

Delårsrapport 2022

1 januari - 31 mars

Q1

- Rekordhög nettouthyrning genom projektutveckling
- Uthyrningar inom industri/logistik om 62 000 kvm
- Nyckeluthyrning i kontorsprojektet Aria
- Försäljning av 50 % av Gårda Vesta till Länsförsäkringar Göteborg & Bohuslän

EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Detaljplanen för Södra Änggården vann laga kraft
- nu kan stadsutvecklingen av området ta fart

- Hyresintäkterna ökade till 311 mkr (293)
- Förvaltningsresultatet ökade till 352 mkr (167)
- Periodens resultat ökade till 1 382 mkr (365)
- Fastighetsvärdet uppgick till 25 529 mkr (26 031)
- Resultatet per aktie uppgick till 11,53 kr (3,03)

Nyckeltal	Q1 2022	Q1 2021
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie	117,30	99,39
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,2
Belåningsgrad, %	45	48
Direktavkastning, %	3,6	3,9
Överskottsgrad, %	75	76
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91



Fastigheter
72 st



Fastighetsvärde
26 mdkr



Uthyrningsbar yta
874 tkvm

Rekordhög nettouthyrning genom projektutveckling



Första kvartalet inleddes med stark tillväxt och högkonjunktur, men också med fortsatta restriktioner med anledning av pandemin samt en ökande oro för komponentbrist och stigande inflation.

När restriktionerna upphörde återgick samhället till ett mer normalt läge och arbetsplatserna fylldes med människor. Den positiva utvecklingen vi såg för kontoren under hösten fortsatte under första kvartalet och visar att den gamla "sanningen" att en bra konjunktur ger en stark hyresmarknad ser ut att hålla även efter pandemin. Samma positiva hyresmarknad gäller inom industri och logistik där det förutom en bra konjunktur också sker strukturella förändringar med ökad e-handel och större lagerbehov nära tillverkning, vilket skapar stark efterfrågan på lokaler.

Sedan kom det som 2022 känns helt överkligt – ett krig i Europa. Plötsligt blev allt annat betydelselöst i jämförelse med det lidande som människor i Ukraina utsätts för. Läget i världsekonomin blev mer osäkert, vilket direkt avspeglades i ökade energipriser, stigande materialpriser samt sämre förutsättningar för finansiering via kapitalmarknaden.

Utbudsbristen förstärktes vad avser material och tjänster samt tillgång till kompetens. Om detta fortsätter

kommer konsekvensen med stor sannolikhet bli stigande inflation och höjda räntor. Det innebär att fastighetsinvestorer inte längre gynnas av ständigt sjunkande yilder samtidigt som kostnaderna i den dagliga driften och priset på investeringar ökar. Det leder i sin tur till ett tuffare klimat som gynnar den som känner sin marknad och affär, kan generera egen tillväxt utan hjälp av sjunkande yilder samt har förtroende hos finansiärer. Årets inledande kvartal och händelserna efter periodens utgång visar att Platzer är ett sådant bolag.

Trots att vi under första kvartalet gick direkt från den ena krisen till den andra kan vi notera en stark efterfrågan på våra lokaler. Under slutet av perioden såg vi även en klar återhämtning i världsekonomin.

Försäljning av halva Gårda Vesta

Enligt beslut på årsstämman 2018 sålde vi i februari hälften av Gårda Vesta till Länsförsäkringar Göteborg & Bohuslän till marknadsvärdering. Det underliggande fastighetsvärdet för hela fastigheten var 1 865 mkr. Effekten av försäljningen innebär att vår andel av Gårda Vesta från och med februari redovisas som intresseföretag till 100 % av fastighetsvärdet, att kvarvarande, slutlig investeringsvinst redovisas som värdeökning samt att förvaltningsresultatet redovisas som andelar i intresseföretags resultat.

Äntligen detaljplan i Södra Änggården

Den 6 april kom domen från Mark- och miljööverdomstolen där överklagandena av detaljplanen för Södra Änggården avslogs. Äntligen kan vi och våra samarbetspartners inleda arbetet med att utveckla området. Domen innebär ett slut på fem år av överklagandeprocesser.

Eftersom domen kom i andra kvartalet kommer vi att redovisa den fulla ekonomiska effekten av den lagakraftvunna detaljplanen i nästa rapport. Värdet av osålda och sålda byggrätter med avdrag för kostnader kommer att redovisas som värdeökningar.

Rekordhög nettouthyrning i projekten

Under 2021 utförde vi markförberedande arbete med terrassering av de byggrätter inom logistik vi bedömer som mest aktuella att hyra ut. Totalt rör det sig om 180 000 kvm, varav 135 000 kvm avser Sörred Logistikpark. Av dessa hyrde vi under första kvartalet ut drygt 60 000 kvm till en hyresvolym om 48 mkr, varav 36 mkr i Sörred Logistikpark. Dessutom tecknades ytterligare ett hyreskontrakt om 30 000 kvm. Den uthyrningen är villkorad av beslut hos hyresgästen den 30 april, vilket innebär att den kan redovisas först i andra kvartalet.

Utöver logistikuthyrningarna har vi gjort viktiga uthyrningar i våra kontorsprojekt i vårt förvaltningsbestånd. I Kineum, som består av en befintlig del och en nybyggd del, har vi hyrt ut till EcoOnline, vilket innebär att det nybyggda höghuset nu är fullt uthyrt. I vårt fastighetsutvecklingsprojekt Aria i Lilla Bommen gjorde vi klart med Mindpark, som kommer att vara en nyckelspelare när vi skapar ett nytt entréplan i huset med mötesplatser och café samt inspirerande miljöer för co-working.

Sammantaget innebär uthyrningarna under första kvartalet ett rekord i nettouthyrning.

Resultatlyft genom transaktioner och värdeökningar

Driftsöverskottet ökade med 12 mkr (5,4 %) där förvärv, indexökning samt uthyrningar i förvaltningsfastigheter bidrog till ökningen, medan försäljningar, tomställande samt strukturförändringen av Gårda Vesta hade motsatt effekt. Förvaltningsresultatet ökade med 111 %, vilket till största del beror på positiva värdeförändringar i intresseföretagen med anledning av genomförda uthyrningar i projekten. Det "rena" förvaltningsresultatet ökade med 10 % jämfört med föregående år, vilket är en stark förbättring och har en direkt påverkan på vårt kassaflöde.

Sjunkande direktavkastningsnivåer för kontorsfastigheter i slutet av 2021 och under första kvartalet 2022 till en ny lägre nivå i framförallt centrala lägen i Göteborg ger betydande värdeökningar på våra kontorsfastigheter. Samtidigt ser vi en fortsatt väldigt stark fastighetsmarknad för industri/logistik där direktavkastningsnivåerna successivt pressas neråt, vilket bidrar till värdeökningar i varje kvartal på våra industri/logistikfastigheter. Tillsammans med investeringsvinster i våra projekt, försäljning

av Gårda Vesta och förbättringar i kassaflödet ger detta stora värdeökningar på förvaltningsfastigheterna i kvartalet, 937 mkr jämfört med 183 mkr vid samma period föregående år. Värdeökningarna på förvaltningsfastigheterna och i intresseföretagen innebär att vårt EPRA NRV ökade med 18 %, trots att vi genomförde aktieutdelning under kvartalet.

Bästa finansiella nyckeltal i skakigt läge

Situationen i omvärlden gör de finansiella marknaderna mer försiktiga och skakiga. Osäkerheten påverkar främst kapitalmarknaden där viljan från investerare att teckna våra och andras certifikat och obligationer minskar och priserna ökar. Med vår position och storlek, Investment Grade Rating och bra relationer med kreditgivare har vi ett fördelaktigt läge jämfört med många andra aktörer när det gäller prioriteringar att få krediter. Dessutom har vi vid detta kvartals utgång starkare finansiella muskler och bättre finansiella nyckeltal med större marginaler än någonsin tidigare, vilket ger oss utrymme och möjlighet att hantera de flesta scenarier framåt.

Ökad intensitet i hållbarhetsrapporteringen

Vi verkar aktivt för en positiv samhällsutveckling med ett så litet negativt miljöavtryck som möjligt. Målet är att ha en klimatneutral förvaltning till 2030. I början av året godkändes också våra klimatmål av Science Based Target Initiative, vilket är ett kvitto på att de är i linje med Parisavtalets 1,5-gradersmål.

Från och med första kvartalet redovisar vi dessutom löpande hur vi förhåller oss till våra hållbarhetsmål. Utöver ökad transparens tror vi att det kommer att leda till att engagemanget för frågorna ökar ännu mer.

Långsiktigt hållbar affärsmodell

Den som varit med ett tag vet att det inte finns något som kallas normalläge. Ändå går det inte att kalla de senaste två åren för något annat än exceptionella med först en pandemi och därefter ett krig i Europa samt i båda fallen stora påfrestningar på de globala leveranskedjorna.

Samtidigt har både samhällen och företag i många avseenden visat en imponerande motståndskraft och vi har sett hur ekonomin har återhämtat sig med en kraft vi inte trodde var möjlig. För Platzers del, med stark lokal närvaro och hög kompetens inom våra fastighetssegment, har vi fått ett kvitto på att vår affärsmodell och vårt arbetssätt inte bara klarar tuffa utmaningar, utan att vi till och med kan växa och uppvisa starka resultat. Det talar för att vi har goda skäl att se med tillförsikt på framtiden, även om även den i alla fall tidvis kan innehålla utmaningar i form av stigande inflation, höjda räntor och höjda avkastningskrav.



P-G Persson, vd

Vårt hållbarhetsarbete

På Platzer vill vi aktivt verka för en positiv samhällsutveckling med ett så litet miljöavtryck som möjligt. Vi tar ansvar för Göteborg genom att utveckla hållbara, levande och trygga områden med människan i centrum. Samverkan med andra lokala aktörer är en central del i vår strategi. För att uppnå våra långsiktiga mål inom ramen för vårt hållbarhetslöfte är fokus på sund lönsamhet och tillväxt viktigt. Dessa långsiktiga mål som driver vår verksamhet omfattar ekonomiska, miljömässiga och sociala faktorer.

Minskat klimatavtryck och energieffektivisering i fokus

Sedan 2011 har vi varit koldioxidneutrala i vår egen förvaltning (scope 1 och scope 2, enligt GHG-protokollet) genom att vi ständigt arbetar för att minska utsläppen av växthusgaser samt att vi klimatkompenserar för de utsläpp som ändå uppkommer i form av t.ex. köldmedialäckage och fjärrvärmeförbrukning. Vår målsättning är att ha en helt klimatneutral förvaltning till 2030 och vi arbetar för att kartlägga och sätta utsläppsmål avseende de indirekta utsläppen (scope 3). I början av 2022 blev våra klimatmål godkända av Science Based Target Initiative (SBTi), vilket innebär att målen är i linje med Parisavtalets 1,5-gradersmål. Som fastighetsägare har vi stor möjlighet att påverka lokalt, vilket också ger avtryck globalt.

Vårt fokus på energieffektivisering är en självklar del av verksamheten. Det ger en lägre kostnad för hyresgästen, samtidigt som det minskar effektbelastningen. Av vår inköpta fastighetsel är 100 % ursprungsmärkt vindkraft. Vi har även installerat solpaneler på sju fastigheter och fler installationer är planerade kommande år. Under den senaste tioårsperioden har vår energiprestanda (kWh/kvm) minskat med 33 % och växthusgastensiteten (CO₂e kg/kvm) har under samma tidsperiod minskat med 53 %.

Miljöcertifierade fastigheter

Även om det är smart att bygga nya, miljöcertifierade byggnader, så är det ännu bättre att ta hand om de byggnader som redan finns. Vi har miljöcertifierat fastigheter i mer än tio år. Utöver att minska vårt miljö- och klimatavtryck innebär certifieringarna en kvalitetsstämpel på vårt systematiska arbetssätt. Dessutom är det en förutsättning för vår finansiering med gröna obligationer. Merparten av fastigheterna vi certifierar är äldre byggnader som uppfördes med andra regelverk och miljökrav än dagens. Genom att förbättra dessa byggnaders miljöprestanda ökar energieffektiviteten och utsläppen minskar.

Vid periodens utgång var 91 % av våra förvaltningsfastigheter certifierade. Målsättningen är att samtliga förvaltningsfastigheter i vårt bestånd ska vara certifierade. Främst använder vi miljöklassningssystemet BRE-EAM, vilket svarar för 65 % av våra certifierade förvaltningsfastigheter.

Gröna hyresavtal

Genom gröna hyresavtal kan vi och våra hyresgäster lära av varandra samt hitta gemensamma mål och incitament för minskad miljö- och klimatpåverkan. Vid utgången av perioden svarade gröna hyresavtal för 62,6 % (68,2 %) av vårt hyresvärde. Vårt långsiktiga mål är att samtliga våra hyresavtal ska vara gröna.

Grön finansiering

Vi lanserade våra första gröna obligationer 2015 och sedan 2018 har en del av vår finansiering även skett genom gröna banklån. Under 2021 etablerade vi ett Medium Term Note (MTN)-program samtidigt som vi lanserade ett grönt finansiellt ramverk. Det gör det möjligt för oss att ge ut icke säkerställda gröna obligationer inom en ram om 5 mdkr. Tillsammans med en stark finansiell ställning har dessa initiativ lett till ett ökat intresse för Platzer som investeringsobjekt. Vid periodens utgång utgjordes 68 % (61 %) av våra utestående skulder av gröna obligationer och gröna lån. Vårt långsiktiga mål är att 100 % av vår finansiering ska vara grön.

Om hållbarhetsrapporten

Detta är en kvartalsvis uppföljning av Platzers hållbarhetsarbete. Kvartalsrapporten är inte upprättad i enlighet med GRI:s riktlinjer och tar upp ett urval av väsentliga hållbarhetsindikatorer. Vår samlade hållbarhetsuppföljning finns i den årliga hållbarhetsrapporten som är integrerad i vår årsredovisning.

Gröna Platzer

Platzer är ett av de första bolagen i Sverige som fått den gröna märkningen Nasdaq Green Equity Designation för sin aktie.



Platzer som samhällsaktör

Vi ser vårt uppdrag och möjlighet att påverka som mer än att bara förvalta och bygga hus. Vi vill vara aktiva stadsutvecklare och skapa levande, trygga och hållbara miljöer som stärker våra hyresgäster, deras verksamheter och staden i stort. Engagerade medarbetare är en förutsättning för att leverera resultat. Vår målsättning är att vara en av branschens bästa arbetsplatser. Som en del av detta strävar vi efter heterogena arbetsgrupper då vi tror att det ger bättre resultat.

Vår strategi och vårt hållbarhetslöfte genomsyras av samverkan och engagemang i lokalsamhället. Områdesutveckling är därför en hörnsten i vårt sociala hållbarhetsarbete. Under perioden har vi medverkat till att bland annat följande skett i våra samverkansprojekt:

- BID Gamlestaden och forskningsinstitutet RISE arrangerade workshopen "Hållbar Mobilitet Gamlestaden" med nya innovativa mobilitetslösningar samt klimatneutrala och hälsosamma resvanor som tema.
- Fastighetsägarna i Lilla Bommen har format en vision för det nygamla området vid den nya Hisingsbron. Samverkan rör flera konkreta initiativ för att stärka tryggheten och tillgängligheten i området.

DE GLOBALA MÅL PLATZER FOKUSERAR PÅ

Jämställdhet

5.5 Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande.



Hållbar energi för alla

7.2 Öka energieffektiviteten

7.3 Endast använda förnyelsebar energi



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

8.6 Främja ungas anställning, utbildning och praktik

8.8 Skydda arbetstagarnas rättigheter och främja en trygg och säker arbetsmiljö för alla.



Hållbara städer och samhällen

11.3 Hållbar och inkluderande urbanisering.

11.6 Minska städernas miljöpåverkan



Hållbarhetsnyckeltal som mäts kvartalsvis	Enhet	2022 jan-mar	2021 jan-mar	Förändring, %
Energianvändning				
Fastighetsel	MWh	8 100	8 700	-7
Fjärrvärme	MWh	21 100	22 400	-6
Fjärrkyla	MWh	283	262	8
Total energianvändning		29 483	31 362	-6
Koldioxidutsläpp*	ton CO ₂ e	183	227	-19
Gröna hyresavtal	%-andel av hyresvärdet	62,6	68,2	-8
Miljöcertifierade fastigheter	%-andel av förvaltningsfastigheter	91	87	5
Grön finansiering	%	68	61	11
Hållbarhetsnyckeltal som mäts på årsbasis				
Samverkansprojekt inom våra tio utvalda delområden	antal samverkansprojekt	9 av 10	7 av 10	
En av branschens bästa arbetsplatser	förtroendeindex >90 enligt GPTW	78	80	
Bidra till kompetensförsörjning i branschen	antal studenter som erbjuds praktikplats, examensarbete eller sommarjobb	15	10	
Fördelning av kvinnor och män ska vara inom intervallet 40-60% på samtliga nivåer i organisationen	%-andel kvinnor/män			
Ledningsgrupp		38/62	38/62	
Chefer		40/60	40/60	
Medarbetare		46/54	41/59	

* Koldioxidutsläpp från fjärrvärme, el och fjärrkyla är 100 % fossilfri.

Rekordresultat

Jämförelsevärden för resultatposter avser motsvarande period föregående år.

Koncernen

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec	2021/2022 apr-mar
Hysesintäkter	311	293	1 201	1 219
Fastighetskostnader	-77	-71	-278	-284
Driftsöverskott	234	222	923	935
Central administration	-15	-15	-58	-58
Resultat från joint ventures och intresseföretag	187	9	103	281
- varav förvaltningsresultat	7	0	2	9
- varav värdeförändringar	237	11	132	359
- varav skatt	-49	-2	-27	-74
- varav övrigt	-9	0	-4	-13
Finansnetto ¹⁾	-53	-49	-209	-213
Förvaltningsresultat inklusive värdeförändringar i joint ventures och intresseföretag	352	167	759	944
- varav förvaltningsresultat ²	173	158	658	673
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	937	183	1 240	1 994
Värdeförändring finansiella instrument	340	90	180	430
Värdeförändring finansieringsavtal	3	16	-71	-84
Resultat före skatt	1 632	456	2 108	3 283
Skatt på periodens resultat	-250	-91	-399	-558
Periodens resultat ³⁾	1 382	365	1 709	2 725
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	1 382	363	1 706	2 725
Innehav utan bestämmande inflytande ⁴⁾	-	2	3	-
Resultat per aktie ⁵⁾	11,53	3,03	14,24	22,74

¹⁾ I finansnetto ingår kostnader för tomträttsavgäld om totalt 0,5 mkr för året (0,2).

²⁾ Avser förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar, skatt och övrigt i joint ventures och intresseföretag.

³⁾ I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat för koncernen överensstämmer med årets totalresultat.

⁴⁾ Avser minoritetens andel av resultatet i delägda bolag där Platzer har bestämmande inflytande.

⁵⁾ Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

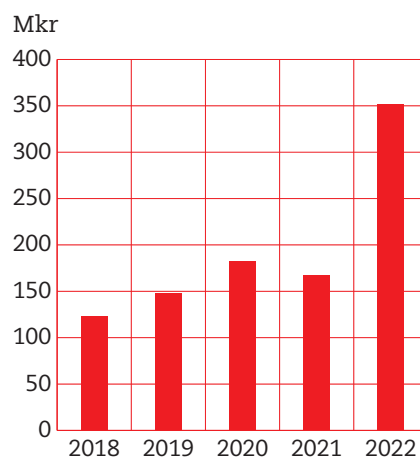
Kommentarer januari–mars 2022

Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 111 % och uppgick till 352 mkr (167) varav 187 mkr (9) kommer från joint ventures och intresseföretag. Ökningen beror främst på värdeförändringar i joint ventures och intresseföretag samt förvärv av fastigheter under föregående år.

Periodens resultat uppgick till 1 382 mkr (365), vilket är en ökning med 279 %. Värdeförändringar i fastigheter påverkade resultatet med 937 mkr (183) och omvärderingar av finansiella instrument påverkade resultatet med 343 mkr (106).

Förvaltningsresultat jan-mar



Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 311 mkr (293), en ökning med 6,1 %. Ökningen beror främst på att vi under andra kvartalet 2021 förvärvade Odontologen (Änggården 718:1) samt Biotech Center och Hälsovetarbacken (Änggården 36:2). Ökningen i jämförbart bestånd beror främst på nyuthyrningar och indexökningar. På årsbasis bedöms hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt (per 31 mars 2022) uppgå till 1 265 mkr (1 232), se intjäningsförmåga sid 11. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 92 % (91).

	Q1 2022 mkr	Q1 2021 mkr	Förändring, %
Jämförbart bestånd	272	268	1,5
Fastighetsutveckling	6	6	
Projektfastigheter	10	14	
Fastighetstransaktioner	23	5	
Hyresintäkter	311	293	6,1

Fastighetskostnader

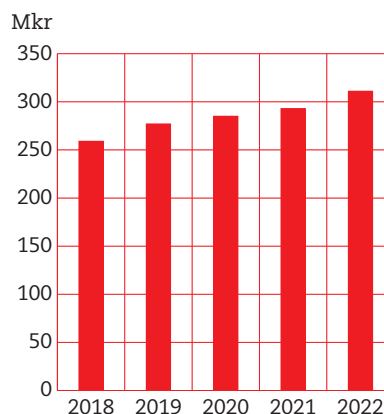
Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -77 mkr (-71). Ökningen beror främst på vårt fastighetsförvärv av Medicinareberget (Änggården 718:1 och 36:2). Media-kostnaderna har nettoökad som en följd av ökade priser, samtidigt som det milda första kvartalet har lett till lägre mediakostnader. Första och fjärde kvartalen har normalt högre kostnader än de andra två kvartalen, främst beroende på högre mediakostnader och kostnader för snö- och halkbekämpning.

	Q1 2022 mkr	Q1 2021 mkr	Förändring, %
Jämförbart bestånd	67	64	4,7
Fastighetsutveckling	2	2	
Projektfastigheter	3	4	
Fastighetstransaktioner	5	1	
Fastighetskostnader	77	71	8,5

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden med 5,4 % (2,8) till 234 mkr (222). Ökningen beror främst på att vi under andra kvartalet 2021 förvärvade Odontologen (Änggården 718:1) samt Biotech och Hälsovetarbacken (Änggården 36:2), där den sistnämnda fastigheten tillträdades först i december 2021. I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 1,0 %, vilket främst förklaras av nyuthyrningar och indexökning. Överskottsgraden uppgick till 75 % (76). Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 3,6 % (3,9).

Hyresintäkter jan-mar



Central administration och medarbetare

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -15 (-15). Antalet medarbetare var vid periodens utgång 91 (86).

Andel i resultat från joint venture och 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 Sörred 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 2021 redovisas ägarandelen i Fastighetsbolaget Hoberg 13 HB som andelar i joint ventures och intresseföretags resultat.

Från den 3 februari ingår ägarandelen i KB Gårda 2:12 som andelar i joint ventures och intresseföretags resultat som en effekt av försäljningen av 50 % av komplementärandelarna i företaget.

Andel resultat i joint ventures och intresseföretag uppgick för perioden till 187 mkr (9) och avser framförallt värdeförändring i fastighet.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -53 mkr (-49). Finansnettot har påverkats negativt av högre lånevolym men det har delvis motverkats av främst lägre kreditmarginaler.

Lånevolymen har i genomsnitt varit 1 300 mkr högre jämfört med samma period föregående år. Ökningen är en effekt av finansiering av pågående projekt och förvärv.

Den genomsnittliga räntan för perioden, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument uppgick till 1,9 % (2,0).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 937 mkr (183). Ökningen kommer både från projekt-investeringar och övriga värdeökningar. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 340 mkr (90) samt 3 mkr (16) för orealiserade värdeförändringar för finansieringsavtal.

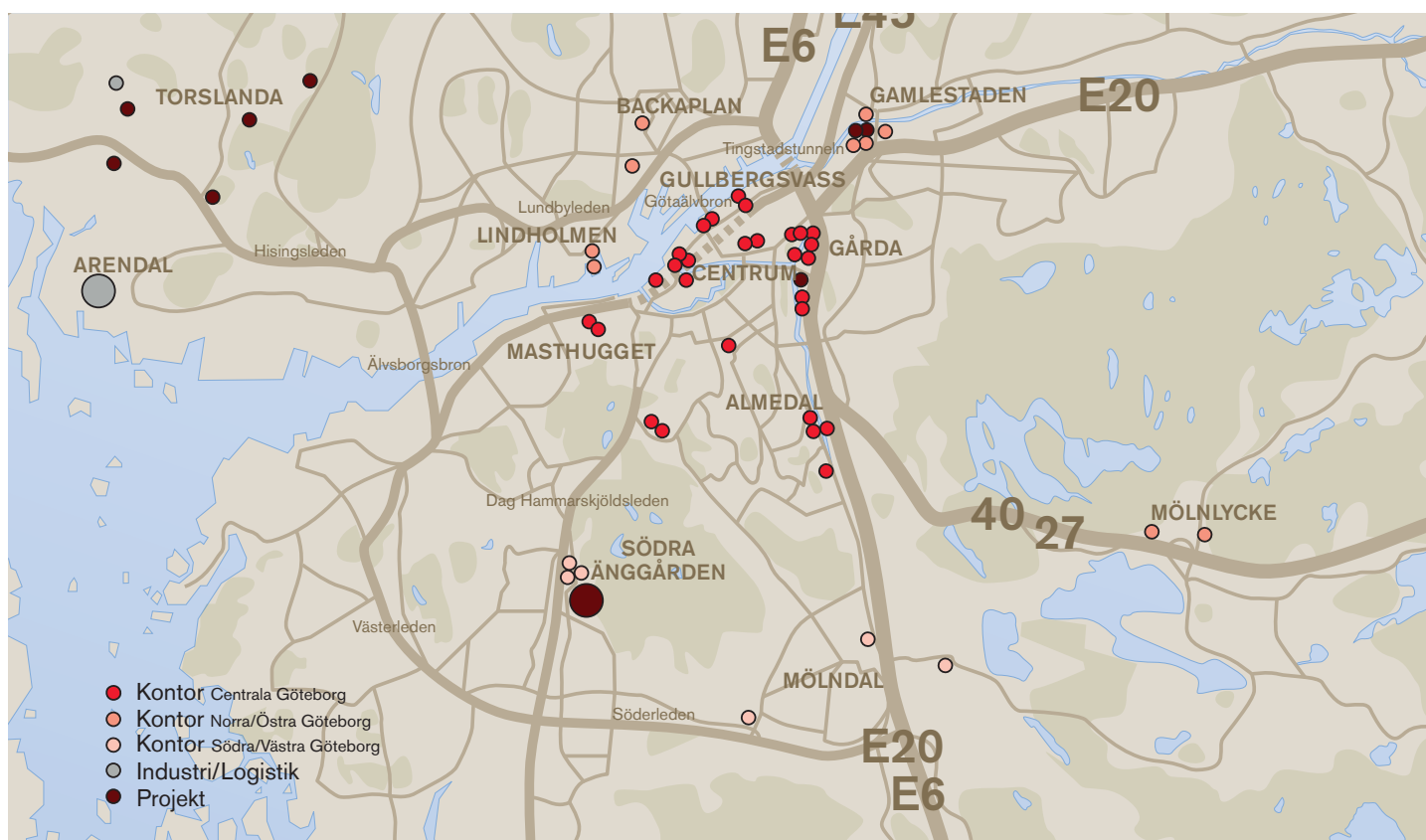
Skatt

Skattekostnaden uppgick till -250 mkr (-91) för perioden, varav -16 mkr (-0,3) avser aktuell skatt och -233 mkr (-90) uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt påverkades av värdeförändringar på fastigheter och derivat.

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 med mera 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. Beloppen nedan avseende intresseföretag har ökat som en följd av att våra innehav i bolagen som äger Stigberget 34:13 och Gårda 2:12 (Gårda Vesta) klassificeras som intresseföretag från fjärde kvartalet 2021 respektive 3 februari 2022.

	Kontor						Industri/ Logistik		Projekt- fastigheter		Totalt		Intresse- företag	
	Centrala Göteborg		Södra/västra Göteborg		Norra/östra Göteborg		2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Mkr	2022	2021	2022	2021	2022	2021								
Hysesintäkter	147	124	18	18	64	67	72	70	9	14	311	293	21	1
Fastighetskostnader	-36	-29	-5	-5	-17	-17	-17	-16	-3	-4	-77	-71	-5	-1
Driftsöverskott	111	95	13	14	47	50	55	54	6	10	234	222	16	1
Verkligt värde fastigheter	15 120	11 715	1 075	1 025	4 335	4 446	4 355	3 755	644	2 028	25 529	22 969	3 560	714
Varav investeringar/förvärv/ avyttring/värdeförändring under året	629	209	22	1	131	97	289	30	-1 573	57	-502	394	2 339	21



Rekordhög nettouthyrning

Vårt fastighetsbestånd bestod den 31 mars 2022 av 72 fastigheter. I fastighetsbeståndet ingår 23 projektfastigheter, varav två är delägda. I det totala beståndet ingår fem delägda fastigheter som redovisas som intresseföretag. Den totala uthyrningsbara ytan inklusive intresseföretag är 874 000 kvm. Fastigheternas verkliga värde var 25 529 mkr exklusive intresseföretag.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 92 % (91).

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

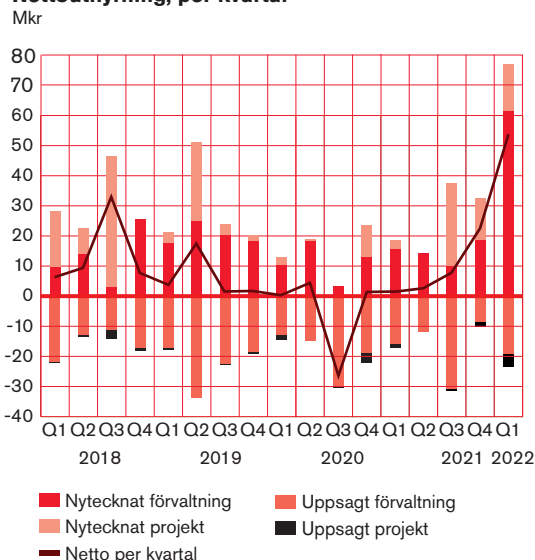
- **Kontor centrala Göteborg** (Almedal, Centrum, Gullbergsvass, Gårda, Masthugget och Medicinareberget)
- **Kontor norra/östra Göteborg** (Backaplan, Gamlestaden, Lindholmen och Mölnlycke)
- **Kontor södra/västra Göteborg** (Högsbo och Mölndal)
- **Industri/logistik** (Arendal och Torslanda)
- **Projektfastigheter**

Nettouthyrning och omförhandlingar

Uthyrningsverksamheten var positiv förra året och har under årets första kvartal fortsatt att utvecklas i positiv riktning både på kontors- och logistikmarknaden.

Vi har utöver nedanstående tecknat hyresavtal uppgående till 43 mkr, där avtalsvillkoren ännu ej infriats. Vårt förvärv av fastigheterna på Medicinareberget och genomförda omförhandlingar har lett till att den genomsnittliga återstående kontraktstiden ökat jämfört med första kvartalet förra året och uppgår nu till 42 månader (41). Antalet lokalhyreskontrakt uppgår till 699 (705) med totala hyresintäkter på 1 217 (1 189) mkr på årsbasis.

Nettouthyrning, per kvartal



NETTOUTHYRNING	Kontor		Industri/Logistik		Intresseföretag		Totalt	
mkr	Q1 2022	Q1 2021	Q1 2022	Q1 2021	Q1 2022	Q1 2021	Q1 2022	Q1 2021
Förvaltningsfastigheter - uthyrningar	19	12	6	4	0	0	25	16
Förvaltningsfastigheter - uppsägningar	-9	-12	-10	-4	0	0	-19	-16
Projektfastigheter - uthyrningar	4	3	12	0	36	0	52	3
Projektfastigheter - uppsägningar	-4	-1,5	0	0	0	0	-4	-1,5
Summa nettouthyrning	10	1,5	8	0	36	0	54	1,5

OMFÖRHANDLINGAR	Kontor		Industri/Logistik		Intresseföretag		Totalt	
mkr	Q1 2022	Q1 2021	Q1 2022	Q1 2021	Q1 2022	Q1 2021	Q1 2022	Q1 2021
Hyresvärde efter omförhandling, mkr	0	21	16	0,5	0	0	16	0,5
Hyresförändring, %	0	5	2	9	0	0	2	9

Segment 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, Folk tandvården, Elite Plaza och Zenseact. Totalt har vi 625 (629) lokalhyreskontrakt inom kontor med totala hyresintäkter på 932 mkr (915) på årsbasis.

Segment industri/logistik

Inom industri/logistik är vi ledande aktör i Arendal. Bland de största hyresgästerna kan nämnas DFDS, DHL, Plasman, SSAB och Sveafjord (AB Volvo). Totalt har vi 74 (76) lokalhyreskontrakt inom industri/logistik med totala hyresintäkter på 285 mkr (274) på årsbasis.

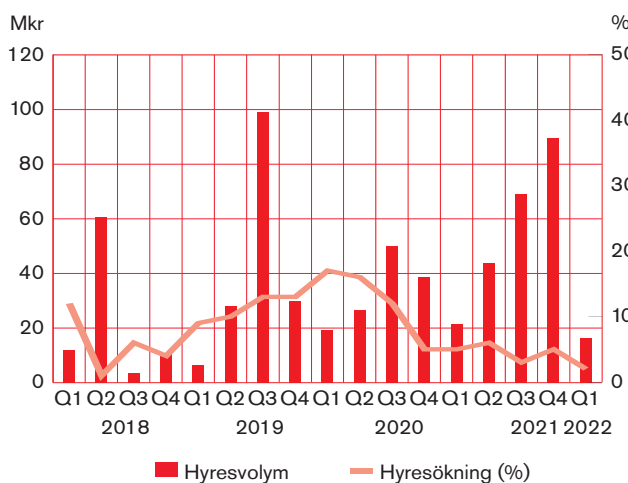
Största kunderna

	Andel ¹⁾	Löper till år ²⁾
Sveafjord (AB Volvo)	10 %	2025
Migrationsverket	5 %	2024
DFDS Logistics	4 %	2024
Göteborgs Universitet	3 %	2036
Folk tandvården Västra Götaland	3 %	2026
Västra Götalandsregionen	2 %	2030
Mölnlycke Health Care	2 %	2025
Nordea Bank	2 %	2026
Försäkringskassan	2 %	2027
Zenseact	2 %	2028
Summa	35 %	

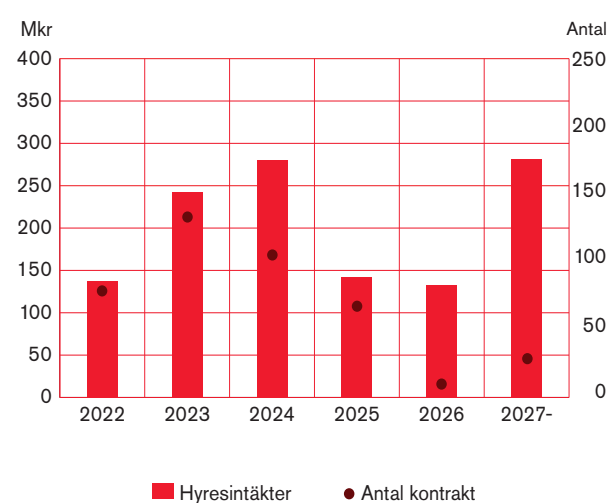
¹⁾ Andel av kontrakterad hyresintäkt

²⁾ Det av respektive hyresgästs avtal som löper längst anges

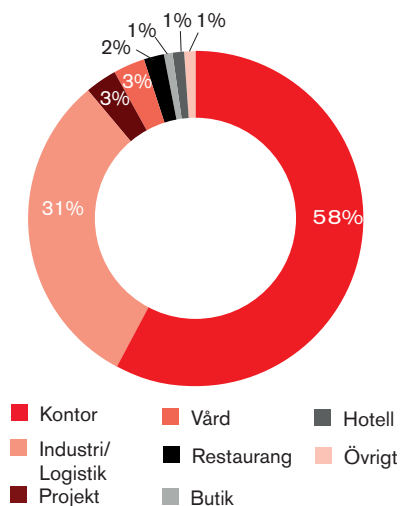
Hyresvolym och hyresökning Omförhandlingar, per kvartal



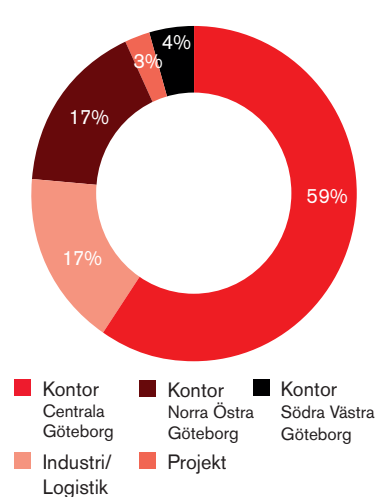
Förfallostruktur hyreskontrakt



Fördelning ytor



Fastighetsvärde per segment



Intjäningsförmåga 2022-03-31

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr	Driftsöverskott, mkr	Överskottsgrad, %
Förvaltningsfastigheter								
Central Business District (CBD)	8	74 329	4 724	218	82	179	136	76
Övriga innerstaden	18	197 831	10 396	465	96	445	337	76
Centrala Göteborg	26	272 160	15 120	684	91	625	472	76
Östra Göteborg	6	119 590	2 962	198	94	185	139	75
Norra Älvstranden/Backaplan	4	38 299	1 373	87	91	79	57	72
Norra/östra Göteborg	10	157 889	4 335	285	93	264	196	74
Västra Göteborg	4	21 946	241	24	72	17	9	53
Mölndal	4	28 794	834	56	99	55	45	81
Södra/västra Göteborg	8	50 740	1 075	80	91	72	54	74
Industri/logistik	2	317 747	4 355	303	96	290	219	75
Summa förvaltningsfastigheter	46	798 536	24 885	1 352	93	1 251	941	75
Projektfastigheter	21	26 999	644	18	72	13	7	-
Summa Platzer exkl intresseföretag	67	825 535	25 529	1 370	92	1 265	948	75
Intresseföretag (100 %)	5	47 946	3 560	128	94	120	99	-
Utöver ovanstående finns tecknade hyresavtal med inflyttning från den 1 oktober 2022 och framåt:						Hyresintäkter, mkr	varav intresseföretag	
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt						129	36	
Förvaltningsfastigheter						30	0	
Utöver ovanstående finns uppsagda hyresavtal med avflyttning från och med den 1 april 2022:						Hyresintäkter, mkr	varav intresseföretag	
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt						12	0	
Förvaltningsfastigheter						50	0	

Sammanställningen bygger på fastighetsbeståndet den 31 mars 2022 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 33 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 (IES) i Södra Änggården ingår inte i ovan angivna hyresintäkter, då villkoren för ikraftträdande ej var uppfyllda vid periodens utgång.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 april 2022. Avdrag görs för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration avseende ett normalår.

Rapport över finansiell ställning

Jämförelsevärden för balansposter avser 2021-12-31.

Koncernen

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	25 529	22 969	26 031
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	30	30	30
Övriga anläggningstillgångar	19	21	20
Finansiella anläggningstillgångar	932	376	506
Omsättningstillgångar	223	251	199
Likvida medel	185	152	171
Summa tillgångar	26 918	23 799	26 957
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12 186	10 053	11 068
Uppskjuten skatteskuld	2 147	1 797	2 020
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾	9 212	7 332	10 553
Leasingskuld	30	30	30
Övriga långfristiga skulder	186	475	532
Kortfristiga räntebärande skulder	2 239	3 660	2 186
Övriga kortfristiga skulder	918	452	568
Summa eget kapital och skulder	26 918	23 799	26 957

¹⁾ Varav 0 mkr (711) avser tillgångar som innehas för försäljning.

²⁾ Varav 0 mkr (188) avser skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning.

Ställda säkerheter uppgick per 2022-03-31 till 10 993 mkr (11 852). Eventualförpliktelser uppgick per 2022-03-31 till 1 074 mkr (524).

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 25 529 mkr (26 031), 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. Historiskt sett har skillnaden mellan vår interna värdering och den externa värderingen varit marginell och så var den även vid årsskiftet 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 937 mkr (183). Av värdeförändringen beror 10 % på ökade marknadshyror, 40 % på stads-, projekt- och

fastighetsutveckling och 50 % 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 4,4 % och är 0,2 procentenheter lägre jämfört med 31 december 2021. Detta hänger samman med den utveckling vi ser på fastighetsmarknaden i genomförda transaktioner där direktavkastningskravet för kontor och logistik har komprimerats.

Sedan tidigare har vi tecknat avtal om att sälja tio framtida fastigheter i Södra Änggården. Totalt berörs 14 projektfastigheter i området Högsbo. Försäljningarna är villkorade av att detaljplanen vinner laga kraft. Den 6 april 2022 avslog Mark- och miljööverdomstolen överklagan av detaljplanen. Detta innebär att detaljplanen nu vunnit laga kraft. 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 sker i andra kvartalet. Resultateffekten kommer då huvudsakligen redovisas som värdeförändring fastigheter och bedöms öka eget kapital med 6-7 kronor per aktie.

Transaktioner under första kvartalet

Den 3 februari frånträdde 50 % av andelarna i företaget som äger fastigheten Gårda 2:12.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 426 mkr (211), där de största investeringarna är ny- och ombyggnadsprojekten Gårda Vesta (Gårda 2:12) och Kineum (Gårda 16:17). Investeringarna i Gårda Vesta redovisas före frånträde.

Eget kapital

Den 31 mars 2022 uppgick koncernens egna kapital till 12 186 mkr (11 068). Eget kapital påverkas av beslutad men ännu enbart delvis utbetalad utdelning om 264 mkr. Soliditeten uppgick samma dag till 45 % (41), vilket är klart över det finansiella målet på 30 %.

Eget kapital per aktie uppgick 31 mars till 101,71 kr (92,37) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, till 117,30 kr (109,74) per aktie.

	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Fastigheternas värde ingående balans	26 031	22 575	22 575
Investeringar i befintliga fastigheter	426	211	1 003
Fastighetsförvärv	-	-	1 795
Fastighetsförsäljningar och omklassificeringar	-1 865	-	-582
Värdeförändringar	937	183	1 240
Fastigheternas värde utgående balans	25 529	22 969	26 031

Koncernen

Förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Vid periodens början	11 068	9 612	9 612
Periodens totalresultat	1 382	363	1 706
Utdelning	-264	-	-251
Vid periodens slut	12 186	9 975	11 068
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			
Vid periodens början	-	74	74
Uttag	-	-	-77
Periodens totalresultat	-	2	3
Vid periodens slut	-	77	-
Summa eget kapital	12 186	10 053	11 068

Lånefinansiering och värdeförändringar derivat

De räntebärande skulderna uppgick den 31 mars 2022 till 11 451 mkr (12 739). Det motsvarar en belåningsgrad om 45 % (49), 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 ska omförhandlas under de kommande tolv månaderna samt planenliga amorteringar.

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). Under 2021 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 0 mkr (1 300) gröna obligationer emitterats under programmet. Vi har också ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr. Utestående certifikat den 31 mars var 690 mkr (1 359). Totalt utgör ej säkerställd finansiering därmed 17 % (21) av räntebärande skulder. Den minskade andelen är driven av de rådande förutsättningarna på kapitalmarknaden påverkat av effekter från kriget i Ukraina. Vår målsättning är att fortsatt nyttja vårt MTN-program för att finansiera vår tillväxt samt att successivt förbättra vår rating. Grön finansiering utgör 68 % (66) av våra utestående skulder i form av gröna obligationer och gröna lån.

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick den 31 mars till 3,2 år (3,0). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden

uppgick till 2,3 år (2,3). Per den 31 mars var den genomsnittliga räntan inklusive effekter av tecknade derivatinstrument 1,82 % (1,69) exklusive outnyttjade kreditlöften och 2,00 % (1,85) inklusive outnyttjade kreditlöften.

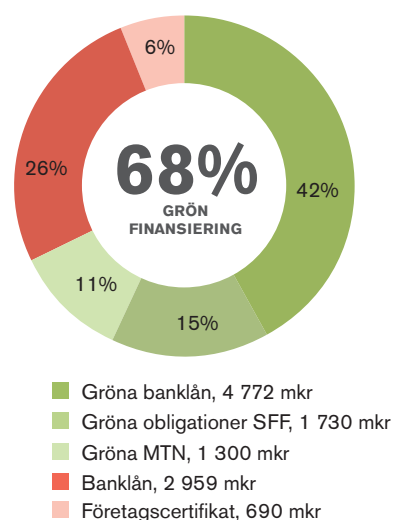
För att nå önskad räntebindningsstruktur använder vi ränteswappar. Dessa redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Vi har sammanlagt tecknat derivatavtal om 5 570 mkr (5 570).

Marknadsvärdet av derivatportföljen uppgick den 31 mars 2022 till 279 mkr (-61), vilket för perioden innebar en positiv värdeförändring om 340 mkr. Enbart realiserade värdeförändringar påverkar kassaflödet. Under derivatens återstående löptid kommer övervärdet att lösas upp och öka 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, %	Kredit-avtal, mkr	Utnyttjat, mkr
0-1 År	5 681	2,71	3 629	2 929
1-2 År	300	0,73	5 223	3 723
2-3 År	720	0,67	1 962	1 402
3-4 År	250	0,82	1 378	1 378
4-5 År	400	0,94	896	896
5-6 År	730	1,14	-	-
6-7 År	1 000	1,14	631	631
7-8 År	800	0,68	-	-
8-9 År	850	0,95	492	492
9-10 År	720	1,15	-	-
Totalt	11 541	1,82	14 211	11 451

Räntebärande skulder



Finanspolicy

	Mål/mandat	Utfall 2022-03-31
Soliditet	>30 %	45 %
Lånefinansiering, antal banker	3-6	6
Lånevolym hos en bank	<35 %	26 %
Obligationslån	Möjlighet ska finnas	3 030 mkr
Andel låneförfall inom ett år (exkl företagscertifikat)	35 %	22 %
Genomsnittlig kapitalbindningstid	>2 år	2,3 år
Genomsnittlig räntebindningstid	1,5-5 år	3,2 år
Andel räntebindning som förfaller inom ett år	20-60 %	50 %

Kassaflödesanalys

Koncernen

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec	2021/2022 apr-mar
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	234	222	923	935
Central administration	-15	-15	-57	-57
Finansnetto	-53	-49	-209	-213
Betald skatt	-25	-44	-107	-88
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	141	114	550	577
Förändring av kortfristiga fordringar	-23	-77	-24	30
Förändring av kortfristiga skulder	118	66	160	212
Kassaflöde från den löpande verksamheten	236	103	686	819
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-426	-211	-1 003	-1 218
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-1 795	-1 795
Försäljning och omklassificering av förvaltningsfastigheter	1 865	-	505	2 370
Försäljning/förvärv av andelar i intresseföretag	-	-	-28	-28
Investering i övrigt	0	-10	-11	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 439	-221	-2 332	-672
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristiga fordringar	21	142	-27	-148
Förändring av räntebärande skulder	-1 288	-20	1 889	621
Förändring av långfristiga skulder	-262	0	58	-204
Utdelning	-132	-	-251	-383
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 661	122	1 669	-114
Periodens kassaflöde	14	4	23	33
Likvida medel vid periodens början	171	148	148	152
Likvida medel vid periodens slut	185	152	171	185

Outnyttjade checkkrediter uppgår till 100 mkr (100) samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 2 920 mkr (3 070), varav 160 mkr (310) är byggnadskreditiv. Jämförelsevärden för outnyttjade krediter avser 2021-12-31.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 236 mkr (103). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 95 mkr (-11). Se sidan 7 för ytterligare kommentarer till den löpande verksamheten.

Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 426 mkr (211). Under perioden har 50 % av andelarna i ett fastighetsägande bolag sålts varför fastigheten redovisas som såld och omklassificerad för 1 865 mkr. Investeringar i delsöld fastighet har skett före frånträde. Investeringar

verksamheten har påverkat kassaflödet med 1 439 mkr (-221). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till -1 661 mkr (122). Periodens kassaflöde uppgick till 14 mkr (4). De likvida medlen har förändrats med 14 mkr (4) under perioden och uppgick på bokslutsdagen till 185 mkr (171).

Fastighetstransaktioner

Förvärv

Inga förvärv har genomförts under perioden.

Försäljning

Den 3 februari överläts 50 % av andelarna i KB Gårda 2:12 (Gårda Vesta) till Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Affären genomfördes i enlighet med beslut vid bolagsstämma 2018-04-26.

Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar

Avtals- tecknande År/kvartal	Fastighetsbeteckning	Område	Segment	Förv/Proj- fastighet	Uthyrbar yta, kvm	Tillträde	Överenskommet fastighetsvärde, mkr
Förvärv							
2021/Q3	Kungfisken 7 (MIMO)	Mölndal	Kontor	Förvaltnings- fastighet	32 000	2024/Q4	(prel) 1 500
Förvärv totalt					32 000		1 500
Försäljningar							
2018/Q2	Gårda 2:12 (Gårda Vesta)	Gårda	Kontor	Projektfastighet	27 000	2022-02-03	1 865
2021/Q3	Del av Arendal 764:720	Arendal	Kontor/ Industri	Förvaltnings- fastighet	48 900	2022-05-31 (prel)	475
Försäljningar totalt					75 900		2 340



Den 3 februari överläts 50 % av andelarna i KB Gårda 2:12 (Gårda Vesta) till Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Joint venture, delägda bolag och intresseföretag

Vi är delägare i ett antal fastighetsförvaltande och projektutvecklande bolag. Vår vision är att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i, vilket är något som vi inte kan göra på egen hand utan det behöver göras tillsammans med andra. Vi gör detta bland annat genom våra joint ventures tillsammans med våra samarbetspartners.

Våra joint ventures- och intresseföretag bidrog sammanlagt med 187 mkr (9) till förvaltningsresultatet under första kvartalet. Platzer's andel av värdeförändringar på fastigheter uppgick före skatteavdrag till 237 mkr (11). Det samlade värdet på vårt ägande kopplat till våra joint ventures- och intresseföretag uppgick till 849 mkr (422).

Joint Venture

Merkur

Vi äger 50 % i kommanditbolaget Biet tillsammans med Bygg-Göta, genom vilket vi samäger fastigheten Merkur (Inom Vallgraven 49:1). Vi har projektutvecklat fastigheten och skapat 5 400 kvm i en ny byggnad intill befintligt hus och för fastigheten totalt en uthyrningsbar yta om 11 000 kvm. Den långsiktiga strategin är fortsatt gemensamt ägande.

Sörred Logistikpark

Vi äger tillsammans med Bockasjö 50 % vardera av Sörreds Logistikpark Holding AB, till vilket Platzer har sålt fastigheterna Sörred 7:21 och Sörred 8:12. Bolaget har 135 000 kvm BTA byggrätt på fastigheterna uppdelat på fem byggnader. Bockasjö projektutvecklar fastigheterna och med genomfört terrasseringsarbete ska nu produktion av logistikbyggnader påbörjas. Den långsiktiga ägaren av de färdigställda byggnaderna är Platzer som har option på att successivt i samband med inflyttning av hyresgäster återköpa fastigheterna uppdelade med en byggnad per fastighet.

Hoberg

Vi äger 50,3 % av Fastighetsbolaget Hoberg 13 HB, resterande andel ägs av Sjöfolkets Fastighet Stigberget 34:13 AB. Bolaget äger fastigheten Stigberget 34:13 i Masthugget med en total yta om 10 000 kvm. Dock har ingen part bestämmande inflytande och bolaget är därmed redovisningsmässigt klassificerat som intresseföretag. Den långsiktiga strategin är fortsatt gemensamt ägande.

Intresseföretag

Gårda Vesta

Vi äger 50 % av Gårda Vesta (Gårda 2:12) genom ett gemensamt bolag tillsammans med Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän sedan februari 2022. Denna transaktion genomfördes i enlighet med tidigare beslut från årsstämman 2018 efter färdigställt projekt under första kvartalet 2022. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 27 000 kvm. Länsförsäkringar är den part med bestämmande inflytande och den långsiktiga strategin är fortsatt gemensamt ägande.

Delägt konsoliderat bolag

Kineum

Tillsammans med NCC äger vi Kineum (Gårda 16:17) vilket delvis är en befintlig förvaltningsfastighet där 50 % av det fastighetsägande bolaget såldes till NCC. Platzer har fortsatt förvaltat befintlig byggnad tillsammans med NCC som utvecklar en ny byggnad intill den befintliga. Den befintliga byggnaden omfattar 15 500 kvm och den nya byggnaden 28 000 kvm, totalt 43 500 kvm uthyrningsbar yta. Uthyrningsgraden är 89 % vid utgången av detta kvartal och projektet kommer att färdigställas under det fjärde kvartalet 2022. Platzer är den part med bestämmande inflytande och den långsiktiga ägaren som kommer att återköpa NCC's andel vid projektets färdigställande enligt tecknade villkor i återköpsavtalet.

Joint Venture

Delägt bolag där ingen part har bestämmande inflytande. Redovisas som intresseföretag.

Intresseföretag

Delägt bolag där annan part har bestämmande inflytande. Redovisas som intresseföretag.

Delägda konsoliderade bolag

Delägt bolag där vi har bestämmande inflytande. Redovisas i konsoliderad balans- och resultaträkning till 100 % där minoritetens andel av resultatet presenteras som resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.

Utvecklingsprojekt

Våra pågående större projekt omfattar 60 000 kvm lokalarea (LOA). Utöver dessa har vi en projektportfölj på 500 000 kvm bruttoarea (BTA). Portföljen inrymmer projekt i alla skeden, från detaljplaner till inflyttningsklara projekt.

Kriget i Ukraina påverkar byggbranschen med längre leveranstider och ökade materialpriser. Vi bedömer i dagsläget att detta har mindre påverkan på våra pågående projekt.

Fastighetsutveckling

Lilla Bommen

I Lilla Bommen ligger vår kontorsfastighet Aria (Gullbergsvass 1:1). Aria består av tre hus där vi skapar både kontorsytor och ett levande entréplan. Produktionsstart var under första kvartalet och projektet beräknas färdigställas under 2023. Uthyrning pågår och avtal har tecknats med Mindpark som kommer att erbjuda coworking, möteslokaler, café samt reception i Aria. Uthyrningsgraden är 44 %.

Projektutveckling

Gårda

Fastigheten Kineum kommer färdigutvecklad att innehålla hotell, kontor och andra verksamheter. Under byggtiden delar vi och NCC ägandeskap med 50 % vardera.

Kineum är en del av vår strävan att bidra till områdets utveckling och att göra södra Gårda till en destination som lever under dygnets alla timmar. Uthyrningsgraden i hela fastigheten är 89 %. I det nyutvecklade höghuset på 28 000 kvm är uthyrningsgraden 100 %.

Centrum

I Lilla Bommen, i direkt anslutning till den nya Hisingsbron, har vi option på att förvärva två byggrätter om totalt 43 000 kvm BTA. Preliminär projektstart planeras under slutet av 2022.

Arendal

Arendal är en central del i ambitionen att stärka Göteborg som ett hållbart nordiskt godsnav med en gemensam vision om hållbar sjöfart och hamnhantering.

Här har vi under kvartalet tecknat ett 10-årigt avtal om 7 000 kvm nyproducerad terminalbyggnad. Projektet är byggstartat och inflyttning är planerad till april 2023.

Torslanda

I Torslanda har vi 190 000 kvm BTA byggrätt på fastigheterna Syrhåla 2:3, Syrhåla 3:1, Sörred 7:21 och Sörred 8:12. På Syrhåla 3:1 har vi tecknat ytterligare ett avtal om 7 500 kvm. Inflyttning är beräknad till juli 2023.

Som ett led i områdets utveckling har vi sedan några år ett joint venture med Bockasjö. Samarbetet bedrivs i det gemensamma bolaget, Sörreds Logistikpark Holding AB och omfattar fastigheterna Sörred 8:12 och 7:21. Här har Volvo tecknat ett avtal om 23 000 kvm. Projektet har byggstartats och inflyttning är planerad till april 2023.

Under kvartalet har ytterligare två uthyrningar för logistikbyggnader gjorts på fastigheten Sörred 8:12 i Sörred Logistikpark. Den första är en uthyrning till Swedemount (Sportshopen) om 24 300 kvm och den andra är ett villkorat avtal om 30 000 kvm. Om villkoret uppfylls blir affären giltig i maj och då har JV-bolaget hyrt ut totalt 77 200 kvm av logistikparkens 135 000 kvm under årets första kvartal.

Stadsutveckling

Gamlestaden

Vi äger tre större fastigheter och projekt i Gamlestaden. Hösten 2018 stod Gamlestads torg (Gamlestaden 740:132) klar. I mars 2021 vann detaljplanen för intilliggande Gamlestadens Fabriker (Olskroken 18:7 med flera) laga kraft. Projektet befinner sig nu i en intensiv fas, med utveckling av våra byggrätter och indelning av ursprungsfastigheten i nya registerfastigheter för fortsatt utveckling.

På grannfastigheten (Bagaregården 17:26), har vi tidigare 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. Efter periodens utgång, den 6 april, vann detaljplanen för Södra Änggården laga kraft, vilket innebär att stadsutvecklingen av området nu kan ta fart och byggnationen av 2000 bostäder samt skolor och parker påbörjas. Vi har sedan tidigare tecknat hyresavtal med Internationella Engelska Skolan (IES) avseende en ny skola i området, villkorat av lagakraftvunnen detaljplan. Hyresavtalet är på 20 år och omfattar 9 000 kvm.

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. Platzer äger Almedals Fabriker och arbetar tillsammans med Göteborg Stad för en ny detaljplan som möjliggör byggrätter om cirka 25 000 kvm kontor.

Pågående större projekt

Fastighet	Segment	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total investering inkl. mark, mkr	Varav kvar att investera, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr ²⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Gårda 16:17, Kineum	Kontor/ Övriga innerstaden	15 500	28 000	2 181 ¹⁾	339	2 480	145	89*	Q4 2022
Arendals Kulle	Industri/Logistik	-	7 000	143	94	95	8	100	Q2 2023
Gullbergsvass 1:1, Aria Kontor/CBD		15 923	-	1 140 ¹⁾	248	916	59	44*	Q3 2023
Syrhåla 3:1, etapp 1	Industri/Logistik	-	21 000	279	219	182	16	100	Q3 2023
Totalt		31 423	56 000	3 743	900	3 673	228		

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

Fastighet	Segment	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total investering inkl. mark, mkr	Varav kvar att investera, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr ²⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Sörred 7:21	Industri/Logistik	-	22 680	300	221	225	17	100	Q1 2023
Sörred 8:12, Byggnad V1	Industri/Logistik	-	43 000	464	315	149	28	0	Q2 2023
Sörred 8:12, Byggnad V2	Industri/Logistik	-	24 300	335	261	237	19	100	Q2 2023
Totalt		-	89 980	1 099	797	611	64		

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Segment	Fastighetstyp	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ³⁾
Syrhåla 2:3	Industri/Logistik	industri/logistik	14 600	detaljplan finns	2022
Syrhåla 3:1, etapp 2	Industri/Logistik	industri/logistik	20 000	detaljplan finns	2022
Sörred 8:12 Byggnad V3 och V4	Industri/Logistik	industri/logistik	45 000	detaljplan finns	2022
Olskroken 18:7 m fl, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg blandstad		100-120 000	detaljplan finns	2022
Södra Änggården (flera fastigheter och flera utbyggnadsetapper)	Kontor/Västra Göteborg blandstad		cirka 200 000	detaljplan pågår ⁴⁾	2022
Krokslätt 34:13	Kontor/Övriga innerstaden	kontor	10-15 000	planbesked finns	2022
Skår 57:14, Almedals Fabriker	Kontor/Övriga innerstaden	kontor	25 000	detaljplan pågår	2022
Gullbergsvass**	Kontor/CBD	kontor	43 000	detaljplan finns	2022/2023
Bagaregården 17:26	Kontor/Östra Göteborg blandstad		60 000	detaljplan pågår	2023/2024
Totalt			517 600-542 600		

* Uthyrningsgraden omfattar även befintlig byggnad.

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

Sammanställningen omfattar möjliga projekt identifierade på ägda eller förvävsavtalade fastigheter.

¹⁾ I total investering inklusive markvärde ingår även befintlig byggnad i ingående värde samt planerad investering.

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

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

⁴⁾ Detaljplanen har vunnit laga kraft efter periodens utgång.

Så arbetar vi med utveckling på tre nivåer

Fastighetsutveckling

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

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

Stadsutveckling

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

	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec	2021/2022 apr-mar
Finansiella				
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	1,1	1,2	0,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,2	4,1	4,1
Belåningsgrad, %	45	48	49	46
Soliditet, %	45	42	41	45
Avkastning på eget kapital, %	18,3	7,7	16,5	24,6
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	3,6	3,9	3,8	3,9
Överskottsgrad, %	75	76	77	77
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91	91	91
Hyresvärde, kr/kvm	1 677	1 598	1 578	1 652
Uthyrningsbar yta, tkvm *)	826	819	853	826

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

*) Uthyrningsbar yta inklusive intresseföretag 874 tkvm.

Kvartalsöversikt

	2022		2021		2020			
Mkr	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Hyresintäkter	311	304	307	296	293	281	289	286
Fastighetskostnader	-77	-76	-63	-68	-71	-78	-61	-66
Driftsöverskott	234	228	244	229	222	203	228	220
Central administration	-15	-18	-11	-14	-15	-14	-10	-15
Andel i resultat från intresseföretag	187	33	26	35	9	-5	24	16
Finansnetto	-53	-54	-54	-52	-49	-51	-51	-49
Förvaltningsresultat (inkl intresseföretag)	352	189	204	198	167	133	191	172
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	937	492	248	317	183	253	293	11
Värdeförändring finansiella instrument	340	41	42	7	90	34	7	-36
Värdeförändring finansieringsavtal	3	-140	52	1	16	74	-	-
Resultat före skatt	1 632	582	546	523	456	494	491	147
Skatt på periodens resultat	-250	-111	-90	-107	-91	-83	-103	-2
Periodens resultat	1 382	472	456	416	365	411	388	145
Förvaltningsfastigheter	25 529	26 031	24 574	24 386	22 969	22 575	22 150	21 203
Direktavkastning, %	3,6	3,6	4,0	3,9	3,9	3,6	4,3	4,2
Överskottsgrad, %	75	75	79	77	76	72	79	77
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91	91	91	91	92	92	94
Avkastning på eget kapital, %	18,3	8,6	8,9	8,8	7,7	7,4	9,1	5,7
Eget kapital per aktie, kr	101,71	92,37	88,44	84,62	83,26	80,23	76,83	73,59
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr (EPRA NRV)	117,30	109,74	105,35	101,38	99,39	96,35	92,21	88,34
Aktuellt substansvärde per aktie, kr (EPRA NTA)	113,08	105,63	101,50	97,63	95,76	92,85	88,90	85,16
Avyttringsvärde per aktie, kr (EPRA NDV)	101,71	92,37	88,44	84,62	83,26	80,23	76,83	73,59
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie, kr (EPRA EPS)	2,37	1,38	1,41	1,40	1,17	0,92	1,30	1,17
Börskurs, kr	116,40	135,60	132,00	129,80	103,80	107,40	93,00	79,50
Resultat efter skatt per aktie, kr	11,53	3,94	3,81	3,47	3,03	3,40	3,24	1,20
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	1,04	1,79	1,17	1,90	0,86	0,34	1,86	0,99

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	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Nettoomsättning	4	3	16
Rörelsens kostnader	-4	-4	-15
Finansnetto	-5	-8	425
Värdeförändring finansiella instrument	340	90	180
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	334	81	606
Bokslutsdispositioner	-	-	168
Skatt	-71	-15	-63
Periodens resultat ¹⁾	264	67	711

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

Moderbolaget, Balansräkning i sammandrag

Mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 886	1 886	1 886
Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag)	4 076	2 698	3 812
Fordringar hos koncernföretag	5 844	5 250	5 843
Övriga omsättningstillgångar	8	24	24
Likvida medel	54	7	9
Summa tillgångar	11 868	9 865	11 574
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 568	3 175	3 568
Obeskattade reserver	-	20	-
Långfristiga skulder	4 358	2 853	5 035
Skulder till koncernföretag	3 756	3 790	2 922
Kortfristiga skulder	186	27	49
Summa eget kapital och skulder	11 868	9 865	11 574



Under kvartalet öppnade West End Food Court i Arendal.



Övriga kommentarer

Medarbetare och organisation

Den 31 mars var antalet medarbetare 91 (87 avser 2021-12-31). 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/it/inköp, affärsutveckling, ekonomi/finans/fastighetsanalys, kommunikation/marknad/hållbarhet, hr, affärsområde kontor och affärsområde industri/logistik.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Effekter av covid-19

Platzers påverkan av covid-19-pandemins restriktioner har varit begränsade och bedöms alltmer minska. 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 tidigare drabbats hårt av pandemin.

Effekter av kriget i Ukraina

Vi har genomfört analys och riskbedömning för vår verksamhet och våra hyresgästers verksamheter med anledning av kriget i Ukraina. Under nuvarande förhållanden bedömer vi påverkan på Platzer som låg.

Generella risker

I fastighetsverksamhet finns som i all verksamhet alltid en exponering för risk. Vi hanterar och minskar riskerna genom god intern kontroll och extern kontroll från revisorer, väl fungerande administrativa system och policyer samt väl beprövade rutiner för fastighetsvärderingar.

Den största finansiella risken är tillgången till finansiering, vilket är en förutsättning för att bedriva fastighetsverksamhet. Goda affärsrelationer med banker begränsar finansiell risk samt tillgång till kapitalmarknaden och underliggande starka finanser och nyckel-

tal 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 2021 på sidorna 80-84 samt 96-97.

Transaktioner med närstående

De närståendetransaktioner av löpande karaktär som finns i bolaget beskrivs i årsredovisningen för 2021 på sidan 111. 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 2022 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 rapporteringsrekommendation 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 periodens utgång

Den 6 april meddelades att mark- och miljööverdomstolen avslår överklagan av detaljplanen för Södra Änggården. Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft och utvecklingen av området kan inledas.

Göteborg 2022-04-20

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

P-G Persson

Vd

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

Göteborg står starkt i en orolig värld

De grundläggande utsikterna för den globala ekonomin är enligt de flesta bedömare goda, men Rysslands invasion av Ukraina medför ökad osäkerhet. Enligt den senaste rapporten från Internationella valutafonden (IMF) växte världsekonomin med 5,9 % under 2021 och förväntas växa med 4,9 % under 2022. Rapporten kom dock innan Rysslands invasion av Ukraina, vilken, enligt bland annat FN och Konjunkturinstitutet, bedöms minska den globala tillväxten med en procentenhet jämfört med tidigare prognoser.

Redan innan kriget i Ukraina var en av de främsta orosmomenten, enligt IMF, störningar i de globala varuförsörjningssystemen. Denna osäkerhet har spätt på och riskerar, tillsammans med minskad tillgång på energi, leda till stigande inflation och räntor.

I Sverige spår Konjunkturinstitutet (KI) att tillväxten hamnar på 3,3 % 2022 och 2,1 % 2023, jämfört med 4,8 % 2021. Tillväxten hålls enligt KI uppe genom ökad offentlig konsumtion och konjunkturen bedöms gå in i vad KI kallar för en mild högkonjunktur.

Inköpschefsindex för industrin har mattats av sedan toppen under första halvåret 2021, främst beroende på osäkerheten kring den globala konjunkturen och risken för förnyade utbudsstörningar i spåren av kriget i Ukraina och västvärldens sanktioner mot Ryssland. Industrikonjunkturen ligger ändå över sitt historiska genomsnitt.

Tjänstesektorns inköpschefsindex låg i mars för sjunde månaden i rad över det historiska genomsnittet och landade på 65,3, vilket dock var något lägre än i februari. Konjunkturen bedöms som fortsatt stark.

Den svenska arbetslösheten spås minska till under sju procent under 2022 och 2023 enligt KI.

Göteborgskonjunkturen

I januari beslutade Volvo Cars och Norhtvolt att de placerar sin gemensamma batterifabrik i Göteborg. Beskedet följde på flera andra besked om större investeringar i regionen. Därmed befäster Göteborg sin ställning som Sveriges industriella centrum. Till detta kommer att nästan 30 procent av den svenska utrikeshandeln passerar över någon av kajerna i Göteborgs hamn som är störst i Norden.

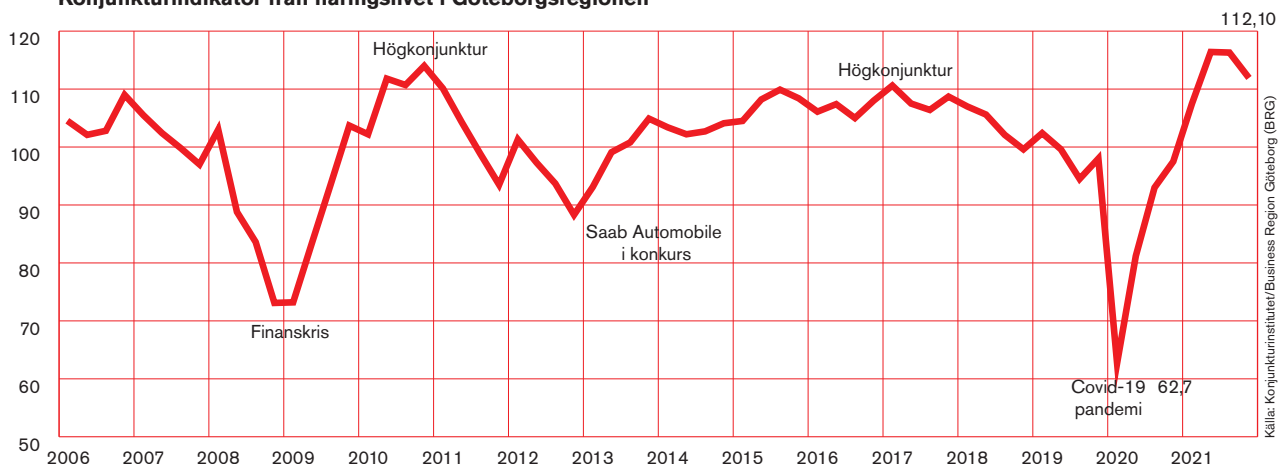
Den fortsatt goda världskonjunkturen påverkar därför Göteborgsregionen positivt. Under 2022 bedöms tillväxten på Göteborgs tio största exportmarknader, enligt Business Region Göteborg, uppgå till 3,8 %, vilket är något lägre än den senaste prognosen, för att under 2023 landa på 2,5 %.

Problemen i de globala distributionskedjorna påverkade periodvis godsvolymer i Göteborgs hamn under 2021. Totalt sett ökade dock aktiviteten och hamnen kunde framför allt ta marknadsandelar inom containertrafik.

Business Region Göteborgs konjunkturindikator noterade under fjärde kvartalet 2021 för fjärde kvartalet i rad en nivå som motsvarar högkonjunktur. I februari 2022 var arbetslösheten i Göteborgsregionen 6,1 %, vilket är fortsatt lägst av de tre storstadsregionerna och klart under 7,2 % i landet som helhet. Antalet nyanmällda arbetstillfällen är på rekordnivåer samtidigt som varselnivåerna är mycket låga. Den goda konjunkturen gäller de flesta branscher. Företagen inom handel och tjänster rapporterade i januari ökad försäljning, fler anställda och bättre lönsamhet samtidigt som de såg positivt på framtiden.

Enligt SCB:s och Tillväxtverkets gästnattsstatistik ökade även antalet gästnätter i Västra Götaland med mer än 50 % i januari jämfört med samma månad föregående år. I förhållande till samma månad 2020, precis innan pandemin, var dock minskningen närmare 40 %. Sedan januari har dock restriktionerna avvecklats.

Konjunkturindikator från näringslivet i Göteborgsregionen



Göteborgs kontorshyresmarknad

Efter en fördubbling av uthyrningsvolymen mellan 2020 och 2021 finns det inget som tyder på något avgörande trendbrott i inledningen av 2022. Avskaffandet av restriktioner och en återgång till kontoret talar snarast för en fortsatt positiv utveckling.

Vakanserna var enligt JLL relativt stabila under andra halvåret 2021 och låg vid årsskiftet på 7,3 % för hela Göteborg. Statistiken för första kvartalet var inte klar vid upprättandet av denna rapport, men vi bedömer inte att marknadsläget förändrats på något avgörande vis.

Göteborg är mitt inne i en stark nybyggnadsperiod när det gäller kontor. 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. Redan 2023 kommer dock nivåerna åter närma sig de normala.

Hittills har marknaden absorberat det stora tillskottet bra, även om det lett till ökning av vakanserna i delar av det befintliga beståndet. De flesta större kontorsfastigheterna har hög uthyrningsgrad innan de är färdiga och bidrar snarare till höjda marknadshyror än tvärtom. Det främsta skälet till att nivåerna stiger i ett område är tillkomsten av nya och högre prissatta lokaler som drar upp genomsnittshyran.

Kontorshyrorna i Göteborg har ökat jämfört med 2021. Ökning är störst i nybyggda eller nyrenoverade fastigheter i bra lägen. Fastigheter i sämre lägen och med lägre standard har haft en lägre eller obefintlig hyresökning.

I början av 2022 genomförde NCC ett par större uthyrningar i Brick Studios och Våghuset på Masthugskajen. Vasakronan tecknade i februari två nya avtal i Nordstaden, varav den största med IT-bolaget Iver Sverige. Bland övriga stora uthyrningar märks Convendums hyra av drygt 4 000 kvm av Wallenstam på Stampgatan.

Göteborgs industri- och logistikhyresmarknad

Logistikhyresmarknaden är fortsatt stark och utmaningen ligger främst i att hitta lokaler som möter efterfrågan. De senaste årens fokus på de globala distributionssystemen visar hur känslig den moderna ekonomin är för enskilda händelser såsom stopp på viktiga transportleder, extremväder eller containerbrist. Det har satt ljuset på behovet av säkerhetslager och i vissa fall även produktion närmare konsumenterna.

Samtidigt fortsätter e-handeln att öka. Under 2021 växte den svenska handeln över nätet med 20 %, vilket följde på 2020 års ökning om 40 %. På lite drygt tre år har den svenska e-handeln fördubblats och den spås stå för cirka 30 % av den totala handeln i Norden redan 2024. Den stora ökningen har skapat ett uppdämt behov av logistiklokaler.

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 logistiklägen 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 lågt 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 första kvartalet tecknade Catena avtal med Menigo om 42 250 kvm och investerar 607 mkr på Logistikposition Landvetter. Platzer och Bockasjö tecknade avtal med Volvo Cars om 22 900 kvm i Sörred Logistikpark, Torslanda. Fortfarande kvarstår obalansen mellan utbud och efterfrågan, vilket begränsar antalet tecknade kontrakt på Göteborgsmarknaden. Denna situation bedöms bestå på kort och medellång sikt och har också lett till att vi kunnat notera höjda hyresnivåer både i Göteborg och intilliggande Borås. Detta har lett till att vi nu också ser stigande hyror.

Hyresmarknad kontor

Prime Rent (kr/kvm)	Q1 2022	Q1 2021
CBD	4 000	3 700
Övriga Innerstaden	3 300	2 800
Norra Älvstranden	2 700	2 800
Mölndal	2 400	2 000
Västra Göteborg	1 300	1 200
Östra Göteborg	2 500	2 500

Källa: JLL/Citymark

Hyresmarknad logistik

Prime Rent (kr/kvm)	Q1 2022	Q1 2021
Stockholm A-läge	950	900
Göteborg A-läge	775	700
Malmö A-läge	650	650

Källa: Newsec/Platzer

Göteborgs fastighetsmarknad kontor

Inledningen av 2022 har präglats av stor aktivitet på transaktionsmarknaden för kontor. Antalet större affärer har dock varit begränsat i Göteborgsområdet. De affärer som gjorts tyder på stabilt låga direktavkastningskrav i centrala Göteborg vilket framgår av tabellen nedan.

Fastighetsmarknad kontor

Prime Yield (%)	Q1 2022	Q1 2021
CBD	3,50	4,00
Övriga Innerstaden	3,90	4,25
Norra Älvstranden	4,25	4,25
Mölndal	5,00	5,75
Västra Göteborg	6,00	6,50
Östra Göteborg	4,75	5,00

Källa: JLL/Citymark

Göteborgs fastighetsmarknad industri/logistik

Logistikmarknaden är fortfarande het med fortsatt fallande direktavkastningskrav och tydliga tecken på hyresökningar. Newsec uppskattar att den totala svenska transaktionsvolymen inom industri/logistik uppgick till cirka 6 mdkr under årets första två och en halv månad, vilket motsvarar 15 % av transaktionsmarknaden. Flera av dessa affärer avser logistikfastigheter i Göteborgsregionen. Jämfört med tidigare noteras ett ökat intresse från svenska investerare, medan andelen internationella investerare minskar något.

I mitten av januari förvärvade Capman två fastigheter i Mölnlycke om sammanlagt mer än 21 000 kvm. Fortinova

förvärvade i februari en mindre fastighet i Högsbo. I februari meddelade även Revelop att man köpt en fastighet om 48 000 kvm i Mölndal som till större del är uthyrd till KappAhl. I slutet av mars sålde NCC logistikprojektet Albatross i Arendal till Barings, för ett överenskommet fastighetsvärde om cirka 530 miljoner kronor.

Det råder även högtryck vad gäller nyproduktion. I slutet av mars annonserade Balder och Next Step Group att man avser att etablera en ny logistikhubb i Mölnlycke. Investeringen uppges uppgå till 4 mdkr. Eftersom det mesta av nyproduktionen byggs på uppdrag av hyresgäster är vakansgraden i segmentet låg vad gäller moderna logistikfastigheter.

Intresset för logistiklokaler avspeglar sig också i att direktavkastningskraven under de senaste åren sjunkit och i flera fall är på samma nivåer som gäller för kontor. Coronapandemin har ökat takten i skiftet från fysisk handel till e-handel. De lägsta nivåerna runtom i Europa ligger, enligt Savills, nu så lågt som på strax över tre procent 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 industri/logistik

Prime Yield (%)	Q1 2022	Q1 2021
Stockholm A-läge	3,30	4,55
Göteborg A-läge	3,50	4,55
Malmö A-läge	3,75	5,00

Källa: Newsec/Platzer



Aktien och ägare

Platzeraktien är noterad på Nasdaq Stockholm sedan november 2013 och aktien handlas på Large Cap. Bolagets börskurs uppgick den 31 mars 2022 till 116,40 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 13 947 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under kvartalet om-sattes totalt 9,7 (5,1) miljoner aktier till ett sammanlagt värde om 1 034 (532) mkr. Den genomsnittliga omsättningen var cirka 153 000 (82 000) 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 värdet förändringar i intresseföretag. Årsstämman beslutade den 23 mars 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.

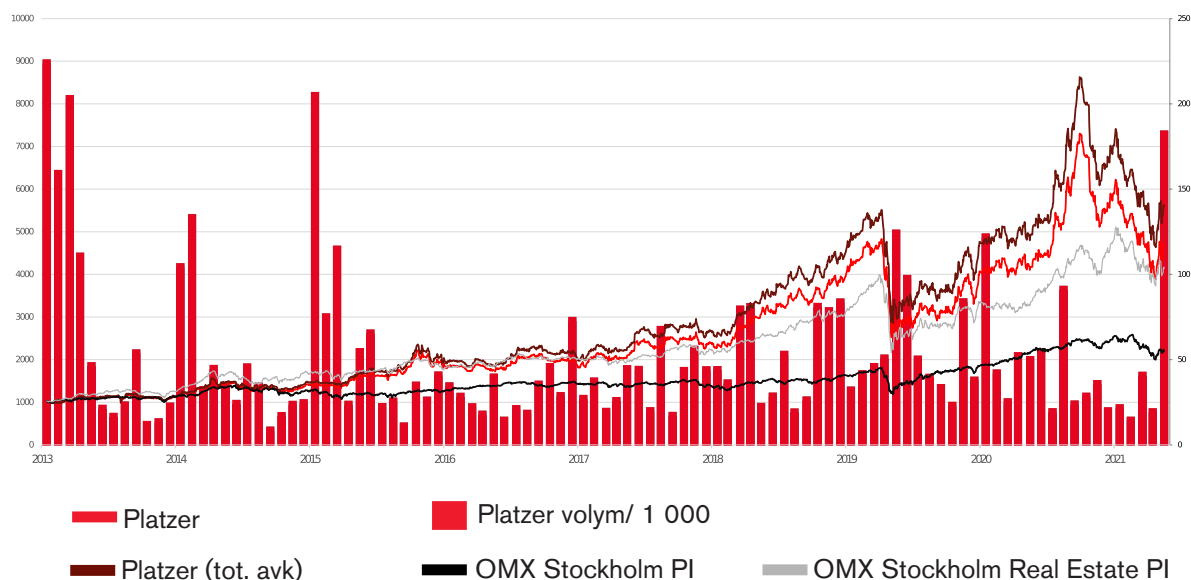
Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den 31 mars till 5 863 (5 729). Det utländska ägandet uppgick till 12,1 % 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 mars 2022

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster, %	Andel kapital, %
Ernström & C:o	11 000 000	5 975 000	16 975 000	38,7	14,2
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	5 000 000	11 375 112	16 375 112	20,5	13,7
LF Skaraborg Förvaltning AB	4 000 000	2 468 000	6 468 000	14,2	5,4
Familjen Hielte / Hobohm		18 783 860	18 783 860	6,3	15,7
Fjärde AP-fonden		10 468 274	10 468 274	3,5	8,7
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		9 693 600	9 693 600	3,2	8,1
SEB Investment Management		5 893 727	5 893 727	2,0	4,9
Handelsbanken fonder		5 273 124	5 273 124	1,8	4,4
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 030 562	4 030 562	1,3	3,4
State Street Bank and Trust Co		2 996 552	2 996 552	1,0	2,5
Övriga ägare		22 858 052	22 858 052	7,6	19,1
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

	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec	2021/2022 apr-mar
Börskurs vid periodens slut	116,40	103,80	135,60	116,40
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	117,30	99,39	109,74	117,30
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	113,08	95,76	105,63	113,08
Avyttringsvärde (EPRA NDV)	101,71	83,26	92,37	101,71
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS)	2,37	1,17	5,34	6,57
Resultat efter skatt ¹⁾	11,53	3,03	14,24	22,74
Justerat förvaltningsresultat före skatt ²⁾	1,36	1,30	5,39	5,47
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1,04	0,86	5,73	5,91
Utdelning	-	-	2,20	-
Antal aktier per bokslutsdag, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816
Genomsnittliga antal aktier, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816

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

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

²⁾ Beräknat i enlighet med utdelningspolicy, 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*	Hysesintäkter i % av hyresvärde.
Fastighetskostnader	Direkta fastighetskostnader så som kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader så som uthyrning och fastighetsadministration.
Hysesintäkter	Debiterade hyror inklusive rabatter och tillägg, så som ersättning för mediakostnader och fastighetsskatt.
Hyresvärde	Hysesintäkter 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.
Hyresökning omförhandlingar	Hyresökningen beräknas genom att jämföra föregående hyra med ny hyra enligt nytt avtal. Hyran definieras enligt samma modell som för nytecknade- och uppsagda avtal, se definition nettouthyrning.
Investeringsvinst	(Marknadsvärde vid färdigställt – Investering inklusive eventuellt ingående värde) / Investeringen
Långsiktigt substansvärde 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	Hysesintäkter för under perioden tecknade hyresavtal där eventuella villkor i avtalet är infriade, reducerat med hyresintäkter för under perioden uppsagda avtal. 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

	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec	2021/2022 apr-mar
Räntetäckningsgrad, ggr				
Driftsöverskott	234	222	923	935
Central administration	-15	-15	-58	-58
Ränteintäkter	0	0	0	0
Summa	219	207	865	877
Räntekostnader	-53	-49	-209	-213
	4,1	4,2	4,1	4,1
Avkastning på eget kapital, %				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Resultat efter skatt			1 706	2 725
Förvaltningsresultat (vid delår omräknat till helår)	1 408	667		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	937	182		
Värdeförändring finansiella instrument	343	106		
Summa efter skatt	2 134	758	1 706	2 725
Genomsnittligt eget kapital	11 627	9 794	10 340	11 081
	18,3	7,7	16,5	24,6
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Eget kapital	12 186	9 975	11 068	12 186
Återläggning av uppskjuten skatt	2 147	1 782	2 020	2 147
Återläggning av räntederivat	-279	150	61	-279
Summa	14 054	11 908	13 149	14 054
Antal aktier, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816
	117,30	99,39	109,74	117,30
Direktavkastning, %				
Driftsöverskott (vid delår omräknat till helår)	936	888	923	935
Fastigheternas genomsnittliga värde	25 780	22 772	24 303	24 249
	3,6	3,9	3,8	3,9
EPRA NTA - Aktuellt substansvärde per aktie, kr				
EPRA NRV	14 054	11 908	13 149	14 054
Beräknad uppskjuten skatt	-505	-435	-492	-505
Summa	13 549	11 473	12 656	13 549
Antal aktier, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816
	113,08	95,76	105,63	113,08
EPRA NDV - Avyttringsvärde per aktie, kr				
Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Eget kapital	12 186	9 975	11 068	12 186
Summa	12 186	9 975	11 068	12 186
Antal aktier, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816
	101,71	83,26	92,37	101,71
EPRA EPS - Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie, kr				
Förvaltningsresultat	352	167	756	943
Skattemässiga justeringar	-22	-34	-197	-186
Skattepliktigt resultat	330	133	558	757
Aktuell skatt	-68	-27	-115	-156
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	284	140	640	787
Genomsnittligt antal aktier	119 816	119 816	119 816	119 816
	2,37	1,17	5,34	6,57

Kalendarium 2022

Delårsrapport januari-juni

6 juli kl 8.00

Delårsrapport januari-september

18 oktober kl 8.00

För mer information, besök platzer.se eller kontakta

P-G Persson, vd, tfn 0734-11 12 22

Fredrik Sjudin, cfo, tfn 0721-27 77 78



Efter periodens utgång den 6 april vann detaljplanen för Södra Änggården laga kraft - och nu kan stadsutvecklingen av området ta fart.

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.

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 %

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.

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.



MEDARBETARE



UTHYRNING OCH
FÖRVALTNING



FASTIGHETS-
TRANSAKTIONER



KAPITAL



FASTIGHETS, PROJEKT-,
OCH STADSUTVECKLING



HÅLLBART VÄRDE



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