

Ökat driftöverskott och positiv nettouthyrning på avvaktande fastighetsmarknad

- Tillväxt genom investeringar och förvärv av tre fastigheter i Sörred Logistikpark
- Bibehållen investment grade kreditbetyg, BBB- med stabila utsikter
- Nytt finansieringsavtal med hållbarhetslänkade villkor driver långsiktigt hållbarhetsarbete framåt i kombination med minskade finansieringskostnader
- Kontorsuthyrning på 3 800 kvm i Lilla Bommen

- Hyresintäkterna ökade till 691 mkr (613)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 312 mkr (347)
- Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -620 mkr (2 539)
- Periodens resultat uppgick till -328 mkr (3 097*)
- Fastighetsvärdet ökade till 28 574 mkr (26 994)
- Resultatet per aktie uppgick till -2,74 kr (25,85)

* Retroaktiv nedjustering av rapporterad andel i resultat från intressebolag har skett, se kommentar sid 12 och 14.

Nyckeltal	Q1-Q2 2023	Q1-Q2 2022
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie	125,10	131,72*
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	4,1
Belåningsgrad, %	48	42
Direktavkastning, %	3,9	3,5
Överskottsgrad, %	78	76
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92

Ökat driftsöverskott och positiv nettouthyrning på avvaktande fastighetsmarknad

Den höjda styrräntan, i kombination med det avvaktande läget på fastighetsmarknaden, innebär negativa effekter i form av sänkta fastighetsvärden, minskat substansvärde och försämrat finansnetto för oss på Platzer. Å andra sidan medför den goda efterfrågan på hyresmarknaden, i kombination med fastighetsförvärv, positiva effekter i form av ökat driftsöverskott, stark nettouthyrning och rekordhög intjäningsförmåga.

Inom fastighetsbranschen kunde vi redan för två år sedan notera hur läget i ekonomin förändrades och inflationen började stiga. Det KPI-index som används i våra hyreskontrakt gick från 1,4 % i februari 2021 till 4,3 % i februari 2022. Inflationen tog sedan fart rejält under 2022 drivet av energikris, kriget i Ukraina och en utdragen pandemi i Kina. KPI-index toppade på 12,3 % i december 2022. Sedan årsskiftet har dock ökningstakten avtagit och det kommer allt fler uppgifter som tyder på att inflationen mattas av globalt. Än är dock tendenserna inte tillräckligt tydliga för att Riksbanken ska avbryta höjningarna av styrräntan, vilken under andra kvartalet höjdes från 3,0 % till 3,75 %.

Den höjda styrräntan påverkar fastighetsmarknaden negativt med tryck på höjda yielder och ökade kostnader för finansiering. Marknadens aktörer agerar rationellt och intar en avvaktande hållning till bland annat fastighetstransaktioner, vilket i sin tur leder till ytterligare osäkerhet avseende yielderna och därmed fastighetsvärdena.

Samtidigt ser vi en fortsatt stark efterfrågan på hyresmarknaden. Arbetslösheten fortsätter att sjunka och många företag i Sverige redovisar god lönsamhet, vilket också framgick av senaste konjunkturläget för Göteborgsregionen där index gick från 89,0 i fjärde kvartalet 2022 till 94,1 i första kvartalet 2023. Det motsvarar ett konjunkturläge bättre än lågkonjunktur, men är fortfarande en bit ifrån normalkonjunktur på runt 100. Konjunkturläget är också tudelat där vissa branscher drabbas mycket hårt och andra fortsätter att leverera resultat utan större påverkan av omvärldsläget.

För oss på Platzer innebär den höjda styrräntan, i kombination med det avvaktande läget på fastighetsmarknaden, negativa effekter i form av sänkta fastighetsvärden, minskat substansvärde och försämrat finansnetto. Å andra sidan medför den goda efterfrågan på hyresmarknaden, i kombination med fastighetsförvärv, positiva effekter i form av ökat driftsöverskott, stark nettouthyrning och rekordhög intjäningsförmåga. Under andra kvartalet påverkade de negativa effekterna det ekonomiska utfallet mer än de positiva, men över tid och i en annan räntemiljö kommer kassaflödet från de positiva effekterna att successivt förbättra vår lönsamhet.

Höjda värderingsyielder och sänkta fastighetsvärden

Den interna fastighetsvärderingen i vårt helägda bestånd innebär värdeförändringar om -620 mkr. Förändringarna är främst kopplade till vårt kontorsbestånd där den genomsnittliga yelden under andra kvartalet (4,68 %) låg på samma nivå som fjärde kvartalet 2018. Det innebär en yeldökning med 16 punkter mot fjärde kvartalet 2022 och med 47 punkter mot samma period föregående år.

De negativa värdeförändringarna är i princip helt sentimentsdrivna. Inga större fastighetstransaktioner har i år genomförts i centrala Göteborg där vi har 75 % av vårt kontorsbestånd. I vårt industri/logistikbestånd har den genomsnittliga värderingsyelden sänkts till 5,37 %, jämfört med 5,58 % vid samma period föregående år. Anledningen är att vi



” Jag ser fram emot att få följa Platzers fortsatta framgångar på en väldigt spännande Göteborgsmarknad.

under kvartalet förvärvade 90 000 kvm logistikfastigheter av vårt gemensamma JV med Bockasjö. För jämförbart bestånd ökade yelden med 7 punkter jämfört med samma period föregående år. Inom industri/logistik sker fler fastighetstransaktioner på fastighetsmarknaden än för kontor, vilket gör värderingarna mer evidensbaserade.

Även om läget på fastighetsmarknaden har stabiliserats och förbättrats något är min bedömning att osäkerheten kring yelder och värderingar kommer kvarstå till dess att Riksbankens räntehöjningar upphör.

De negativa värdeförändringarna påverkar även substansvärdet EPRA NRV som har minskat 5 % från 131,72 kr/aktie till 125,10 kr/aktie jämfört med samma period föregående år. Substansvärdet har justerats retroaktivt med anledning av för högt rapporterad andel i resultat i våra intressebolag, vilket innebär en justering av EPRA NRV från 133,12 kr/aktie till 131,72 kr/aktie. Den retroaktiva justeringen påverkar inte tidigare rapporterade fastighetsvärden eller kassaflöden.

Tillväxt 1,6 mdkr genom investeringar och förvärv av tre fastigheter i Sörred Logistikpark

Tack vare vår starka finansiella ställning, våra projektuthyrningar och våra lönsamma investeringar kan vi fortsätta att skapa tillväxt i verksamhet även i tider av större osäkerhet och negativa värdeförändringar. Trots negativa värdeförändringar om - 0,6 mdkr har fastighetsvärdet sedan årsskiftet vuxit med 6 %, vilket beror på en kombination av investeringar om 0,7 mdkr i bland annat Kineum, Aria och Syrhåla 3:1 samt vårt förvärv av tre färdigutvecklade fastigheter i Sörred Logistikpark om 1,5 mdkr. Även om vi inte når till positiva värdeförändringar för året motverkar våra lönsamma investeringar ännu större värdenedgångar.

Stabil finansiell grund och bibehållen investment grade rating från NCR

Under andra kvartalet meddelade kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating (NCR) i sin årliga genomgång av bolaget att vi bibehåller investment grade kreditbetyget BBB- med stabila utsikter. Även om vi själva är medvetna om att vi har en stabil finansiell grund och bra ordning på våra finanser, så är det positivt att få det verifierat av oberoende part.

Positiv nettouthyrning, ökat driftsöverskott och rekordhög intjäningsförmåga

Jag kan med stolthet skriva att "hantverket", "fastighetslådan" eller "förvaltningsgnetet" (kärt barn har många namn) fungerar i vårt bolag. Driftsöverskottet ökade under första halvåret med 15,2 % till 538 mkr. Nettouthyrningen ökade med 9 mkr under andra kvartalet och totalt till 30 mkr för första halvåret. Driftsöverskottet i vår intjäningsförmåga ökade med rekordhög 129 mkr i kvartalet och 149 mkr under första halvåret. Förutom förvärv, projektavslut och indexökning har den positiva nettouthyrningen bidragit till den stora ökningen under första halvåret.

Fokus på ökat återbruk och minskad energianvändning

I Platzer har vi ambitionen att vara en av de ledande aktörerna i vår bransch inom hållbarhet. När vi jämför siffror med våra konkurrenter vågar jag påstå att vi också är det. Hållbarhetsarbetet är en naturlig del av verksamheten och inte ett specialområde vid sidan om. Framför allt agerar vi på ett sätt som ger mätbara skillnader ute i våra fastigheter. Vi löser inte klimatkrisen genom att administrera och rapportera för att ha ryggen fri, utan genom konkreta åtgärder för att reducera mängden utsläppt koldioxid. Därför har vi i år valt två fokusområden där vi vet att vi kan nå konkreta förbättringar och efter första halvåret har vi sänkt energianvändningen med 4 % samt arbetat med betydande återbruk i samtliga projekt.

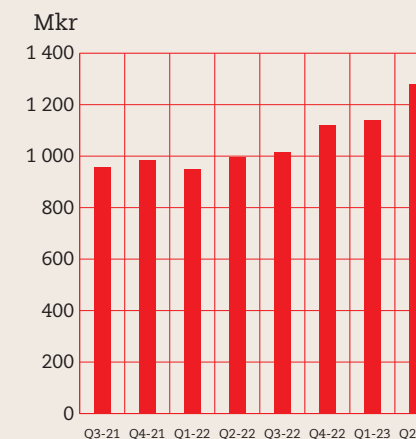
Sista vd ordet, tack för mig

Detta är mitt 39:e vd ord sedan Platzer börsnoterades i november 2013 och även det sista jag skriver som vd i bolaget. Från att Platzer nybildades 2008 och jag utsågs till vd har bolaget gått från att vara en mindre uppstickare till ett av de ledande fastighetsbolagen i Göteborg. Det var också det uppdrag jag fick när jag började. Det har varit en fantastisk rolig resa för bolaget och även för mig i min yrkesroll. Många människor har varit delaktiga i att vi har kommit hit där vi är idag och ändå finns det "hur mycket som helst" kvar att göra. Jag ser fram emot att få följa Platzers fortsatta framgångar på en väldigt spännande Göteborgsmarknad, men då mer från läktaren.

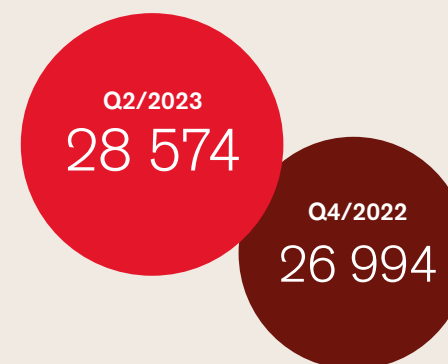
Tack för mig och lycka till Johanna!

P-G Persson, vd

Intjäningsförmåga driftsöverskott, kvartalsvis



Fastighetsvärde, mkr



Vårt hållbarhetsarbete

Vi verkar aktivt för en positiv samhällsutveckling med ett så litet miljöavtryck som möjligt. Under perioden antogs en ny hållbarhetspolicy och vi tecknade våra första hållbarhetslänkade lån. Energianvändningen minskade med 3,7 % och vi har även arbetat med energibesparingar inom branschinitiativet #husförhus.

Energi och klimateffektivisering

Mot bakgrund av den energisituation som förutspåddes inför vintersäsongen gick Platzer ihop med ett antal fastighetsägare i det gemensamma initiativet #husförhus. Projektet syftar till att sprida och dela kunskap om energibesparingar. Som en del av kampanjen har fastighetsbolagen mätt sina energibesparingar under perioden 1 december 2022 - 30 april 2023 och jämfört med föregående år. Platzer uppnådde en total besparing på 626 MWh i jämförbart bestånd, vilket motsvarar drygt 30 normalvillors energianvändning under ett år. Bland åtgärderna märks övergång från värmepumpdrift till fjärrvärme samt uppgradering av fläktar och pumpar.

Handslaget – Initiativ för cirkulärt byggande firade sitt ettårsjubileum med en ceremoni i Kronhuset i maj. Samverkansprojektet mellan Göteborgs Stad samt privata och offentliga fastighetsägare har vuxit från 38 till 51 aktörer. Syftet är att minska byggbranschens klimatpåverkan och att skapa en återbruksmarknad i Göteborg som bidrar positivt till klimatet och att fler jobb kan skapas. Platzers ökade fokus på återbruk i projektverksamheten är en del av vårt engagemang i Handslaget och bidrar till att minska vår verksamhets totala klimatpåverkan.

Enligt Energimyndighetens färsk statistik är Göteborgs stad ledande när det gäller installerad sol-

cellseffekt. I samband med att Platzer vid halvårsskiftet blir ensam ägare till tre fastigheter i Sörreds logistikpark ökar vår installerade solcellseffekt betydligt. Varje byggnad har en solcellsanläggning på 500 kW, vilket innebär att över 2 000 kW kommer vara installerade under första halvåret. Det är en betydande ökning jämfört med totalt installerad effekt på 1 300 kW vid slutet av 2022 och ligger i linje med vår ambition att öka andelen egenproducerad energi.

Fastigheterna i Sörred logistikpark är planerade att certifieras enligt BREEAM-SE Excellent. Då dessa certifieringar inte är helt klara minskar dock andelen certifierade förvaltningsfastigheter tillfälligt till 84,3% vid utgången av perioden.

Finansiering och gröna hyresavtal

Under andra kvartalet tecknade vi ett avtal med Handelsbanken (Stadshypotek) om ett hållbarhetslänkat lån. Att länka utfallet av vårt hållbarhetsarbete till vår finansiering visar hur viktigt arbetet med hållbarhet är. De nyckeltal som kommer följas upp inom ramen för vårt låneavtal är kopplade till reduktion av vår energianvändning, ökningen av gröna hyresavtal samt fortsätta arbetet med att ta in studenter för att skriva examensarbete eller göra sin praktik hos oss.

Platzers hållbarhetsrapportering

I kvartalsrapporterna redovisar vi utfall för några prioriterade hållbarhetsfrågor och hållbarhetsmål, samt informerar om aktuella händelser under kvartalet med koppling till vårt hållbarhetsarbete. En helhetsbild av hållbarhetsarbetet publiceras en gång om året i vår hållbarhetsrapport som upprättas enligt årsredovisningslagen, GRI Standards och EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR).

Hållbarhetsrapporten för 2022 finns tillgänglig på vår hemsida integrerad i vår årsredovisning för 2022.

Vid utgången av andra kvartalet uppgick vår gröna och hållbarhetslänkade finansiering till 65 % (67 %). Gröna hyresavtal utgör en samverkansgrund där vi och våra hyresgäster arbetar för att minska miljöpåverkan från fastigheten genom exempelvis gemensamma insatser för att minska energianvändningen eller att förbättra möjligheten att sopsortera. Andelen gröna hyresavtal har ökat och uppgick den 30 juni till 62,3 % (51 %).

Under perioden antog styrelsen vår nya hållbarhetspolicy som täcker en bredare ansats, vilken ersätter den tidigare miljöpolicy.

Platzer som samhällsaktör

Som fastighetsägare är det vårt ansvar att bidra till utveckling och tillväxt av kompetens inom vår bransch. Vi är därför huvudsponsor för programmet affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn på Chalmers. I maj bjöds studenter från programmet in till en guidad visning av våra fastigheter och pågående utvecklingsprojekt.

I år firar staden Göteborg 400-årsjubileum. En del av firandet är Konstkuppen 400/031 där 400 konstskildringar av Göteborg ställs ut i Gamlestaden. Platzer är huvudpartner till konstupställningen.

Hållbarhetsnyckeltal som mäts kvartalsvis

Enhet		2023 jan-juni	2022 jan-juni	Föränd- ring, %	2022 jan-dec	2022/2023 jul-jun
Energianvändning i jämförbart bestånd	kWh/kvm A-temp	43,0	44,7	-3,7	78,5	77,6
Total energi (fastighetsel, fjärrvärme och fjärrkyla)	MWh	38 792	42 193	-8,1	74 161	69 955
Koldioxidutsläpp (scope 1* och scope 2**)	ton CO ₂ e	165	363	-54,6	570	na
Koldioxidutsläpp (scope 1* och scope 2**) per uthyrningsbar yta	kg CO ₂ e/kvm	0,18	0,44	-60,1	0,67	na
Gröna hyresavtal	%-andel av uthyrningsbar yta	62,3	51,0	22,2	53,5	na
Miljöcertifierade fastigheter	%-andel av förvaltningsfastigheter	84,3	91,0	-7,4	91,7	na
Grön/hållbarhetslänkad finansiering	%	65	70	-7,1	67	na

* Koldioxidutsläpp i scope 1 från servicebilar och köldmedialäckage.

** Koldioxidutsläpp i scope 2 från fjärrvärme, from 2023 räknas enbart utsläpp från förbränningen i scope 2. Utsläpp från fjärrvärmens relaterat till produktion och transport ingår i scope 3 som redovisas på årsbasis.

Uthyrning och förvaltning

Uthyrningsverksamheten har fortsatt utvecklats positivt under andra kvartalet både på kontors- och logistikmarknaden. Större uthyrningar har skett i båda affärsområdena.

Vårt totala fastighetsbestånd bestod den 30 juni 2023 av 75 fastigheter. I fastighetsbeståndet ingår 20 projektfastigheter. I det totala beståndet ingår tre fastigheter som är delägda, vilka redovisas som intresseföretag. Under kvartalet har vi förvärvat Sörred 7:21, Sörred 8:12 och Sörred 8:14. Se vidare sidan 8. Den totala uthyrningsbara ytan, inklusive intresseföretag, är 937 000 kvm. Fastigheternas verkliga värde var 28 574 mkr exklusive intresseföretag.

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

Nettouthyrning och omförhandlingar

Uthyrningsverksamheten har fortsatt att utvecklas positivt även under andra kvartalet både på kontors- och logistikmarknaden. Vi har under andra kvartalet tecknat flera större hyresavtal inom vårt förvaltningsbestånd i affärsområde kontor. I affärsområde industri/logistik påverkas nettouthyrning negativt främst av en större uppsägning, samtidigt som vi gjort flera större uthyrningar i förvaltningsbeståndet inom affärsområdet.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden är i nivå med andra kvartalet förra året och uppgår nu till 48 månader (49). Antalet lokalhyreskontrakt uppgår till 702 (691) med totala lokalhyresintäkter på

1 535 mkr (1 255) på årsbasis. Garage- och parkeringsavtalsintäkter uppgår till 58 mkr. De 20 största hyreskontraktens andel av hyresvärdet uppgår till 34 % (37).

Industri/logistik

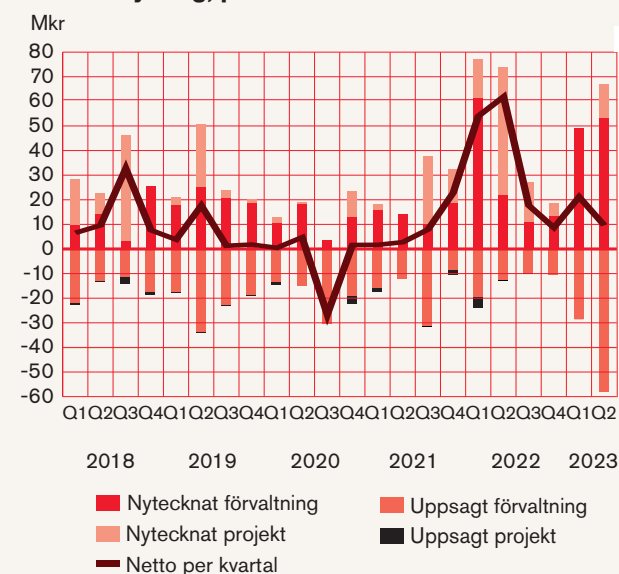
Inom industri/logistik är vi ledande aktör i Arendal. Bland de största kunderna kan nämnas DFDS, DHL, NTEX, Plasman, SSAB och Sveafjord (AB Volvo). Totalt har vi 65 (57) lokalhyreskontrakt inom industri/logistik med totala hyresintäkter på 383 mkr (254) på årsbasis.

Omförhandlingar	Kontor		Industri/logistik		Totalt	
	Q2 2023	Q2 2022	Q2 2023	Q2 2022	Q2 2023	Q2 2022
Förvaltningsfastighet Hyresvärde efter omförhandling, mkr	23	12	32	29	55	41
Förvaltningsfastighet Hyresförändring, %	8	8	12	3	10	4
Intresseföretag Hyresvärde efter omförhandling, mkr	-	1	-	-	-	1
Intresseföretag Hyresförändring, %	-	3	-	-	-	3

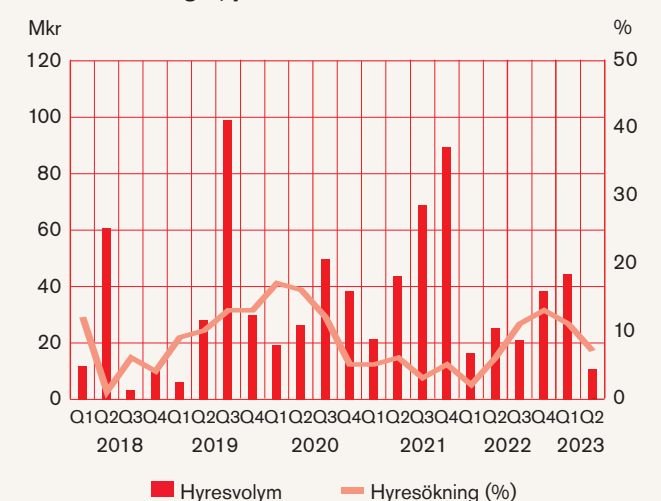
Nettouthyrning

Mkr	Kontor		Industri/logistik		Totalt	
	Q1-Q2 2023	Q1-Q2 2022	Q1-Q2 2023	Q1-Q2 2022	Q1-Q2 2023	Q1-Q2 2022
Förvaltningsfastigheter - uthyrningar	86	31	14	8	100	39
Förvaltningsfastigheter - uppsägningar	-51	-18	-34	-13	-85	-31
Projektfastigheter - uthyrningar	-	31	14	18	14	49
Projektfastigheter - uppsägningar	-	-4	-	0	-	-4
Intresseföretag - uthyrningar	2	8	-	55	2	63
Intresseföretag - uppsägningar	-1	0	-	0	-1	0
Summa nettouthyrning	36	48	-6	68	30	116

Nettouthyrning, per kvartal



Hyresvolym och hyresökning omförhandlingar, per kvartal



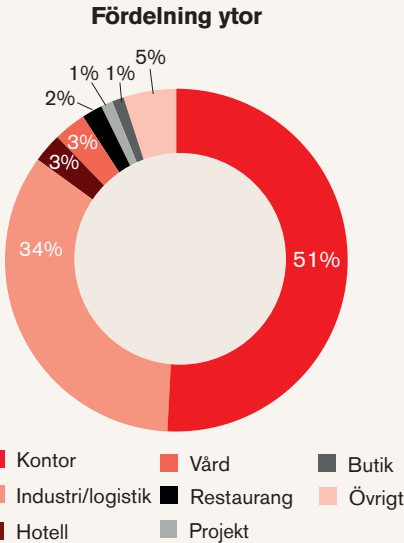
Kontor

Inom kontor är vi ledande aktör i Lilla Bommen, Gårda och Gamlestaden. Bland de största kunderna kan nämnas Försäkringskassan, Göteborgs Stad, ESS Group, Migrationsverket, Nordea, NCC och Västra Götalandsregionen. Totalt har vi 637 (634) lokalhyreskontrakt inom kontor med totala hyresintäkter på 1 152 mkr (1 001) på årsbasis.

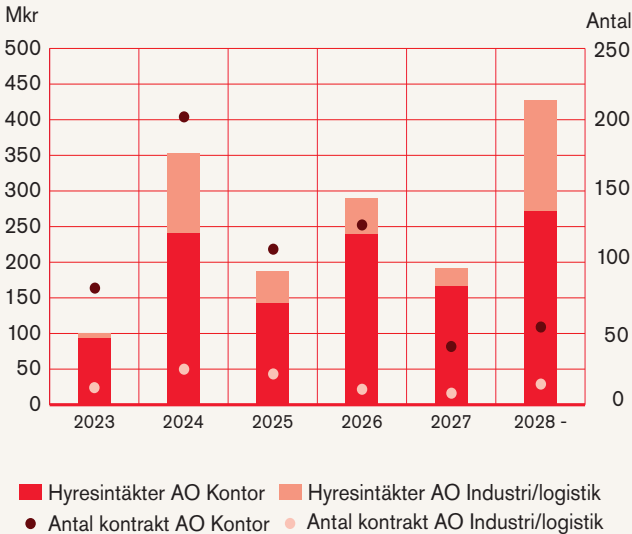
Största kunderna

	Andel *
Sveafjord (AB Volvo)	7 %
Västra Götalandsregionen	5 %
Migrationsverket	5 %
Hotellet i Höghuset AB (ESS Group)	5 %
Göteborgs Stad	4 %
DFDS Logistics Contract AB	3 %
Göteborgs Universitet	3 %
Mölnlycke Health Care AB	2 %
NTEX AB	2 %
Nordea Bank Abp, filial i Sverige	2 %
Summa	37 %

* Andel av kontrakterad hyresintäkt

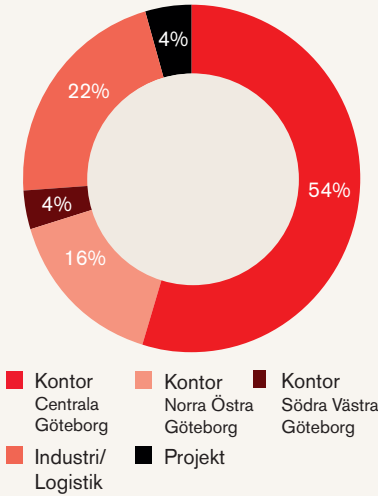


Förfallostruktur hyreskontrakt per affärsområde



Kundträff med våra hyresgäster i Gamlestadens Fabrik

Fastighetsvärde per segment





Intjäningsförmåga per 2023-06-30

	Antal fastig- heter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr	Driftsöver- skott, mkr	Överskotts- grad, %
Central Business District (CBD)	8	74 418	4 701	261	83	216	179	83
Övriga innerstaden	18	225 049	10 931	624	95	592	471	80
Centrala Göteborg	26	299 467	15 632	885	91	808	651	81
Östra Göteborg	7	119 568	2 934	219	96	210	160	76
Norra Älvstranden/Backaplan	4	38 684	1 531	100	98	98	76	78
Norra/östra Göteborg	11	158 252	4 465	319	96	307	236	77
Västra Göteborg	4	22 054	262	29	82	24	15	65
Mölndal	4	28 794	779	62	100	62	50	81
Södra/västra Göteborg	8	50 848	1 041	90	94	85	66	77
Summa förvaltningsfastigheter kontor	45	508 567	21 138	1 294	93	1 200	952	79
Projektfastigheter kontor	17	14 520	1 181	12	47	6	2	-
Summa kontor exkl intresseföretag	62	523 087	22 319	1 306	92	1 206	954	79
Förvaltningsfastigheter industri/logistik	5	367 070	6 161	399	97	386	325	84
Projektfastigheter industri/logistik	3	0	94	1	100	1	1	-
Summa industri/logistik exkl intresseföretag	8	367 070	6 255	400	97	387	326	84
Summa Platzer exkl intresseföretag	70	890 157	28 574	1 706	93	1 593	1 280	80
Intresseföretag kontor 100 %	3	47 318	2 758	150	97	146	121	-
Intresseföretag industri/logistik 100 %	2	-	134	-	-	-	-	-

Tecknade hyresavtal med inflyttning från och med den 1 januari 2024:	Hyresintäkter, mkr		
	Kontor	Industri/ logistik	Platzer totalt
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt, inklusive intressebolag	24	14	38
Förvaltningsfastigheter, inklusive intressebolag	26	-	26

Uppsagda hyresavtal med avflyttning från och med den 1 juli 2023:	Hyresintäkter, mkr		
	Kontor	Industri/ logistik	Platzer totalt
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt, inklusive intressebolag	-	-	-
Förvaltningsfastigheter, inklusive intressebolag	45	35	79

Sammanställningen bygger på fastighetsbeståndet den 30 juni 2023 och baseras på tecknade avtal. Den ger en ögonblicksbild av vår intjäningsförmåga på 2023 års nivå, men 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. Nedanför raden Summa Platzer exkl intresseföretag presenteras uppgifterna för våra intresseföretag med 100 % av värdet oavsett ägarandel, som generellt uppgår till 50 %.

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 48 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.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 juli 2023. Avdrag görs för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration avseende ett normalår.

Fastighetstransaktioner

Förvärv

Under andra kvartalet har förvärv skett av tre fastigheter från vårt JV tillsammans med Bockasjö; JV Sörreds Logistikpark. Avtal har under andra kvartalet även tecknats med Göteborgs Stad om förvärv av del av fastigheterna Låssby 3:6 och Låssby 2:2 efter färdigställda avstyckningar.

Försäljning

Avtal har under andra kvartalet tecknats med Göteborgs Stad om försäljning av del av fastigheten Sörred 4:2 efter färdigställd avstyckning.

Tabellen visar genomförda fastighetstransaktioner under perioden samt avtalade ännu ej genomförda transaktioner.

Förvärv

Avtalstecknande År/kvartal	Fastighetsbeteckning	Område	Segment	Fastighetstyp	Uthyrbar yta, kvm	Tillträde	Överenskommet fastighetsvärde, mkr
2021/Q3	Kungsfisken 7 (MIMO)	Mölndal	Kontor	Förvaltningsfastighet	32 000	2024/Q4*	(prel) 1 500
2022/Q3	del av Högsbo 757:50	Södra Änggården	Skola	Projektfastighet	-	2023/Q1	17
2023/Q2	Sörred 7:21	Torslanda	Industri/Logistik	Förvaltningsfastighet	23 188	2023/Q2	416
2023/Q2	Sörred 8:12	Torslanda	Industri/Logistik	Förvaltningsfastighet	43 346	2023/Q2	657
2023/Q2	Sörred 8:14	Torslanda	Industri/Logistik	Förvaltningsfastighet	24 393	2023/Q2	406
2023/Q2	del av Högsbo 757:50	Södra Änggården	Bostäder	Projektfastighet	-	2023/Q2	2
2023/Q3	del av Låssby 3:6 och 2:2	Torslanda	Industri/Logistik	Projektfastighet	-	2023/Q3*	7
Förvärv totalt					122 927		3 005

Försäljningar

Avtalstecknande År/kvartal	Fastighetsbeteckning	Område	Segment	Fastighetstyp	Uthyrbar yta, kvm	Frånträde	Överenskommet fastighetsvärde, mkr
2017/Q3	Kvarstående etapp 2	Södra Änggården	Bostäder	Projektfastighet	21 050	2023/Q3*	(prel) 240
2017/Q3-Q4	Etapp 3	Södra Änggården	Bostäder	Projektfastighet	46 900	prel 2024-2025*	(prel) 536
2023/Q2	del av Syrhåla 4:2	Torslanda	Industri/Logistik	Projektfastighet	-	2023/Q3*	8
Försäljningar totalt					67 950		784

* Förväntat datum för tillträde



Under andra kvartalet har Platzer förvärvat tre fastigheter från vårt JV tillsammans med Bockasjö; JV Sörreds Logistikpark. Linn Aronsson som är kommersiell förvaltare på Platzer ingår i det team som har hand om fastigheterna där bland annat Schenker Logistics är en av hyresgästerna.



OMRÅDE: SÖRRED LOGISTIKPARK
FASTIGHET: SÖRRED 8:12

Fastighets-, projekt- och stadsutveckling

Vi driver idag större projekt omfattande 82 000 kvm ny lokalarea (LOA), inklusive joint ventures och intresseföretag. Utöver dessa har vi möjliga utvecklingsprojekt på 340 000 kvm bruttoarea (BTA). Under kvartalet färdigställdes 97 000 kvm logistikyta.

Utveckling under kvartalet: Kontor

Fastighetsutveckling

Centrum

I Lilla Bommen byggs Aria (Gullbergsvass 1:1) om till ett modernt kontorshus med bland annat restaurang och andra publika verksamheter i bottenplan. Arbetet beräknas vara färdigt under tredje kvartalet 2023.

Även arbetet med den äldre delen av Merkur (Inom Vallgraven 49:1), som vi samäger med Bygg-Göta, beräknas vara klart innan årsskiftet.

Projektutveckling

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. Arbetet befinner sig ännu i projekteringsfas och byggstart kan ske under 2024.

Södra Änggården

I Södra Änggården fortsätter arbetet med Internationella Engelska Skolans (IES) nya lokaler med inflyttning hösten 2024. Just nu pågår gjutning av platta och källare.

Stadsutveckling

Gamlestaden

I Gamlestadens Fabriker (Olskroken 18:7 med flera) genomför vi ett stadsutvecklingsprojekt som omfattar kontor, butiker, parkeringsgarage med mera. Just nu pågår utveckling av våra byggrätter och uthyrning samtidigt med förberedande infrastrukturarbeten.

Södra Änggården

Södra Änggården är en helt ny stadsdel. Samtidigt som skolan byggs i området tillträder också bostadsutvecklare fortlöpande sina byggrätter. Det sista tillträdet sker 2026.

Almedal

Almedals Fabriker (Skår 57:14) är ett före detta industriområde längs Mölndalsån, strax söder om Liseberg, där vi vill utveckla kontor och andra ytor som kompletterar dagens småskaliga verksamhet.

Utveckling under kvartalet: Industri/logistik

Projektutveckling

Arendal

På Arendals kulle (del av Arendal 764:720) har vi färdigställt en terminalbyggnad om 7 000 kvm LOA till NTEX, där inflyttning skedde i april.

Torslanda

Tillsammans med Bockasjö utvecklar vi Sörred Logistikpark. I och med att tre fastigheter (Sörred 7:21, Sörred 8:12 och 8:14) om totalt 90 000 kvm färdigställts förvärvade vi under andra kvartalet Bockasjö andelen av de dessa fastigheter. Nu fortsätter vi och Bockasjö utvecklingen av den yta som kvarstår inom Sörred Logistikpark.

Vi har också tre logistikprojekt (Syrehåla 3:1 och Syrehåla 2:3), vilka beräknas färdigställas under andra halvåret 2023 respektive första halvåret 2024.

Stadsutveckling

Arendal

Arendal är ett 890 hektar stort logistik- och industriområde på Hisingen i Göteborg. Hit planerar Göteborgs Hamn och Stena Line för en flytt av färjerederiets verksamhet från och med 2027. Här har vi även möjlighet till förtätning genom utveckling av cirka 70 000 kvm ny logistikyta.



I Lilla Bommen byggs Aria (Gullbergsvass 1:1) om till ett modernt kontorshus med bland annat restaurang och andra publika verksamheter i bottenplan. Under andra kvartalet öppnade Mindpark sitt andra workspace i Göteborg här i Aria där man erbjuder kontorslokaler, flexibla arbetsplatser samt mötes- och konferenslokaler.



OMRÅDE: LILLA BOMMEN
FASTIGHET: ARIA (GULLBERGSSVASS 1:1)



AO Kontor

Pågående större projekt

Fastighet	Segment	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total investering inkl. mark, mkr ¹	Varav kvar att investera, mkr	Verkligt värde, mkr	Hysesvärde, mkr ²	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Gullbergsvass 1:1, Aria	Kontor/CBD	15 304	-	1 237	204	993	61	66	Q3 2023
Högsbo 55:13, Skola Södra Änggården	Kontor/Södra-västra Göteborg	-	8 964	468	308	228	27	100	Q3 2024
Totalt		15 304	8 964	1 705	512	1 221	88		

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

Fastighet	Segment	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total investering inkl. mark, mkr ¹	Varav kvar att investera, mkr	Verkligt värde, mkr	Hysesvärde, mkr ²	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Inom Vallgraven 49:1 ³ , Merkur	Kontor/CBD	4 885	-	367	57	271	17	64	Q3 2023
Totalt		4 885	-	367	57	271	17		

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Segment	Fastighetstyp	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ⁴⁾
Olskroken 18:13, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor/handel	19 900	detaljplan finns	2023
Olskroken 18:14, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor	10 200	detaljplan finns	2023
Högsbo 55:11, Södra Änggården	Kontor/Västra Göteborg	p-hus	17 000	detaljplan finns	2023
Gullbergsvass ⁵⁾	Kontor/CBD	kontor	43 000	detaljplan finns	2024
Olskroken 18:7, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor	2 300	detaljplan finns	2024
Skår 57:14, Almedals Fabriker	Kontor/Övriga innerstaden	kontor	25 000	detaljplan pågår	2024
Högsbo 55:10, Södra Änggården	Kontor/Västra Göteborg	förskola	1 800	detaljplan finns	2025
Olskroken 18:10, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor	29 000	detaljplan finns	2025
Högsbo 34:13, Södra Änggården	Kontor/Västra Göteborg	bostäder	7 150	detaljplan finns	2025
Högsbo 2:2, Södra Änggården	Kontor/Västra Göteborg	bostäder	6 850	detaljplan finns	2025
Bagaregården 17:26	Kontor/Östra Göteborg	blandstad	60 000	detaljplan pågår	2025
Solsten 1:110	Kontor/Östra Göteborg	kontor	3 000	detaljplan finns	2025
Olskroken 18:11, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor	9 000	detaljplan finns	2026
Olskroken 18:12, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor	6 000	detaljplan finns	2027
Totalt			240 200		

AO Industri/logistik

Pågående större projekt

Fastighet	Segment	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total investering inkl. mark, mkr ¹	Varav kvar att investera, mkr	Verkligt värde, mkr	Hysesvärde, mkr ²	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Syrhåla 3:1, etapp 1	Industri / Logistik	-	21 500	288	43	262	16	100	Q3 2023
Syrhåla 3:1, etapp 2	Industri / Logistik	-	22 000	300	164	143	18	59	Q4 2023
Syrhåla 2:3 ⁶	Industri / Logistik	-	14 600	184	160	32	14	100	Q2 2024
Totalt		-	58 100	782	367	437	48		

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

Fastighet	Segment	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total investering inkl. mark, mkr ¹	Varav kvar att investera, mkr	Verkligt värde, mkr	Hysesvärde, mkr ²	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Sörred 8:16, Byggnad V4, "Sörred Logistikpark"	Industri / Logistik	-	14 900	226	171	55	15	0	Q2 2024
Totalt		-	14 900	226	171	55	15		

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Segment	Fastighetstyp	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ⁴
Sörred 8:15, Sörred Logistikpark, byggrätt V3	Industri / Logistik	industri/logistik	30 000	detaljplan finns	2023
Arendal 764:720 byggrätt A	Industri / Logistik	industri/logistik	15 000	detaljplan finns	2024
Arendal 764:720 byggrätt B	Industri / Logistik	industri/logistik	10 000	detaljplan finns	2024
Arendal 764:720 Arendals udde	Industri / Logistik	industri/logistik	45 000	detaljplan finns	2024
Totalt AO Industri/logistik			100 000		

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 Uppgifterna avser ombyggnation av den äldre byggnadsdelen.

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

⁵ Platzer äger inte marken idag men har option på att förvärva mark med byggrätt till marknadsvärde.

⁶ Projektstart villkorat av investeringsbeslut hos hyresgästen.



KONCERNEN

Resultat och resultatkommentarer

Mkr	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec	2022/2023 jul-jun
Hyresintäkter	341	302	691	613	1 229	1 307
Fastighetskostnader	-69	-69	-153	-146	-290	-297
Driftsöverskott	272	233	538	467	939	1 010
Central administration	-14	-15	-29	-30	-58	-57
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-11	110	-47	286	150	-183
– varav förvaltningsresultat	6	10	13	17	32	28
– varav värdeförändringar	-7	141	-47	365	202	-210
– varav skatt	2	-30	10	-75	-43	42
– varav övrigt	-12	-11	-23	-20	-42	44
Finansnetto ¹	-113	-54	-210	-107	-245	-349
Resultat inklusive andel av resultat i joint ventures och intresseföretag	134	274	252	617	786	421
– varav förvaltningsresultat ²	151	174	312	347	668	633
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-620	1 602	-620	2 539	2 562	-597
Värdeförändring finansiella instrument	44	248	-43	588	671	40
Värdeförändring finansieringsavtal	0	17	-	20	-220	-240
Resultat före skatt	-442	2 141	-411	3 764	3 799	-376
Skatt på periodens resultat	87	-417	83	-667	-773	-23
Periodens resultat ³	-355	1 724	-328	3 097	3 026	-399
Totalresultat för perioden						
Moderföretagets aktieägare	-355	1 724	-328	3 097	3 026	-399
Resultat per aktie ⁴	-2,96	14,39	-2,74	25,85	25,26	-3,33

¹ I finansnetto ingår kostnader för tomrättsavgäld om totalt 0,5 mkr för året (0,5).
² Avser förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar, skatt och övrigt i joint ventures och intresseföretag.
³ I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför periodens resultat för koncernen överensstämmer med periodens totalresultat.
⁴ Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Resultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 312 mkr (347), varav 13 mkr (17) kommer från joint ventures och intresseföretag. Minskningen beror på att ökade media- och räntekostnader överstiger ökade hyresintäkter.
Periodens resultat uppgick till -328 mkr (3 097). Värdeförändringar i helägda fastigheter påverkade resultatet med -620 mkr (2 539) och omvärderingar av finansiella instrument och finansieringsavtal påverkade resultatet med -43 mkr (588).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 691 mkr (613), en ökning med 12,7 %. Ökningen beror främst på att vår nybyggda fastighet Kineum (Gårda 16:17) är inflyttad och på indexökningar. På årsbasis bedöms hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt (per 30 juni 2023) uppgå till 1 593 mkr (1 398), se intjäningsförmåga sidan 7. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 92 % (92).

	Q1-Q2 2023 mkr	Q1-Q2 2022 mkr	Förändring, %
Jämförbart bestånd	679	545	24,6
Fastighetsutveckling	10	12	
Projektfastigheter	2	4	
Fastighetstransaktioner	-	52	
Hyresintäkter	691	613	12,7

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -153 mkr (-146). Nettoökningen på 7 mkr beror främst på ökade elkostnader som en följd av ökat elpris, samtidigt som mediakostnaderna minskats för det elstöd som bedöms erhållas. Det milda första kvartalet och energioptimeringsåtgärder bidrog till att begränsa mediaförbrukningen. Första och fjärde kvartalen har normalt högre kostnader än de andra två kvartalen, främst beroende på högre kostnader för media samt snö- och halkbekämpning.

	Q1-Q2 2023 mkr	Q1-Q2 2022 mkr	Förändring, %
Jämförbart bestånd	145	127	14,2
Fastighetsutveckling	5	5	
Projektfastigheter	3	3	
Fastighetstransaktioner	-	11	
Fastighetskostnader	153	146	4,8

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden med 15,2 % (3,5) till 538 mkr (467). I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 27,8 % (1,5), vilket främst förklaras av indexökning och att Kineum är inflyttad. Överskottsgraden uppgick till 78 % (76). Direktavkastningen för samtliga helägda fastigheter uppgick till 3,9 % (3,5).



KONCERNEN

Central administration och medarbetare

Kostnader för central administration uppgick under perioden till -29 (-30). Antalet medarbetare var vid periodens utgång 86 (87).

Andel i resultat från joint venture och intresseföretag

Periodens andel av resultat i joint ventures och intresseföretag uppgick till -47 mkr (286) och avser framförallt värdeförändring i delägda fastigheter. Retroaktiv ned justering av rapporterad andel i resultat från intressebolag har skett under perioden om 352 mkr, varav 51 mkr avser första kvartalet 2023 och 301 mkr avser tidigare år med början 2018. Tidigare rapporterade perioder har omräknats med avsedda justeringar. På sidan 81 i årsredovisningen för 2022 finns beskrivning av andelar i intresseföretag och joint ventures.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -210 mkr (-107). Finansnettot har främst påverkats negativt av högre räntenivåer men också högre skuldvolym.

Lånevolymen var i genomsnitt knappt 600 mkr högre än samma period föregående år. Ökningen är en nettoeffekt av löpande kassaflöden och finansiering av förvärv och projektinvesteringar.

Periodens genomsnittliga ränta, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument uppgick till 3,6 % (2,0).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på helägda fastigheter uppgick under perioden till -620 mkr (2 539). Under första kvartalet 2023 bedömde vi direktavkastningskraven som oförändrade jämfört med årsskiftet, medan vi i

andra kvartalet 2023 bedömde att direktavkastningskraven ökat. Se vidare sidan 13. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -43 mkr (588).

Skatt

Skatt för perioden uppgick till 83 mkr (-667) för perioden, varav 0 mkr (-21) avser aktuell skatt och 83 mkr (-646) uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt påverkades framförallt av värdeförändringarna på fastigheter.

Segmentsredovisning

Vi redovisar vår verksamhet i tre geografiska kontorssegment samt industri/logistik:

- **Kontor centrala Göteborg** (Almedal, Centrum, Gårda, Lilla Bommen, 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 är inkluderade i det segment de tillhör. Totalt driftsöverskott i segmentsredovisning för helägda fastigheter överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen och totalt värde för fastigheter och investeringar med mera överensstämmer med balansräkningen. Vi särredovisar de fastigheter vi äger genom intresseföretag i en egen segmentstabell, då dessa inte är inkluderade i totalt belopp i segmentsredovisningen. Beloppen nedan avseende intresseföretag har ökat som en följd av att vårt innehav i bolaget som äger Gårda 2:12 (Gårda Vesta) klassificeras som intresseföretag från 3 februari 2022 samt att inflytt skedde i den nya delen av Merkur under fjärde kvartalet 2022. Våra fastigheter som ägs via intresseföretag inom industri/logistik är under uppförande.

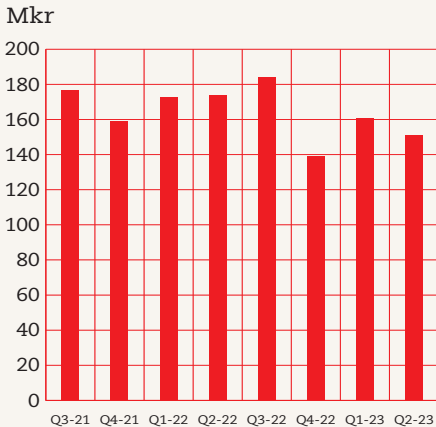
Segmentsredovisning helägda fastigheter

Perioden avser Q1-Q2	Kontor						Industri/Logistik		Totalt	
	Centrala Göteborg		Södra/västra Göteborg		Norra/östra Göteborg					
Mkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter	364	301	42	40	146	129	139	143	691	613
Fastighetskostnader	-80	-70	-14	-12	-34	-32	-25	-32	-153	-146
Driftsöverskott	284	231	29	28	112	97	114	111	538	467
Verkligt värde fastigheter	15 715	15 612	2 096	2 545	4 508	4 506	6 255	4 292	28 574	26 955
Varav investeringar/förvärv/avyttring/värdeförändring under året	-126	627	-73	32	28	118	1 751	146	1 580	923

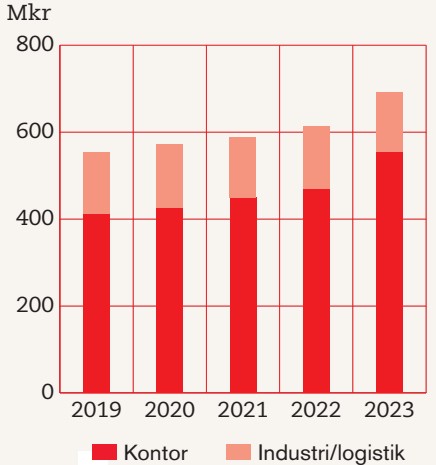
Segmentsredovisning intressebolag

Perioden avser Q1-Q2	Kontor						Industri/Logistik		Totalt	
	Centrala Göteborg		Södra/västra Göteborg		Norra/östra Göteborg					
Mkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter	65	48	-	-	-	-	2	-	67	48
Fastighetskostnader	-13	-10	-	-	-	-	-1	-	-14	-10
Driftsöverskott	52	38	-	-	-	-	1	-	53	38
Verkligt värde fastigheter	2 758	2 845	-	-	-	-	134	1 062	2 892	3 907
Varav investeringar/förvärv/avyttring/värdeförändring under året	27	1 955	-	-	-	-	-1 052	731	-1 025	2 686

Förvaltningsresultat, kvartalsvis



Hysesintäkter per affärsområde, jan-jun





KONCERNEN

Finansiell ställning

Jämförelsevärden för balansposter avser 2022-12-31.

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	28 574	26 955	26 994
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	30	30	30
Övriga anläggningstillgångar	27	20	19
Finansiella anläggningstillgångar	1 258	1 521	1 489
Omsättningstillgångar	384	187	415
Likvida medel	255	170	217
Summa tillgångar	30 528	28 883	29 164
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13 095	13 770	13 698
Uppskjuten skatteskuld	2 462	2 540	2 503
Långfristiga räntebärande skulder	12 335	7 962	7 466
Leasingskuld	30	30	30
Övriga långfristiga skulder	227	540	240
Kortfristiga räntebärande skulder	1 411	3 247	4 357
Övriga kortfristiga skulder	968	794	870
Summa eget kapital och skulder	30 528	28 883	29 164

Ställda säkerheter uppgick per 2023-06-30 till 13 242 mkr (11 275). Eventualförpliktelser uppgick per 2023-06-30 till 1 175mkr (1 572).

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

Fastigheternas värde och fastighetsvärdering

Fastigheterna redovisas till ett verkligt värde om 28 574 mkr (26 994), vilket baseras 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 per årsskiftet och görs i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Under 2022 externvärderades motsvarande 2/3 av fastighetsbeståndets värde. Historiskt sett har skillnaden mellan vår interna värdering och den externa värderingen varit marginell, vilket den även var per 2022-12-31. Förvaltningsfastigheterna värderas i nivå 3 i IFRS 13s verkligt värdehierarki.

Den interna fastighetsvärderingen har under perioden inneburit en värdeförändring på helägda förvaltningsfastigheter om -620 mkr (2 539). Periodens värdeförändring påverkas positivt med 50 mkr tack vare ökade kassaflöden, positivt med 150 mkr från stads-,

projekt- och fastighetsutveckling och negativt med -820 mkr från ändrade avkastningskrav i portföljen. Varje fastighet värderas enskilt och därför har hänsyn ej tagits till eventuella portföljpremier. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per bokslutsdagen uppgick till 4,85 % och är högre än per 31 mars 2023 då det uppgick till 4,72 %. Som en följd av det förändrade marknadsläget bedömdes direktavkastningskraven för kontor respektive industri/logistik i vårt bestånd öka under andra halvåret 2022, men bedömdes vara oförändrade under första kvartalet 2023 för att sedan öka under andra kvartalet 2023. Inflationsantagandet har vi antagit till 6 % för år 2023 (4 % vid årsskiftet 2022) och därefter antas det till 2 %, vilket är i linje med externa värderares bedömningar. Se även sidan 12.

Transaktioner under perioden

Under första kvartalet tillträdades mark inom Södra Änggården. Den 30 juni tillträdades tre fastigheter som utvecklats inom JVt Sörred Logistikpark. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 738 mkr (724), där de största investeringarna är nybyggnadsprojekt på fastigheten Syrhåla 3:1 och skola inom Södra Änggården.

Förändringar i fastigheternas värde

Mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Fastigheternas värde ingående balans	26 994	26 031	26 031
Investeringar i befintliga fastigheter	738	724	1 412
Fastighetsförvärv	1 462	-	-
Fastighetsförsäljningar och omklassificeringar	-	-2 339	-3 011
Värdeförändringar	-620	2 539	2 562
Fastigheternas värde utgående balans	28 574	26 955	26 994

KONCERNEN

Finansiella anläggningstillgångar

I samband med förvärv från vårt joint venture minskar posten andelar i intresseföretag och joint ventures. Retroaktiv nedjustering av rapporterad andel i resultat från intressebolag har skett under perioden om 352 mkr, varav 51 mkr avser första kvartalet 2023 och 301 mkr avser tidigare år. Justeringen innebär minskning inom posten finansiella anläggningstillgångar samt motsvarande inom resultat från JV och intresseföretag. Tidigare rapporterade perioder har omräknats med avsedda justeringar. Finansiella

anläggningstillgångar har under perioden ökat avseende marknadsvärdering av derivat.

Eget kapital

Den 30 juni 2023 uppgick koncernens egna kapital till 13 095 mkr (13 698). Soliditeten uppgick samma dag till 43 % (47), vilket är klart över det finansiella målet på 30 %.

Eget kapital per aktie uppgick 30 juni till 109,30 kr (114,33) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, till 125,10 kr (130,12) per aktie.

Förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Vid periodens början	13 698	10 936	10 936
Periodens totalresultat	-328	3 097	3 026
Utdelning	-275	-264	-264
Vid periodens slut	13 095	13 770	13 698
Summa eget kapital	13 095	13 770	13 698

” Vårt proaktiva arbete med uthyrningar och lönsamma investeringar motverkar negativa värdeförändringar som följer av ökade yields.



OMRÅDE: MEDICINAREBERGET
FASTIGHET: HÄLSOVETARBACKEN (ÄNGGÅRDEN 36:2)

Cykelfix
Vi vill välkomna dig som
hyresgäst på cykelfix



Finansiering

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick den 30 juni 2023 till 13 746 mkr (11 823), vilket motsvarar en belåningsgrad om 48 % (44). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,5 år (2,1). Kortfristig del av räntebärande skulder i balansräkningen avser lån som ska omförhandlas under de kommande tolv månaderna samt planenliga amorteringar.

De räntebärande skulderna utgörs huvudsakligen av banklån om 10 777 mkr (8 792) säkerställda genom pantbrev i fastighet. Platzer lånar också 1 344 mkr (1 456) i säkerställda gröna obligationer genom Svensk FastighetsFinansiering (SFF). För direktfinansiering via kapitalmarknaden har Platzer ett MTN-program, med tillhörande grönt ramverk, för ej säkerställda gröna obligationer om 5 mdkr samt ett företagscertifikatprogram om 2 mdkr. Utestående ej säkerställda gröna obligationer uppgår till 1 300 mkr (1 300) och certifikat till 325 mkr (275). Den första ej säkerställda obligationen förfaller i november 2024.

Under första halvåret har räntebärande skulder ökat med 1 923 mkr. Säkerställda banklån om 3 001 mkr har förfallit och ersatts med nya säkerställda banklån om 5 016 mkr. Säkerställda obligationer via SFF om 360 mkr har förfallit och 248 mkr har emitterats. Volymen certifikat har ökat med 50 mkr. Amorteringar och periodiseringar uppgår till -30 mkr.

Grön och hållbar finansiering

Gröna obligationer och gröna lån utgör tillsammans med hållbarhetslänkad finansiering 65 % (67) av våra utestående skulder.

Säkerheter

Ej säkerställd finansiering utgör 12 % (13) av räntebärande skulder. Av räntebärande skulder är 12 121 mkr (9 461) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 43 % (37) av fastighetsvärdet.

Räntebindning och derivat

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick den 30 juni till 2,5 år (2,8). Per den 30 juni var den genomsnittliga räntan inklusive effekter av tecknade derivatinstrument 4,03 % (3,15) exklusive outnyttjade kreditlöften och 4,16 % (3,30) inklusive outnyttjade kreditlöften. Räntetäckningsgraden rullande 12 månader uppgick till 2,7 ggr (4,1).

Vår sammanlagda derivatvolym uppgick per den 30 juni till 6 620 mkr (5 570). Under perioden har nya ränteswappar om 1 350 mkr ingåtts i syfte att hantera räntetäckningsgraden och förlänga räntebindningstiden medan 300 mkr har förfallit. Ränteswappar används för att räntesäkra lån som löper till rörlig ränta och för att uppnå önskad ränteförfallostruktur. Det bokförda marknadsvärdet av derivatportföljen uppgick den 30 juni 2023 till 568 mkr (611), och den orealiserade värdeförändringen till -43 mkr. Enbart realiserade värdeförändringar påverkar kassaflödet och marknadsvärdet löses upp genom värdeförändringar under derivatens återstående löptid.

Kreditrating

Bolaget har kreditbetyg BBB- med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating. Ratingen bekräftades senast i juni 2023.

Finanspolicy

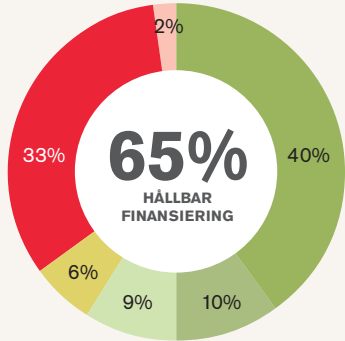
	Mål/mandat	Utfall 2023-06-30
Soliditet	>30 %	43 %
Lånevolym hos en bank	<35 %	28%
Andel låneförfall inom ett år *	35 %	14%
Genomsnittlig kapitalbindningstid	>2 år	2,5 år
Genomsnittlig räntebindningstid	2-5 år	2,5 år
Andel räntebindning som förfaller inom ett år	20-60 %	50 %

* exkl företagscertifikat

År	Ränteförfall		Låneförfall, mkr			
	Räntebärande volym, mkr	Snitt-ränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttj mkr	varav bank, mkr	varav MTN/Cert, mkr
0-1 År	7 176	6,58 ¹	2 486	1 736	1 411	325
1-2 År	720	1,41	4 505	4 505	3 357	1 148
2-3 År	500	1,72	6 363	4 713	4 113	600
3-4 År	650	1,51	1 175	1 175	279	896
4-5 År	1 530	1,25	-	-	-	-
5-6 År	1 250	1,05	1 128	1 128	1 128	-
6-7 År	750	0,78	489	489	489	-
7-8 År	970	1,01	-	-	-	-
8-9 År	-	-	-	-	-	-
9-10 År	200	2,83	-	-	-	-
Totalt	13 746	4,03	16 146	13 746	10 777	2 969

¹ Netto räntebärande volym lån och derivat ger hög snittränta. Snittränta exklusive derivat 5,29 %.

Räntebärande skulder



- Gröna banklån, 5 459 mkr
- Gröna obligationer SFF, 1 344 mkr
- Gröna MTN, 1 300 mkr
- Hållbarhetslänkad banklån, 850 mkr
- Banklån, 4 468 mkr
- Företagscertifikat, 325 mkr



Platzeraktien

Platzeraktien är noterad på Nasdaq Stockholm och ingår i Large Cap-segmentet. Under den senaste 12-månadersperioden har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit positiv med 24 %. Fastighetsindex (Real Estate GI) har samma period haft negativ avkastning om 6 %.

Data per aktie, kr

	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec	2022/2023 jul-jun
Börskurs vid periodens slut	79,90	66,20	82,30	79,90
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	125,10	131,72	130,12	125,10
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	120,39	126,45	125,24	120,39
Avyttringsvärde (EPRA NDV)	109,30	114,93	114,33	109,30
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS)	2,22	2,41	4,74	4,55
EPRA belåningsgrad fastigheter, % (EPRA LTV)	47	40	43	44
Resultat efter skatt ¹	-2,74	25,85	26,67	-1,92
Justerat förvaltningsresultat efter skatt ²	1,98	1,80	4,53	2,11
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2,83	2,40	5,14	5,58
Utdelning	-	-	2,30	-
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 och beräkningar av nyckeltal se [platzer.se](https://www.platzer.se)
¹ Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer. Avser resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare.
² Beräknat i enlighet med utdelningspolicyn, se beskrivning sid 16.

Platzers aktie

Bolagets börskurs uppgick den 30 juni 2023 till 79,90 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 9 573 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under första halvåret omsattes totalt 8,4 miljoner aktier (14,0) till ett sammanlagt värde om 726 mkr (1 408). Den genomsnittliga omsättningen var 69 000 aktier per dag (114 000). Antalet aktieägare uppgick den 31 maj till 6 136 (6 126). Det utländska ägandet uppgick till 14,5 % (14,1) av aktiekapitalet.

Utdelningspolicy och utdelning

Utdelningen ska över tid uppgå till 50 % av justerat förvaltningsresultat efter skatt. Justerat förvaltningsresultat innebär förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Årsstämman beslutade den 23 mars om en utdelning om 2,30 kr per aktie (2,20), att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,15 kr/aktie, med avstämningsdagar den 27 mars och den 25 september. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om 2,9 % (1,9) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Platzer fördelade sig den 30 juni 2023 på 20 miljoner A-aktier med ett röstvärde på tio röster per aktie samt 99 934 292 B-aktier med ett röstvärde på en (1) röst per aktie. Av B-aktierna äger Platzer 118 429 aktier (118 429) som eget innehav. Varje aktie har ett kvotvärde på 0,10 kr.
Det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick vid periodens utgång till 125,10 kronor (131,72) per aktie.

Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 31 maj 2023

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster, %	Andel kapital, %
Neudi & C:o (fd Ernström)	11 000 000	6 500 000	17 500 000	38,9	14,6
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	5 000 000	11 375 112	16 375 112	20,5	13,7
Länsförsäkringar Skaraborg	4 000 000	2 468 000	6 468 000	14,2	5,4
Familjen Hielte / Hobohm		18 007 601	18 007 601	6,0	15,0
Fjärde AP-fonden		8 556 429	8 556 429	2,9	7,1
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		8 068 822	8 068 822	2,7	6,7
Handelsbanken fonder		6 466 683	6 466 683	2,2	5,4
SEB Investment Management		4 303 050	4 303 050	1,4	3,6
State Street Bank and Trust Co		4 134 860	4 134 860	1,4	3,5
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 030 562	4 030 562	1,3	3,4
Övriga ägare		25 904 744	25 904 744	8,6	21,6
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		

KONCERNEN

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec	2022/2023 jul-jun
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	538	467	939	1 010
Central administration	-29	-29	-56	-56
Finansnetto	-210	-106	-289	-349
Betald skatt	-20	-30	-72	-62
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	279	302	566	543
Förändring av kortfristiga fordringar	40	-105	-216	-71
Förändring av kortfristiga skulder	20	90	266	196
Kassaflöde från den löpande verksamheten	339	287	616	668
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-738	-724	-1 412	-1 426
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 462	-	-	-1 462
Försäljning och omklassificering av förvaltningsfastigheter	-	2 339	3 011	672
Försäljning/förvärv av andelar i intresseföretag	135	-241	-357	19
Investering i övrigt	-10	-1	-2	-11
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 075	1 373	1 240	-2 208
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristiga fordringar	-	-11	-217	-206
Förändring av räntebärande skulder	1 923	-1 529	-916	2 536
Förändring av långfristiga skulder	-11	11	-413	-435
Utdelning	-138	-132	-264	-270
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 774	-1 661	-1 810	1 625
Periodens kassaflöde	38	-1	46	85
Likvida medel vid periodens början	217	171	171	170
Likvida medel vid periodens slut	255	170	217	255

Outnyttjade checkkrediter uppgår till 100 mkr (100) samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 2 400 mkr (2 090). Jämförelsevärden för outnyttjade krediter avser 2022-12-31.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 339 mkr (287). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 60 mkr (-15). Se sidan 11 för ytterligare kommentarer till den löpande verksamheten.

Investeringar i befintliga fastigheter har under perioden uppgått till 738 mkr (724). Inga försäljningar genomfördes under perioden. Förvärv genomfördes av tre fastigheter från vårt joint venture, Sörred Logistikpark samt en del av fastighet inom Södra Änggården. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -2 075 mkr (1 373). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 1 774 mkr (-1 661). De likvida medlen förändrades med 38 mkr (-1) under perioden och uppgick på bokslutsdagen till 255 mkr (170).



OMRÅDE: LILLA BOMMEN
FASTIGHET: ARIA (GULLBERGSSVASS 1:1)



KONCERNEN

Nyckeltal

	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec	2022/2023 jul-jun
Finansiella				
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	0,8	0,8	1,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	4,1	3,6	2,7
Belåningsgrad, %	48	42	44	48
Soliditet, %	43	48	47	43
Avkastning på eget kapital, %	-0,9	28,2	29,5	-1,7
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	3,9	3,5	3,5	3,6
Överskottsgrad, %	78	76	76	77
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	92
Hyresvärde, kr/kvm	1 726	1 620	1 715	1 633
Uthyrningsbar yta, tkvm *	890	777	797	890

* Uthyrningsbar yta inklusive intresseföretag 937 tkvm.

Avseende definitioner och beräkningar av nyckeltal se Finansiell data på vår hemsida [platzer.se](https://investors.platzer.se/sv/finansiell-data)
<https://investors.platzer.se/sv/finansiell-data>

Kvartalsöversikt

Mkr	2023		2022				2021	
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Hyresintäkter	341	350	308	308	302	311	304	307
Fastighetskostnader	-69	-84	-78	-66	-69	-77	-76	-63
Driftsöverskott	272	266	230	242	233	234	228	244
Central administration	-14	-15	-19	-9	-15	-15	-18	-11
Andel i resultat från intresseföretag	-11	-36	-97	-40	110	177	19	0
Finansnetto	-113	-97	-78	-60	-54	-53	-54	-54
Resultat inklusive andel av resultat i joint venture och intresseföretag	134	118	36	133	274	344	176	179
- varav förvaltningsresultat	151	161	139	184	174	173	159	177
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-620	0	-230	253	1 602	937	492	248
Värdeförändring finansiella instrument	44	-87	-24	107	248	340	41	42
Värdeförändring finansieringsavtal	-	-	-146	-94	17	3	-140	52
Resultat före skatt	-442	31	-364	399	2 141	1 624	569	521
Skatt på periodens resultat	87	-4	17	-123	-417	-250	-111	-90
Periodens resultat	-355	27	-347	276	1 724	1 374	458	431
Förvaltningsfastigheter	28 574	27 387	26 994	27 002	26 955	25 529	26 031	24 574
Direktavkastning, %	3,9	3,9	3,4	3,6	3,5	3,6	3,6	4,0
Överskottsgrad, %	80	76	75	79	77	75	75	79
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	92	92	91	92	92	91	91
Avkastning på eget kapital, %	-0,2	3,4	-1,6	5,1	19,7	18,4	8,3	8,1
EPRA belåningsgrad fastigheter, % (EPRA LTV)	47	44	43	41	40	46	50	49
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr (EPRA NRV)	125,10	129,31	130,12	133,48	131,72	116,11	108,65	104,36
Aktuellt substansvärde per aktie, kr (EPRA NTA)	120,46	124,42	125,24	128,50	126,45	111,89	104,54	100,52
Avyttringsvärde per aktie, kr (EPRA NDV)	109,30	112,26	114,33	117,21	114,93	100,52	91,28	87,45
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie, kr (EPRA EPS)	1,07	1,17	1,01	1,32	1,22	1,18	1,18	1,23
Börskurs, kr	79,90	80,40	82,30	67,00	66,20	116,40	135,60	132,00
Resultat efter skatt per aktie, kr	-2,96	0,23	-2,90	2,30	14,39	11,47	3,82	3,60
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	2,30	0,53	1,79	0,95	0,43	1,04	1,79	1,17



MODERBOLAGET

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.

Mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Nettoomsättning	8	8	15
Rörelsens kostnader	-9	-8	-15
Finansnetto	48	560	990
Värdeförändring finansiella instrument	-43	588	671
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	4	1 148	1 661
Bokslutsdispositioner	-214	-	-22
Skatt	58	-129	-134
Årets resultat ¹	-152	1 019	1 505

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

Moderbolaget, Balansräkning i sammandrag

Mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 962	1 886	1 962
Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag)	4 635	4 325	4 684
Fordringar hos koncernföretag	7 442	6 044	6 368
Övriga omsättningstillgångar	73	9	29
Likvida medel	9	4	3
Summa tillgångar	14 121	12 270	13 046
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 381	4 324	4 809
Långfristiga skulder	5 582	4 137	3 978
Skulder till koncernföretag	3 142	3 647	3 257
Kortfristiga skulder	1 016	162	1 002
Summa eget kapital och skulder	14 121	12 270	13 046



OMRÅDE: CENTRUM
FASTIGHET: KINEUM (GÄRDA 16:17)

MARKNADSUTBLICK

Oväntad uppgång i Göteborg med kvarstående osäkerhet

Den internationella konjunkturen förväntas försämras under andra halvåret 2023, vilket påverkar svensk ekonomi. Den svaga svenska kronan innebär dock en balanserande faktor för exportindustrin i Göteborgsregionen som uppvisade en oväntad uppgång under inledningen av 2023. Även om inflationen börjat mattas av lär det dröja till första halvåret nästa år innan räntorna börjar sänkas. Det kommer i sin tur ha en fortsatt återhållande effekt på hushållens konsumtion och på bostadsmarknaden.

Svenska Konjunkturinstitutet (KI) skriver i sin juniprognos att Sverige går in i en lågkonjunktur, men att denna bedöms bli kortvarig och ha liten påverkan på arbetslösheten. Jämfört med marsprognosen har siffrorna för både sysselsättning och arbetslöshet reviderats i positiv riktning, medan tillväxt och inflation bedöms på ungefär samma sätt idag som för tre månader sedan. Riksbanken väntas inleda räntesänkningar under andra kvartalet nästa år.

Konjunkturedgången återspeglas i Inköpschefsindex för industrin som i mars låg på 40,6 – den lägsta nivån sedan tre år. Det är tionde månaden i rad som indexet ligger utanför den så kallade tillväxtzonen. Index för tjänstesektorn backade till 50,2, vilket är fjärde månaden i rad utanför tillväxtzonen.

Göteborgskonjunkturen

Göteborgskonjunkturen vände under första kvartalet oväntat upp och hamnade på 94,2, vilket indikerar en normalsvag konjunktur, men inte lågkonjunktur. Det är främst exportindustrin som drar nytta av den svaga kronan som drar upp index, medan övriga sektorer har det tuffare.

Under 2023 bedöms tillväxten på Göteborgs tio största exportmarknader, enligt Business Region Göteborg, uppgå till 1,3 % (2022: 2,5 %), vilket är något högre än i den senaste prognosen.

Den svaga kronan bidrog till att exportvolymerna i Göteborgs Hamn ökade med 6 % under första kvartalet medan importen minskade med 20 %. Transporterna av personbilar är fortfarande omfattande, främst beroende på bilar som beställts tidigare.

I april var arbetslösheten i Göteborgsregionen 5,3 % (5,6 i januari), vilket är klart under 6,3 % i landet som helhet samt även lägre än Stockholmsregionens 6,0 %. Sysselsättningen har under det senaste året vuxit kraftigt inom hotell och restaurang samt inom information och kommunikation. Även inom kunskapsintensiva tjänster och tillverkning ökar antalet jobb. Under de senaste månaderna har också ett antal företag meddelat att de avser att anställa fler människor i regionen. I början av juni meddelade Polestar att de kommer att lägga sitt nya huvudkontor och utvecklingscentrum i Frihamnen med 3 000 anställda. Dessutom pågår ett antal större utvecklingsprojekt i regionen, varav det största är Northvolts och Volvo Cars satsning på en batterifabrik och ett FoU-center på Hisingen som i sig förväntas innebära fler än 3 000 arbetstillfällen.

Enligt SCB:s och Tillväxtverkets gästnattsstatistik ökade antalet hotellnätter i Göteborg med 3 % i april jämfört med samma månad föregående år. Den svaga kronan och ett stort antal stora konserter gör att

även sommaren spås bli bra för hotell och övrig besöksnäring i staden.

Världsekonomin

%	2022	2023	2024
BNP-tillväxt	3,4	2,8	3,0
Inflation	8,7	7,0	4,9

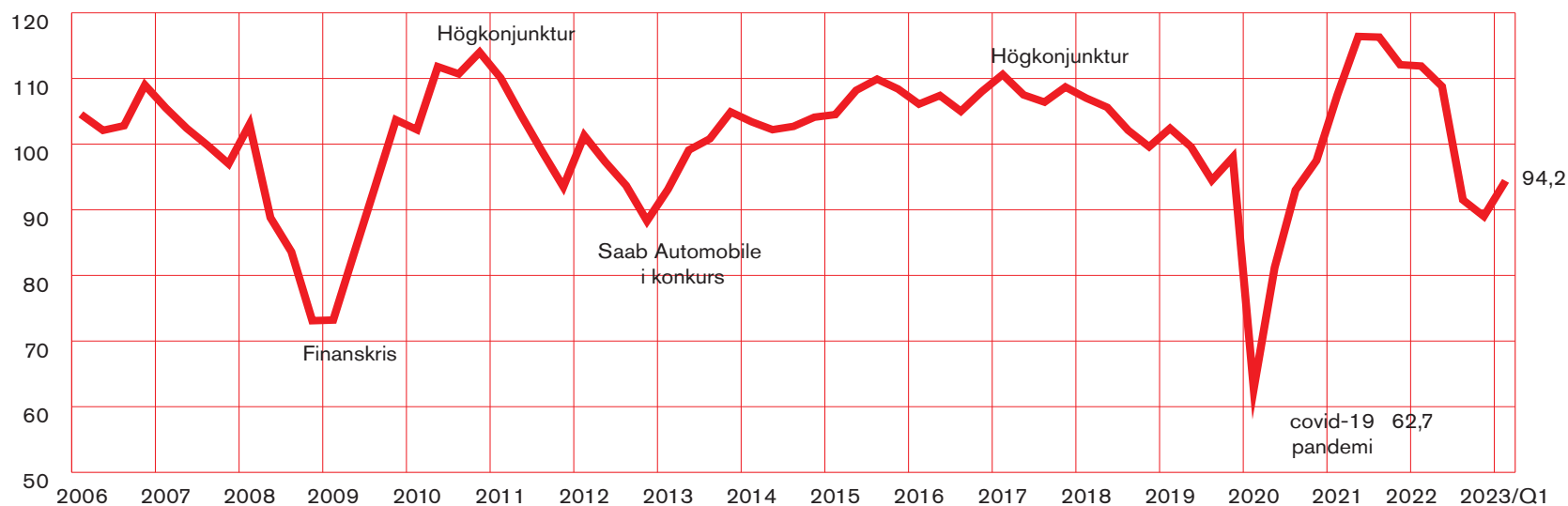
Källa: IMF World economic Outlook, April 2023

Svensk ekonomi

%	2022	2023	2024	2025
BNP-tillväxt	2,8	-0,4	1,4	3,4
Sysselsättning	2,7	1,5	-0,1	1,0
Arbetslöshet	7,5	7,5	8,1	7,9
KPIF	7,7	6,1	1,8	1,9

Källa: Konjunkturinstitutet

KONJUNKTURINDIKATOR FRÅN NÄRINGSLIVET I GÖTEBORGSREGIONEN



Källa: Konjunkturinstitutet/Business Region Göteborg (BRG)



MARKNADSUTBLICK

Kontor

HYRESMARKNAD

Då det inte finns några data för andra kvartalet bygger detta avsnitt på första kvartalets uppgifter samt våra egna iakttagelser. Det är fortfarande vår uppfattning att hyresnivåerna har ökat på samtliga delmarknader jämfört med för ett år sedan. De största ökningarna noteras i Övriga Innerstaden där en stor andel nyproduktion kommit ut på marknaden, men även i Mölndal, Gamlestaden (Östra Göteborg) och på Lindholmen ser vi exempel på hyresnivåer i nyproduktion som ligger över de primehyror som anges i JLL:s rapport för första kvartalet.

Det råder fortsatt osäkerhet inom kontorsmarknaden. Bilden är dock inte ensidig och det finns efterfrågan på moderna, miljöcertifierade lokaler i bra lägen. Därtill bidrar inflationsindexeringen av de allra flesta hyresavtalen till en ökning av hyresnivåerna.

Vi noterar även höga vakansnivåer. I och med årsskiftet 2022/2023 passerade Göteborg kulmen för tillflödet av nyproducerade kontorsbyggnader. Under 2022 nåddes cirka 170 000 kvm marknaden, jämfört

med historisk tillförsel om 30 000-40 000 kvm per år. Enligt JLL kommer nivåerna för perioden 2023-2025 åter ligga på i genomsnitt 30 000-40 000 kvm/år.

Hittills har marknaden absorberat det stora tillskottet i nyproduktion bra. Allt annat givet borde vi under 2023 därför se successivt minskade vakanser. Konjunktoren kan dock bidra till att efterfrågan tar ytterligare tid på sig att komma i kapp. Vi ser därför låg risk för fallande hyresnivåer.

Under första halvåret skedde större uthyrningar i Våghuset och Citygate i Övriga Innerstaden, Regina i CBD, i Uni3 på Norra Älvstranden samt i Gamlestaden och Mölndals innerstad. Därtill tecknade Platzer ett hyresavtal på 3 800 kvm i Lilla Bommen.

FASTIGHETSMARKNAD

Den låga aktiviteten på den svenska transaktionsmarknaden fortsatte under andra kvartalet. Orsaken är främst kvarstående osäkerhet och stigande räntor. I Göteborgsområdet genomfördes endast ett fåtal mindre transaktioner, vilket försvårar bedömningen av marknadsläget.

Nybyggnadstakten för kontor i Göteborgsområdet är av samma skäl återhållsam och inga större projekt startades under kvartalet.

Hyresmarknad kontor

Prime Rent (kr/kvm)	Q1 2023	Q2 2022
CBD	4 200	4 150
Övriga Innerstaden	3 500	3 400
Norra Älvstranden	2 800	2 800
Mölndal	2 500	2 400
Västra Göteborg	1 300	1 300
Östra Göteborg	2 500	2 500

Källa: JLL

Fastighetsmarknad kontor

Prime Yield (%)	Q1 2023	Q2 2022
CBD	4,25	3,50
Övriga Innerstaden	4,90	3,90
Norra Älvstranden	5,50	4,30
Mölndal	6,00	5,00
Västra Göteborg	6,50	6,00
Östra Göteborg	6,00	4,80

Källa: JLL

Industri- och logistik

HYRESMARKNAD

Även logistikhyresmarknaden är mer avvaktande än tidigare, men i attraktiva lägen är efterfrågan fortsatt god. Hyresnivåerna bedöms vara oförändrade på cirka 900 kr/kvm för nyproduktion i de bästa lägena i Göteborgsområdet.

Nedgången i e-handeln fortsatte under första kvartalet, vilket dels förklaras av en boost under pandemin, att vissa segment för tillfället är mättade samt hushållens tigthare ekonomi. I det längre perspektivet har den svenska e-handeln dock fördubblats på bara några år, vilket skapat ett uppdämt behov av logistiklokaler. Därtill drivs marknaden i Göteborgsområdet av tillverkningsindustrins behov och det hamnnära läget.

I Göteborgsområdet finns de främsta logistiklägena på Hisingen i anslutning till Volvobolagens fabriker, den planerade batterifabriken och hamnen. Andra viktiga logistiklägen är området runt Landvetter flygplats samt Viared utanför Borås.

Det finns inga officiella noteringar om större uthyrningar under kvartalet. Eftersom det mesta av nyproduktionen byggs på uppdrag av hyresgäster är vakansgraden i segmentet låg vad gäller moderna logistikfastigheter.

FASTIGHETSMARKNAD

Marknaden för industri- och logistikfastigheter är avvaktande och antalet affärer begränsat. Utöver vårt köp av tre fastigheter i Sörreds Logistikpark sålde Corem två fastigheter i östra Göteborg. Därtill genomförde Castellum en villkorad försäljning av en fastighet i Arendal.

Nyproduktionstakten har mattats av efter att tidigare varit hög. Utöver de projekt som Platzer är inblandade i bygger Catena etapp 2 vid Landvetter flygplats. I Arendal bygger NCC & Barings en logistikbyggnad om 34 000 kvm, medan Verdion bygger 17 300 kvm i Bäckebol.

Hyresmarknad industri/logistik

Prime Rent (kr/kvm)	Q2 2023	Q2 2022
Stockholm A-läge	1 000	925
Göteborg A-läge	900	825
Malmö A-läge	775	675

Källa: Newsec

Fastighetsmarknad industri/logistik

Prime Yield (%)	Q2 2023	Q2 2022
Stockholm A-läge	4,75	3,30
Göteborg A-läge	4,75	3,50
Malmö A-läge	5,25	3,75

Källa: Newsec

ÖVRIGA KOMMENTARER

Övriga kommentarer

Medarbetare och organisation

Den 30 juni var antalet medarbetare 86. 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. 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 kriget i Ukraina

Fastighetsverksamhet påverkas generellt av det fortsatta kriget i Ukraina. Vi genomför kontinuerligt analys- och riskbedömning av vår och våra hyresgästers verksamheter med anledning av påverkan från kriget i Ukraina. Åtgärder vidtas för att motverka effekten av energipris-höjningar för driften av våra fastigheter.

Finansiella risker

Effekten vid risk och osäkerhet på finansmarknaden yttrar sig i minskad tillgång på kapital och ökade kreditkostnader som en åtgärd för att minska inflationen. Vi följer detta noga för att motverka påverkan på Platzer. Den största finansiella risken är begränsad tillgång till finansiering och ökade kreditmarginaler. Platzers finanspolicy anger hur dessa risker ska bemötas. Underliggande starka nyckeltal tillsammans med god finansiell ställning och värdebeständiga fastigheter begränsar risken.

Generella risker

De generella risker och osäkerhetsfaktorer som vi i första hand påverkas av får starka konsekvenser genom ökad osäkerhet i framtida inflation och ökade kostnader generellt samt en risk för en försämrad hyresmarknad. Vi motverkar effekten genom fördjupade kontinuerliga analyser och motåtgärder. Detta är möjligt då vi har god intern kontroll, väl fungerande administrativa system samt väl beprövade rutiner för relaterade processer. Vår generella riskbedömning beskrivs utförligt i årsredovisningen för 2022 på sidorna 46-50 samt 62-63. Inga väsentliga förändringar av vår bedömning av risker och osäkerhetsfaktorer har skett sedan årsredovisningen 2022.

Transaktioner med närstående

De närståendetransaktioner av löpande karaktär som finns i bolaget beskrivs i årsredovisningen för 2022 på sidan 78. Utöver det som här beskrivs 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 2023 har inga nya eller reviderade IFRS-standarder eller IFRIC tolkningar trätt i kraft som 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 tabeller inte summerar.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Göteborg 2023-07-05

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Charlotte Hybinette
Styrelseordförande

Anders Jarl
Ledamot

Eric Grimlund
Ledamot

Maximilian Hobohm
Ledamot

P-G Persson
Vd

Ricard Robbstål
Ledamot

Caroline Krensler
Ledamot

Anneli Jansson
Ledamot

Henrik Forsberg Schoultz
Ledamot

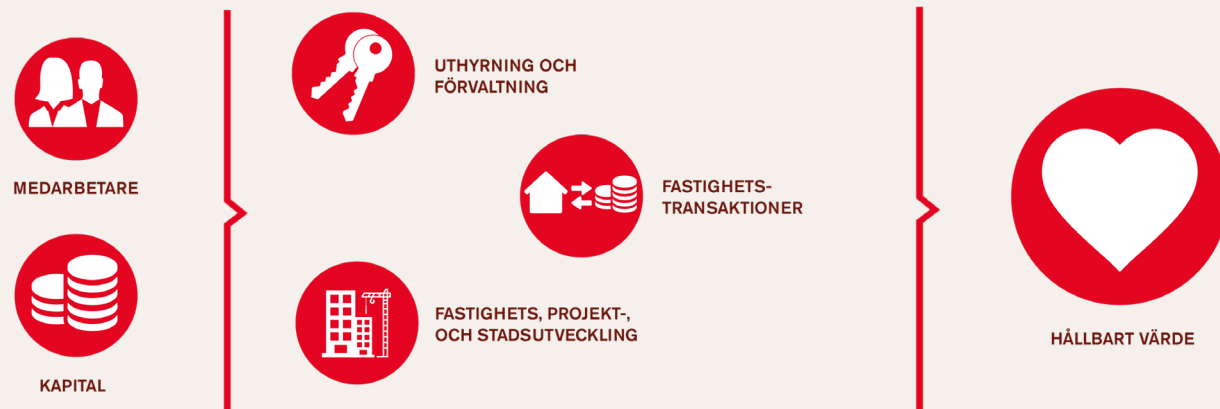
Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Detta är 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. Vi äger och utvecklar 75 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 937 tkvm till ett värde om 29 mdkr.

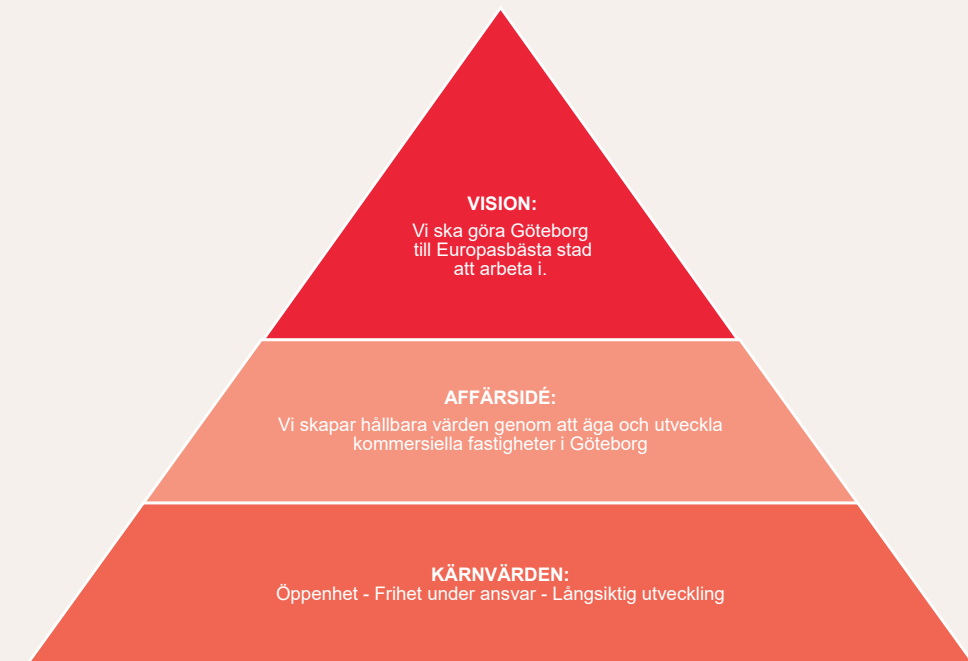
Så skapar vi värde

Vårt värdeskapande sker genom förvaltning, utveckling samt förvärv och försäljningar av fastigheter. Vi strävar efter att skapa attraktiva områden med goda affärsmöjligheter för våra kunder.



Finansiella mål

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



Kalendarium

2023

Delårsrapport januari–september

17 oktober kl 8:00

2024

Bokslutskommuniké 2023

26 januari kl 8:00

Årsstämma

20 mars kl 15:00

Delårsrapport januari–mars

17 april kl 8:00

För mer information, besök platzer.se eller kontakta

P-G Persson, vd, tfn 0734-11 12 22, Fredrik Sjudin, cfo, tfn 0721-27 77 78

Bilder: Marie Ullnert (omslag och sidor 2, 6, 9, 17),
Göteborgs bildbyrå (8, 9), Markus Esselmark (19),
Platzer (6, 8, 14)



Platzer Fastigheter Holding AB (publ)
Box 211, 401 23 Göteborg | Besöksadress: Kämpegatan 7
031-63 12 00 | info@platzer.se | platzer.se
Styrelsens säte: Göteborg | Org. nr: 556746-6437