelopp om 5 mdkr. Under året har 1 300 mkr (0) gröna obligationer emitterats under programmet. Vi har också ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr. Utestående certifikat den 31 december var 1 359 mkr (640). Totalt utgör icke säkerställd finansiering därmed 21 % (6) av räntebärande skulder. Vår målsättning är att fortsatt nyttja vårt MTN-program för att finansiera vår tillväxt samt att successivt förbättra vår rating. Grön finansiering utgör 66 % (52) av våra utestående skulder i form av gröna obligationer och gröna lån.

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick den 31 december till 3,0 år (3,2). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,3 år (2,3). Per den 31 december var den genomsnittliga räntan inklusive effekter av tecknade

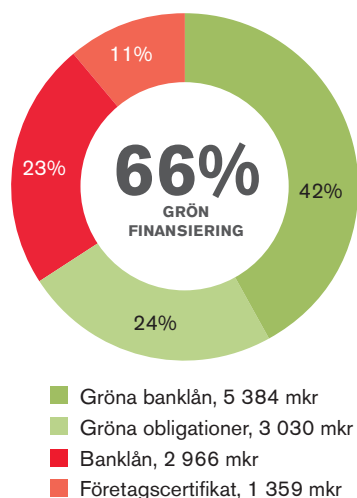
derivatinstrument 1,69 % (1,83) exklusive outnyttjade kreditlöften och 1,85 % (1,97) inklusive outnyttjade kreditlöften. För att nå önskad räntebindningsstruktur använder vi ränteswappar. Dessa redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Vi har sammanlagt tecknat derivatavtal om 5 570 mkr (5 370).

Marknadsvärdet av derivatportföljen uppgick den 31 december 2021 till -61 mkr (-240), vilket för året innebar en positiv värdeförändring om 180 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	6 969	2,31	3 895	3 545
1-2 År	300	0,73	6 696	4 896
2-3 År	250	0,08	1 271	661
3-4 År	720	0,93	1 617	1 617
4-5 År	-	-	896	896
5-6 År	750	1,06	-	-
6-7 År	1 380	1,13	631	631
7-8 År	800	0,68	-	-
8-9 År	850	0,95	493	493
9-10 År	720	1,15	-	-
10+ År	-	-	-	-
Totalt	12 739	1,69	15 499	12 739

Räntebärande skulder



Kassaflödesanalys

Koncernen

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	228	203	923	868
Central administration	-18	-15	-57	-53
Finansnetto	-52	-51	-209	-200
Betald skatt	-25	2	-107	-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	133	139	550	585
Förändring av kortfristiga fordringar	-57	1	-24	-44
Förändring av kortfristiga skulder	139	-99	160	-51
Kassaflöde från den löpande verksamheten	215	41	686	490
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-348	-222	-1 003	-994
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-895	-	-1 795	-395
Försäljning och omklassificering av förvaltningsfastigheter	201	74	505	299
Försäljning/förvärv av andelar i intresseföretag	20	-	-28	-35
Investering i övrigt	-2	1	-11	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 024	-147	-2 332	-1 127
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristiga fordringar	-30	-7	-27	-59
Förändring av räntebärande skulder	594	243	1 889	817
Förändring av långfristiga skulder	57	-2	58	-1
Utdelning	-125	-120	-251	-240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	496	114	1 669	517
Periodens kassaflöde	-314	8	23	-120
Likvida medel vid periodens början	485	140	148	268
Likvida medel vid periodens slut	171	148	171	148

Outnyttjade checkkrediter uppgår till 100 mkr (100) samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 3 070 mkr (2 840), varav 310 mkr (1 130) är byggnadskreditiv. Jämförelsevärden för outnyttjade krediter avser 2020-12-31.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för året till 686 mkr (490). Se sidan 7 för kommentarer till den löpande verksamheten.

Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 1 003 mkr (994). Under året har två fastigheter förvärvats för 1 795 mkr samtidigt har försäljning och omklassifice-

ring skett för 505 mkr. Årets kassaflöde uppgick till 23 mkr (-120). De likvida medlen uppgick på bokslutsdagen till 171 mkr (148).

Fastighetstransaktioner

Förvärv

Den 24 juni tecknades avtal om förvärv av fastigheterna Änggården 718:1 ("Odontologen") och Änggården 36:2 ("Biotech Center och Hälsovetarbacken") genom bolagsförvärv. Fastigheten Änggården 718:1 tillträdde 30 juni och Änggården 36:2 tillträdde den 6 december.

Den 30 september tecknades avtal om förvärv av projektfastigheten MIMO (Kungsfisken 7), som ska uppföras i Mölndals Innerstad. Förvärvet som sker via bolagsförvärv beräknas tillträdas under andra halvåret 2024 när projektet färdigställts.

Försäljning

Den 30 juni tecknades avtal om försäljning av fastigheterna Sörred 7:24 och Sörred 8:11 till Volvo Cars. Frånträde skedde per 1 september 2021.

Den 30 september tecknades avtal om försäljning av del av Arendal 764:720 till Göteborgs Hamn. Frånträde sker när lantmäteriförrättningen vunnit laga kraft. Göteborgs Hamn och Stena Line meddela de i januari 2022 att de tillsammans har skrivit ett inriktningsavtal om flytt av färjerederiets verksamhet till Arendal från och med 2027.

Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar 2021

Kvartal	Fastighetsbeteckning	Område	Segment	Förv/Proj-fastighet	Uthyrbar yta, kvm	Tillträde	Överenskommet fastighetsvärde, mkr
Förvärv							
2	Änggården 718:1 (Odontologen)	Centrum	Kontor/ Utbildning	Förvaltningsfastighet	31 100	2021-06-30	945
2	Änggården 36:2 (Biotech Center och Hälsovetarbacken)	Centrum	Kontor/ Utbildning	Förvaltningsfastighet	21 700	2021-12-06	930
3	Kungsfisken 7 (MIMO)	Mölndal	Kontor	Förvaltningsfastighet	32 000	2024-Q4	(prel) 1 500
Förvärv totalt 2021					84 800		3 295

Försäljningar

2	Sörred 7:24 och 8:11	Torslanda	Kontor	Förvaltningsfastighet	25 000	2021-09-30	304
3	Arendal 764:720 (del av)	Arendal	Kontor/ Industri	Förvaltnings- och projektfastighet	48 900	2022-03-31 (prel)	475
Försäljningar totalt 2021					73 900		779



Änggården 718:1 (Odontologen)



Kungsfisken 7 (MIMO)

Utvecklingsprojekt

Vår vision är att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i. För att nå dit arbetar vi i tre fokusområden; fastighetsutveckling, projektutveckling och stadsutveckling. Det omfattar allt från enskilda projekt till omvandling av hela kvarter och stadsdelar.

Våra pågående större projekt omfattar 70 000 kvm lokalarea (LOA). Utöver dessa har vi en projektportfölj på cirka 500 000 kvm (BTA). Projektportföljen inrymmer alla skeden, från detaljplaner till inflyttningsklara projekt.

Vi följer kontinuerligt utvecklingen av pandemin och har planer för att hantera eventuell påverkan på våra projekt. Hittills har vi bara noterat mindre avvikelser, vilka ryms inom uppställda tids- och kostnadsramar.

Fastighetsutveckling

Lilla Bommen

I entrén in till stadsdelen Lilla Bommen ligger vår fastighet Aria (Gullbergsvass 1:1), som fått sitt namn från läget mitt emot Göteborgsoperan. Här utvecklar vi moderna kontorsytor med gemensamma service- och restaurang-tytor i bottenplan. Lilla Bommen är ett av Göteborgs mest attraktiva lägen för företag med höga ambitioner. Uthyrning och projektering pågår. Produktionsstart under första kvartalet 2022.

Projektutveckling

Gårda

Stadsdelen Gårda genomgår en förvandling och många projekt är under uppförande. Våra båda nybyggnadsprojekt Gårda Vesta (Gårda 2:12) och Kineum (Gårda 16:17) utgör betydande inslag.

Gårda Vesta har genomgått slutbesiktning och det återstår bara ett våningsplan att hyra ut. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 27 000 kvm, av vilka 98 % är uthyrda. Hyresgäster är bland annat Skatteverket, Länsförsäkringar, Aros Kapital och Rejlers. Gårda Vesta kompletterar det kluster av offentliga aktörer som finns i norra Gårda, där Migrationsverket, Försäkringskassan och Göteborgsregionen redan är stora hyresgäster. Vi har också lagt stort vikt vid att utveckla service och restauranger i området, för att skapa en bra helhet för våra hyresgäster. Projektet färdigställs under första kvartalet 2022.

En bit söderut ligger vårt projekt, Kineum, som med sin arkitektur redan gör ett bestående intryck i stadsbilden. 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. I detta ingår bland annat utrymmen för konferenser, underhållning och andra arrangemang. 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 83 %.

Möln dal

I september tecknade vi ett avtal med NCC om att förvärva nybyggnadsprojektet MIMO (Kungsfisken 7) i Möln dals innerstad, vilket omfattar 32 000 kvm LOA kontorsytor. Första spadtaget togs i oktober och färdigställande beräknas ske under andra halvåret 2024. Uthyrningsgraden är idag cirka 30 %.

Centrum

Vårt tillskott till Skeppsbron i stråket mellan Järntorget och Stenpiren är 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. Reklambyrån Forsman & Bodenfors (3 350 kvm) och modebolaget Axel Arigato (1 400 kvm) är stora hyresgäster. I bottenplan finns ytor för restauranger och annan kommersiell service.

I Lilla Bommen, i direkt anslutning till den nya Hisingsbron, har Platzer option att förvärva två byggrätter om totalt 43 000 kvm BTA. Här planerar vi attraktiva kontorslägen, med närhet till vatten, gångavstånd till centralstationen samt en blandad bebyggelse med boende, kontor och service. Preliminär projektstart planeras under slutet av 2022.

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 200 000 kvm BTA för logistik och industri.

I slutet av september slöt vi och Göteborgs Hamn avtal om en försäljning av 108 000 kvm mark och vattenareal om 69 000 kvm som ingår i fastigheten Arendal 764:720. Därefter tecknade Göteborgs Hamn och Stena Line ett inriktningsavtal om flytt av färjerederiets verksamhet till Arendal från och med 2027. Ambitionen är att kunna stärka Göteborg som ett hållbart nordiskt godsnav med en gemensam vision om hållbar sjöfart och hamnhantering.

Arendal har tidigare valts ut som testarena för en ny autonom transportlösning från Volvo. Projektet är ett samarbete mellan Platzer, Volvo, DFDS, APM Terminals och Göteborgs Hamn. I januari öppnade restaurangentreprenörerna Rolf Tsoi och Magnus Söderström en ny restaurangdestination i området. Dessutom har logistikleverantören NTEX tecknat avtal att etablera sitt huvudkontor i Arendal om 1 800 kvm. Under fjärde kvartalet tecknade vi även ett hyresavtal om 8 000 kvm.

Torslanda

På Syrhåla 3:1 i Torslanda har vi byggstartat den första av två etableringar, en terminal- och lagerbyggnad om 14 000 kvm åt logistikbolaget NTEX. Affären omfattar ett 10-årigt hyresavtal med grön bilaga som har tecknats 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.

I Torslanda har vi 190 000 kvm BTA byggrätt på fastigheterna Syrhåla 2:3, Syrhåla 3:1, Sörred 7:21 och Sörred 8:12. Som ett led i områdets utveckling har vi ett joint venture med Bockasjö. Samarbetet bedrivs i det gemensamma bolaget, Sörreds Logistikpark Holding AB och omfattar fastigheterna Sörred 8:12 och 7:21. Terrasseringsarbetet pågår för att korta ledtid från byggstart till inflyttningsbar byggnad. Byggstart för första etappen sker under första kvartalet 2022.

Stadsutveckling

Gamlestaden

Gamlestaden är en av Göteborgs mest dynamiska stadsdelar – bara en hållplats från Centralstationen. Här ligger gamla industrimiljöer, landshövdingehus, marknadsplatser och huvudkontor för börsbolag sida vid sida. Dessutom byggs det nytt i hög takt. De närmaste tio åren kommer området att utvecklas och få än mer av stadskarakter 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. Projektet befinner sig nu i en intensiv fas, med utveckling av våra byggrätter och indelning av ursprungsfastigheten i nya registerfastigheter, för närvarande tre nya, för fortsatt utveckling. 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, varav en stor del kommer att vara bostadsbyggrätter. 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. Beslutet överklagades sedan till Mark- och miljödomstolen, vilken avslog överklagan. Därefter medgav Mark- och miljööverdomstolen prövningstillstånd och vi inväntar nu beslut på detta, vilket förväntas komma under våren 2022 och med ett positivt besked kan planen 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 2024.

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 exploatörsmedverkan i detaljplaneprocessen. Syftet är att minska den totala projekttiden. Detaljplaneprocessen, som drivs gemensamt av Platzer, Svenska Hus, Wallenstam och Göteborgs Stad, pågår.

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	Hyresvärde, mkr ³⁾	Uthyrningsgrad, yta i %	Färdigställt
Gullbergsvass 1:1	FU	15 483	-	1 123	254	862	59	51	Q3 2023
Gårda 2:12, Gårda Vesta	PU	-	27 000	1 169	11	1 584	83	98	Q1 2022
Gårda 16:17, Kineum	PU/FU	15 500	28 000	2 105	378	2 228	145	83*	Q4 2022
Syrhåla 3:1, etapp 1	PU	-	13 950	212	160	52	12	100	Q1 2023
Totalt		30 983	68 950	4 609	803	4 726	299		

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	Hyresvärde, mkr ³⁾	Uthyrningsgrad, yta i %	Färdigställt
Inom Vallgraven 49:1, Merkur **	PU	-	5 400	291	38	335	19	87	Q1 2022
Sörred 8:12***	PU	-	-	372	55	317	-	-	Q1 2022
Sörred 7:21***	PU	-	-	81	2	79	-	-	Q2 2022
Totalt		-	5 400	744	95	731	19		

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Fastighetstyp	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ⁴⁾
Arendal 764:720, Arendals kulle	PU	logistik/industri	14 000	detaljplan finns	2022
Olskroken 18:7 m fl, Gamlestadens Fabriker	SU/PU/FU	blandstad	100-120 000	detaljplan finns	2022
Södra Änggården (flera fastigheter och flera utbyggnadsetapper)	SU/PU	blandstad	cirka 200 000	detaljplan pågår	2022
Syrhåla 2:3	PU	logistik/industri	14 600	detaljplan finns	2022
Syrhåla 3:1, etapp 2	PU	logistik/industri	20 000	detaljplan finns	2022
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
Gullbergsvass****	PU	kontor	43 000	detaljplan finns	2022/2023
Bagaregården 17:26	SU/PU/FU	blandstad	60 000	detaljplan pågår	2023/2024
Totalt			486 600 - 511 600		

* Uthyrningsgraden omfattar även befintlig byggnad.

** Avser endast nybyggnad intill befintlig byggnad.

*** 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 förvävsavtalade 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-dec	2020 jan-dec
Finansiella		
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,1
Belåningsgrad, %	49	48
Soliditet, %	41	42
Avkastning på eget kapital, %	16,5	15,1
Fastighetsrelaterade		
Direktavkastning, %	3,8	4,0
Överskottsgrad, %	77	76
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	93
Hysesvärde, kr/kvm	1 578	1 536
Uthyrningsbar yta, tkvm*	853	821

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

* Uthyrningsbar yta inklusive intresseföretag 874 tkvm.

Kvartalsöversikt

Mkr	Q4	Q3	2021 Q2	Q1	Q4	Q3	2020 Q2	Q1
Hysesintäkter	304	307	296	293	281	289	286	285
Fastighetskostnader	-76	-63	-68	-71	-78	-61	-66	-69
Driftsöverskott	228	244	229	222	203	228	220	216
Central administration	-18	-11	-14	-15	-14	-10	-15	-15
Andel i resultat från intresseföretag	33	26	35	9	-5	24	16	31
Finansnetto	-54	-54	-52	-49	-51	-51	-49	-49
Förvaltningsresultat (inkl intresseföretag)	189	204	198	167	133	191	172	183
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	492	248	317	183	253	293	11	449
Värdeförändring finansiella instrument	41	42	7	90	34	7	-36	-94
Värdeförändring finansieringsavtal	-140	52	1	16	74	-	-	-
Resultat före skatt	582	546	523	456	494	491	147	538
Skatt på periodens resultat	-111	-90	-107	-91	-83	-103	-2	-109
Periodens resultat	472	456	416	365	411	388	145	429
Förvaltningsfastigheter	26 031	24 574	24 386	22 969	22 575	22 150	21 203	21 127
Direktavkastning, %	3,6	4,0	3,9	3,9	3,6	4,3	4,2	4,2
Överskottsgrad, %	75	79	77	76	72	79	77	76
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	91	91	92	92	94	94
Avkastning på eget kapital, %	8,6	8,9	8,8	7,7	7,4	9,1	5,7	9,8
Eget kapital per aktie, kr	92,37	88,43	84,62	83,90	80,23	76,83	73,59	74,39
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr (EPRA NRV)	109,74	105,35	101,38	99,39	96,35	92,21	88,34	89,02
Aktuellt substansvärde per aktie, kr (EPRA NTA)	105,63	101,50	97,63	95,76	92,85	88,90	85,16	85,76
Avyttringsvärde per aktie, kr (EPRA NDV)	92,37	88,44	84,62	83,26	80,23	76,83	73,59	74,27
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie, kr (EPRA EPS)	1,38	1,41	1,40	1,17	0,92	1,30	1,17	1,24
Börskurs, kr	135,60	132,00	129,80	103,80	107,40	93,00	79,50	70,70
Resultat efter skatt per aktie, kr	3,94	3,81	3,47	3,03	3,40	3,24	1,20	3,56
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,79	1,17	1,90	0,86	0,34	1,86	0,99	0,89

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-dec	2020 jan-dec
Nettoomsättning	16	15
Rörelsens kostnader	-15	-15
Finansnetto	425	696
Värdeförändring finansiella instrument	180	-89
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	606	607
Bokslutsdispositioner	168	9
Skatt	-63	18
Periodens resultat ¹⁾	711	634

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

Moderbolaget, Balansräkning i sammandrag

Mkr	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar		
Andelar i koncernföretag	1 886	1 886
Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag)	3 812	2 714
Fordringar hos koncernföretag	5 843	5 250
Övriga omsättningstillgångar	24	15
Likvida medel	9	9
Summa tillgångar	11 574	9 874
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3 568	3 109
Obeskattade reserver	-	20
Långfristiga skulder	5 035	2 255
Skulder till koncernföretag	2 922	3 778
Kortfristiga skulder	49	712
Summa eget kapital och skulder	11 574	9 874



Övriga kommentarer

Medarbetare och organisation

Den 31 december 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/hållbarhet, hr, affärsområde kontor och affärsområde industri/ logistik.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Effekter av covid-19

Mitt i den fjärde vågen av pandemin kan vi konstatera att utvecklingen är ljusare nu än för ett år sedan. De positiva aktiviteterna i verksamheten som startats under hösten fortlöper med ökat antal förfrågningar, visningar och nyteckning av hyresavtal. Våra fastigheter är placerade i områden med efterfrågan på lokaler och våra medarbetare är lyhörda och kunniga i att hitta rätt objekt till rätt hyresgäst.

Vi fortsätter att följa utvecklingen noggrant särskilt för hyresgäster inom branscher som drabbats hårt av pandemin.

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 kapitalmark-

naden och underliggande starka finanser och nyckeltal begränsar den ytterligare. De generella 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. För 2021 har inga nya eller reviderade IFRS-standarder eller IFRIC tolkningar som trätt i kraft haft någon effekt på koncernens finansiella rapporter.

Moderbolagets redovisning är upprättad enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR2 Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsprinciper som i den senaste årsredovisningen.

Avrundningar

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg 2022-01-28

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

P-G Persson

Vd

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

Fortsatt god fart i Göteborgsregionen

Den globala ekonomin antogs enligt Internationella valutafonden (IMF) växa med 5,9 % under 2021 och 4,9 % under 2022. Återhämtningen är enligt Världsbanken den starkaste efter andra världskriget. Orosmomenten är enligt IMF främst störningar i de globala varuförsörjningssystemen och pandemins konsekvenser i utvecklingsländer.

I Sverige spår Konjunkturinstitutet (KI) att tillväxten hamnar på 4,8 % 2021 och 3,4 % 2022, vilket är över genomsnittet under senare år, men något svagare än tidigare förutspått. Tillväxten drivs av en fortsatt stark exportindustri, medan smittspridning och nya restriktioner bedöms hämma delar av ekonomin.

Inköpschefsindex för tillverkningsindustrin mattades av mot slutet av 2021, främst beroende på komponentbrister, leveransstörningar och oro för ökad smittspridning, men industrikonjunkturen bedöms ändå som "robust och motståndskraftig". Tjänstesektorn fortsatte att stiga till och med november, men föll tillbaka något i december på grund av oron för spridningen av omikron.

Arbetslösheten spås under 2022 och 2023 minska till under sju procent enligt KI.

Göteborgskonjunkturen

Göteborg är Sveriges industriella centrum och Göteborgs hamn är störst i Norden. Nästan 30 procent av den svenska utrikeshandeln passerar över någon av kajerna i Göteborg. Den starka världskonjunkturen påverkar därför Göteborgsregionen positivt. Under 2021 bedöms tillväxten på Göteborgs tio största exportmarknader, enligt Business Region Göteborg, varit 5,1 % för att under 2022 landa på 4,0 %.

Stadens starka position stärktes ytterligare under december då Klarna meddelade att företaget kommer att öppna ett utvecklingskontor i Göteborg. Bara några dagar senare meddelade Volvo Cars och Northvolt att de placerar sitt FoU-center för framtidens fordonsbatterier här. Dessutom talar mycket för att de båda företagens nya

batterifabrik hamnar i Göteborg eller Skövde, vilket ytterligare stärker regionen som internationellt fordonskluster. Problemen i de globala distributionskedjorna gjorde att volymerna i Göteborgs hamn minskade under tredje kvartalet. I november slog dock hamnen åter rekord vad gäller containervolymer.

Business Region Göteborgs konjunkturindikator nådde under tredje kvartalet en ny högsta nivå. I november var arbetslösheten i Göteborgsregionen 6,3 %, vilket är fortsatt lägst av de tre storstadsregionerna och klart under 7,2 % i landet som helhet. Antalet nyanmällda arbetstillfällen är på fortsatt höga nivåer samtidigt som varselnivåerna är mycket låga.

Uppgången är bred och gäller sedan en tid även flera av de branscher som drabbades hårt under pandemins tidigare faser. I oktober rapporterade företagen inom handel och tjänster om ökad försäljning, fler anställda och bättre lönsamhet samtidigt som de såg positivt på framtiden.

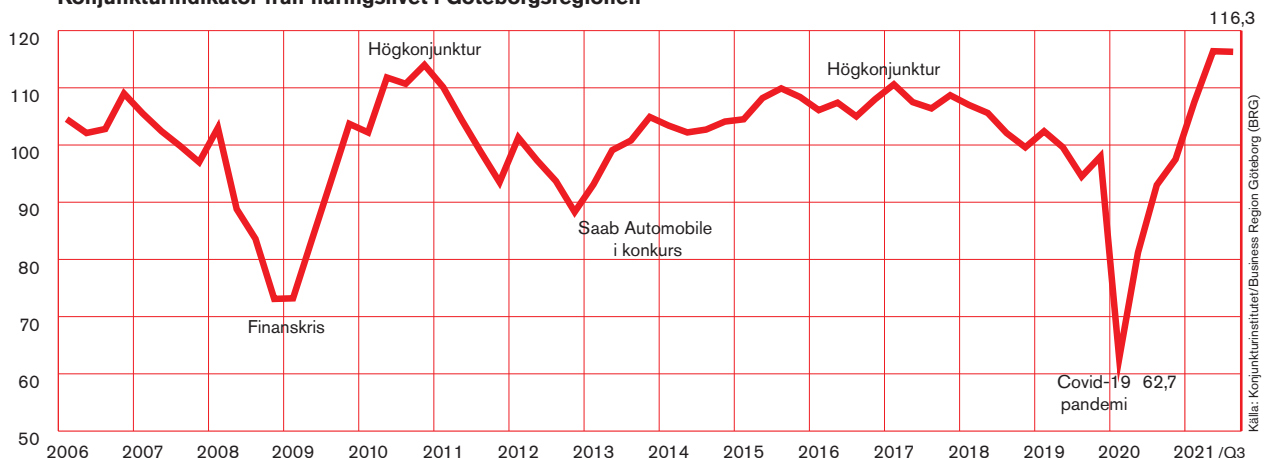
Även besöksnäringen noterar en fortsatt uppgång. Enligt SCB:s och Tillväxtverkets gästnattsstatistik ökade antalet gästnätter i Västra Götaland med 26 % i oktober jämfört med samma månad föregående år. I förhållande till samma månad 2019 var minskningen knappt 4 %. Osäkerheten är dock stor om hur spridningen av omikron och de nya restriktionerna kommer att påverka.

Göteborgs kontorshyresmarknad

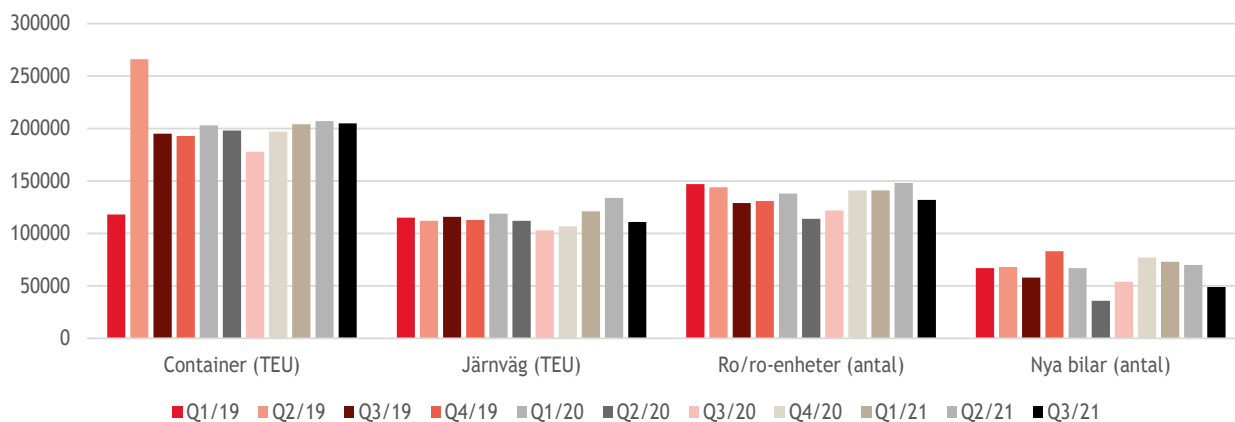
Uthyringsvolymen under 2021 var cirka 150 000 kvm, vilket nästan är en dubbling jämfört med föregående år och den högsta noteringen sedan 2016. Även om omikron ledde till ny osäkerhet, så hade pandemin mindre negativ effekt på kontorshyresmarknaden under 2021 än under 2020 och marknaden är åter i nivå med 2018-2019.

Enligt JLL är vakanserna relativt stabila i Göteborg som helhet där Övriga innerstaden hade den starkaste utvecklingen under året. Vakansen för hela Göteborg uppgår till 7,3 % vilket är en minskning med 0,3 procentenheter jämfört med 2020.

Konjunkturindikator från näringslivet i Göteborgsregionen



Godsstatistik Göteborgs hamn



fört med tredje kvartalet och upp med 1,8 procentenheter jämfört med fjärde kvartalet 2020. Ett byte av datakälla hos JLL gör dock historiska jämförelser osäkra.

Göteborg står inför ett stort tillskott av kontorsytor under kommande år. Uthyrningsmarknaden präglas därför till stor del av uthyrning i flera av de pågående större projekten. Nämnas kan bland annat MindArk och Benify som tecknat avtal om att flytta in i Brick Studios samt Mannheimer Swartling och PwC som skrivit på för inflyttning i Våghuset, båda på Masthuggskajen. I andra delar av staden kommer Cellink att flytta in i Kallebäck Entré, Cowi i Platinan, Lilla Bommen, och Sector Alarm i Citygate, Gårda. Lowell har tecknat avtal om att hyra kontor i Kineum dit även ESS Group kommer att flytta sitt huvudkontor, och Axel Arigato flyttar till Merkur på Skeppsbron.

Av den pågående nyproduktionen kommer flera större kontorsprojekt färdigställas och nå marknaden under 2022. Totalt rör det sig om cirka 170 000 kvm, jämfört med normalt 30 000-40 000 kvm per år.

Hyrorna i Göteborg är fortsatt stabila eller svagt ökande. Det främsta skälet till att nivåerna stiger i ett område är tillkomsten av nya och högre prissatta lokaler som drar upp genomsnittshyran. Generellt kan dock det stora tillskottet på kontor under kommande år hålla nere ökningen av primehyra i Göteborg.

Hyresmarknad kontor

Prime Rent (kr/kvm)	Q4 2021	Q4 2020
CBD	4 000	3 700
Övriga Innerstaden	3 300	2 800
Norra Älvstranden	2 700	2 800
Övriga Hisingen	2 000	2 000
Mölndal	2 400	2 000
Västra Göteborg	1 300	1 200
Östra Göteborg	2 500	2 500

Källa: JLL/Citymark

Göteborgs industri- och logistikhyresmarknad

Pandemin och de efterföljande störningarna i de globala distributionssystemen visar hur känslig den moderna ekonomin är för enskilda händelser såsom stopp på viktiga transportleder, extremväder eller containerbrist. Det har på senare tid satt ljuset på behovet av säkerhetslager och i vissa fall även produktion närmare konsumenterna.

Samtidigt fortsätter e-handeln att öka. Efter en ökning med 40 % under 2020 har tillväxten fortsatt. Under tredje kvartalet ökade e-handeln med 11 % jämfört med det starka tredje kvartalet 2020. Pandemin påskyndar en utveckling som pågått under flera år och e-handeln spås stå för cirka 30 % av den totala handeln i Norden redan 2024.

Hyresmarknad logistik

Prime Rent (kr/kvm)	Q4 2021	Q4 2020
Stockholm A-läge	900	900
Stockholm B-läge		680
Göteborg A-läge	700	680
Göteborg B-läge		600
Malmö A-läge	650	650
Malmö B-läge		450

Källa: Platzer

I Göteborgsområdet finns de främsta logistiklägena på Hisingen i anslutning till Volvobolagens fabriker, 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. Utbudet av moderna logistiklokaler i Göteborgsområdet är fortsatt litet och vakansgraden i princip obefintlig. I kombination med att efterfrågan på moderna logistikfastigheter är stor innebär det en god grund för en stabil hyresmarknad.

Under fjärde kvartalet tecknade det franska transport- och logistikbolaget Geodis avtal med Logcor om ett TPL-lager på 17 000 kvm i Arendal. Vi gjorde också en större uthyrning om 8 000 kvm i samma område. Samtidigt kvarstod obalansen mellan utbud och efterfrågan, vilket begränsade antalet tecknade kontrakt på Göteborgsmarknaden. Denna situation bedöms bestå på kort och medellång sikt.

Göteborgs fastighetsmarknad kontor

Under året omsattes, enligt JLL, kontorsfastigheter i Göteborgsområdet till ett värde av cirka 3,0 mdkr, jämfört med 2,5 mdkr föregående år. Ökningen förklaras till stor del av några större affärer samt att aktiviteten under förra året var förhållandevis låg.

I början av 2021 köpte Skanska ett kvarter med tre fastigheter i norra Gårda av Fastighets AB L E Lundberg i syfte att utveckla kvarteret. 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. Ungefär samtidigt sålde Platzer fastigheterna Sörred 8:11 och Sörred 7:24 till Volvo Cars som i samband med transaktionen tecknade 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. Aspelin Ramm förvärvade under tredje kvartalet en utvecklingsfastighet på Masthugskajen.

Dessutom har NCC och Jernhusen etablerat ett JV-bolag för att utveckla Centralenhuset som bland annat kommer att inrymma en uppgång från stationen för Västlänken. Under året har också Skanska etablerat ett förvaltande bolag som ska agera på Göteborgsmarknaden. Under fjärde kvartalet köpte Wallenstam en kontorsfastighet i CBD av Handelsbanken för 1 125 mkr till en rekordlåg initial direktavkastning under 3 %. Annars präglas marknaden liksom tidigare av strukturaffärer snarare än rena fastighetsaffärer som exempel Castellums köp av Kungsleden.

De affärer som gjordes i slutet av året visar att direktavkastningskraven har sjunkit i centrala Göteborg vilket framgår av tabellen nedan.

Fastighetsmarknad kontor

Prime Yield (%)	Q4 2021	Q4 2020
CBD	3,50	4,00
Övriga Innerstaden	3,90	4,25
Norra Älvstranden	4,25	4,25
Övriga Hisingen	5,25	5,50
Mölnadal	5,00	5,75
Västra Göteborg	6,00	6,50
Östra Göteborg	4,75	5,00

Källa: JLL/Citymark

Göteborgs fastighetsmarknad industri/logistik

Under året var den totala transaktionsvolymen inom industri/logistik på Göteborgsmarknaden 7,3 mdkr, vilket är 4,0 mdkr mer än föregående år. I januari köpte Barings Sörreds kubiklager av Skanska för 265 mkr. I juni meddelade brittiska Tritax Eurobox att de förvärvat logistikfastigheten Arendal 1:16 till ett underliggande fastighetsvärde om 474 mkr. Till detta kommer enligt JLL en stor, konfidentiell affär om drygt 2,2 mdkr.

Under fjärde kvartalet förvärvade Axa Logistics ett stort antal logistikfastigheter i Sverige. Samtidigt etablerade sig Panattoni i landet med Göteborg som bas, vilket visar på ett fortsatt stort intresse för segmentet. Samtidigt vann detaljplanen för Catenas område vid Landvetter Flygplats laga kraft och Castellum/Göteborgs Hamn fick klartecken för att utveckla logistikområdet Halvorsäng. I Viared, utanför Borås, kommer Hemtex att bygga ett nytt centrallager på 25 000 kvm.

Fortfarande är dock antalet transaktioner med rena logistikfastigheter förhållandevis få, då det råder obalans mellan utbud och efterfrågan.

Nationellt är andelen internationella investerare stor inom segmentet. Till exempel gjorde Blackstone tidigare under året 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 under 4,0 % för nybyggda fastigheter i primelägen som Torslanda och Arendal.

Coronapandemin har ökat takten i skiftet från fysisk handel till e-handel. Det internationella fastighetsrådgivningsföretaget Savills noterar stabila eller sjunkande direktavkastningskrav för logistiklokaler i Europa. De lägsta nivåerna ligger, enligt Savills, nu så lågt som på 3,25-3,50 % för primelägen i Storbritannien, Frankrike och Tyskland. En fortsatt stigande efterfrågan och ett begränsat utbud gör att vi bedömer att direktavkastningskraven kommer att vara fortsatt låga.

Fastighetsmarknad logistik

Yield (%)	Q4 2021	Q4 2020
Stockholm A-läge	3,50	4,55
Stockholm B-läge		5,50
Göteborg A-läge	3,50	4,55
Göteborg B-läge		5,60
Malmö A-läge	3,80	5,00
Malmö B-läge		6,50

Källa: Platzer

Hyresmarknad och Fastighetsmarknad för Kontor
Hyresmarknad och Fastighetsmarknad för Logistik

Källa: JLL/Citymark
Källa: Platzer

Aktien och ägare

Platzeraktien är noterad på Nasdaq Stockholm sedan november 2013 och aktien handlas på Large Cap. Bolagets börskurs uppgick den 31 december 2021 till 135,60 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 16 247 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under året omsattes totalt 17 (30) miljoner aktier till ett sammanlagt värde om 2 185 (2 641) mkr. Den genomsnittliga omsättningen var cirka 69 000 (119 000) 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 %

schablonskatt från 2021). Justerat förvaltningsresultat innebär förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare exklusive värdeförändringar i intresseföretag. Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 2,20 kr per aktie (2,10), att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,10 kr, med avstämningsdag den 25 mars och den 23 september.

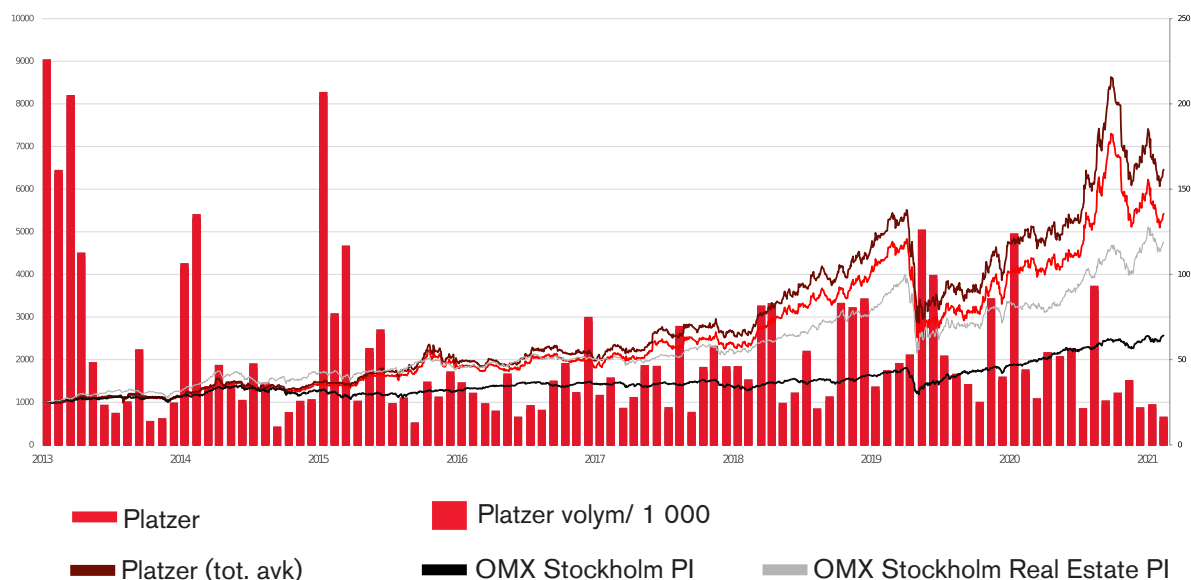
Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den 31 december till 5 652 (6 680). Det utländska ägandet uppgick till 11 % 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 december 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		18 598 312	18 598 312	6,2	15,5
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		13 170 698	13 170 698	4,4	11,0
Fjärde AP-fonden		10 388 274	10 388 274	3,5	8,7
SEB Investment Management		5 896 601	5 896 601	2,0	4,9
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 030 562	4 030 562	1,3	3,4
State Street Bank and Trust Co		2 919 661	2 919 661	1,0	2,4
Handelsbanken fonder		2 025 631	2 025 631	0,7	1,7
Övriga ägare		21 243 012	21 243 012	7,1	17,7
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, kr

	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Eget kapital	92,37	80,23
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	109,74	96,35
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	105,63	92,84
Avyttringsvärde (EPRA NDV)	92,37	80,22
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS)	5,34	4,65
Börskurs vid periodens slut	135,60	107,40
Resultat efter skatt ¹⁾	14,24	11,40
Justerat förvaltningsresultat före skatt ²⁾	5,39	5,05
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5,73	4,09
Utdelning	2,20	2,10
Antal aktier per bokslutsdag, tusental	119 816	119 816
Genomsnittliga antal aktier, tusental	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⁾ Beräknat i enlighet med utdelningspolicyn, se beskrivning s. 26.

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.

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 % 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 % 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 % 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 per aktie (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.
Aktuellt substansvärde per aktie (EPRA NTA)	Redovisat eget kapital med återläggning av derivat samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.
Avyttringsvärde per aktie (EPRA NDV)	Redovisat eget kapital justerat med verkligt värde på räntebärande skulder, dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie (EPRA EPS)	Resultat före värdeförändringar med avdrag för beräknad aktuell skatt dividerat med medelantal utestående aktier vid periodens utgång. Avdragen skatt har beräknats bl a med hänsyn till skattemässiga avdragsgilla avskrivningar och investeringar.
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 % av hyresintäkterna.

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

Beräkning av nyckeltal

	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Räntetäckningsgrad, ggr		
Driftsöverskott	923	868
Central administration	-58	-54
Ränteintäkter	0	0
Summa	865	814
Räntekostnader	-209	-200
	4,1	4,1
Avkastning på eget kapital, %		
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:		
Resultat efter skatt	1 706	1 365
Summa efter skatt	1 706	1 365
Genomsnittligt eget kapital	10 340	9 050
	16,5	15,1
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr		
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:		
Eget kapital	11 068	9 612
Återläggning av uppskjuten skatt	2 020	1 692
Återläggning av räntederivat	61	240
Summa	13 149	11 544
Antal aktier, tusental	119 816	119 816
	109,74	96,35
Direktavkastning, %		
Driftsöverskott (vid delår omräknat till helår)	923	868
Fastigheternas genomsnittliga värde	24 303	21 527
	3,8	4,0
EPRA NTA - Aktuellt substan svärde per aktie, kr		
EPRA NRV	13 149	11 544
Beräknad uppskjuten skatt	-492	-420
Summa	12 656	11 124
Antal aktier, tusental	119 816	119 816
	105,63	92,84
EPRA NDV - Avyttringsvärde per aktie, kr		
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Eget kapital	11 068	9 612
Summa	11 068	9 612
Antal aktier, tusental	119 816	119 816
	92,37	80,22
EPRA EPS - Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie, kr		
Förvaltningsresultat	755	680
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-197	-86
Skattepliktigt resultat	558	594
Aktuell skatt	-115	-122
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	640	558
Genomsnittligt antal aktier	119 816	119 816
	5,34	4,65

Kalendarium

2022

Årsstämma	23 mars kl 15.00*
Delårsrapport januari-mars	20 april kl 8.00
Delårsrapport januari-juni	6 juli kl 8.00
Delårsrapport januari-september	18 oktober kl 8.00

*) för information om årsstämman se hemsidan

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 72 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 874 tkvm till ett värde om 26 mdkr.

Vision

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

Affärsidé

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

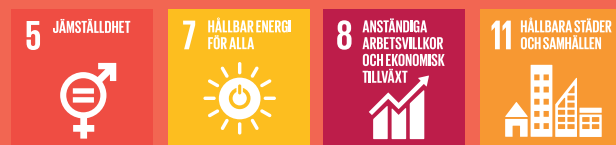
Strategier

- **Områdesutveckling**
Genom att ta en ledande position i utvalda områden tar vi ansvar för att utveckla platser där människan är i centrum, hållbar utveckling uppnås och Europas bästa arbetsplatser finns.
- **Tillväxt**
Vi skapar hållbar tillväxt genom:
 - värdeskapande förvaltning i våra fastigheter
 - aktiv fastighets-, projekt- och stadsutveckling
 - strategiska fastighetstransaktioner
- **Medarbetare/organisation**
Vi ska vara en av branschens bästa arbetsgivare genom att attrahera, utveckla och behålla medarbetare med olika bakgrund och erfarenhet, som arbetar tillsammans utifrån våra kärnvärden.
- **Finans**
Vår finansiering ska stödja hållbar tillväxt, i första hand utan aktieägartillskott, där finansieringskostnaden är effektiv över tid och en Investment Grade-rating bibehålls.
- **Kund**
Vi skapar långsiktiga kundrelationer genom att ligga steget före, förutse kundbehov och ta initiativ till lösningar i varje skede av kundresan.
 - Vi gör det lätt för kunden att välja genom tydligt paketerade erbjudanden.
 - Vi behåller våra kunder genom en aktiv och professionell dialog i vardagen.

Hållbarhetslöfte

På Platzer vill vi aktivt verka för en positiv samhällsutveckling med ett så litet miljöavtryck som möjligt. Det gör vi genom att utveckla hållbara, levande och trygga områden i Göteborg med människan i centrum. Samverkan med andra lokala aktörer är en central del i vår strategi för områdesutveckling.

För att uppnå våra långsiktiga mål inom ramen för hållbarhetslöftet är fokus på sund lönsamhet och tillväxt viktigt, och inte minst att våra medarbetare trivs. Dessa mål som driver vår verksamhet omfattar ekonomiska, miljömässiga och sociala faktorer. Tillsammans med FN:s Globala mål för hållbar utveckling utgör de ryggraden i vårt hållbarhetslöfte. Vi har valt att prioritera följande fyra av FN:s totalt 17 Globala mål:



Finansiella mål

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

Platzer är ett av de första bolagen i Sverige som fått den gröna märkningen Nasdaq Green Equity Designation för sin aktie. Granskningen av Platzer, som är genomförd enligt CICERO Shades of Green, visar att 88 % av hyresintäkterna, 88 % av driftkostnaderna och 96 % av investeringarna är gröna.



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
031-631200 | info@platzer.se | platzer.se
Styrelsens säte: Göteborg | Org.nr: 556746-6437