

Rekordhög uthyrningsvolym i vårt förvaltningsbestånd

- Johanna Hult Rentsch tillträdde som vd 14 augusti
- Nettouthyrningen i kvartalet uppgick till 8 mkr
- Driftsöverskottet ökade till 276 mkr
- Uthyrning till huvudkontoret för globala foodtech-bolaget Picadeli i Gamlestadens Fabriker

- Hyresintäkterna ökade till 1 064 mkr (921)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 446 mkr (528)
- Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till –1 123 mkr (2 792)
- Periodens resultat uppgick till –611 mkr (3 372)
- Fastighetsvärdet ökade till 28 350 mkr (26 994)
- Resultatet per aktie uppgick till –5,10 kr (28,14)

Nyckeltal	Q1-Q3 2023	Q1-Q3 2022
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie	121,50	133,48
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	4,0
Belåningsgrad, %	49	40
Direktavkastning, %	3,9	3,6
Överskottsgrad, %	77	77
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92

Rekordhög uthyrningsvolym i vårt förvaltningsbestånd

I ett Göteborg med ökad vakansgrad lyckades vi nå den högsta uthyrningsvolymen någonsin i befintligt bestånd. Nettouthyrningen i kvartalet var stark och uppgick till 8 mkr och driftsöverskottet ökade till 276 mkr. Parallellt görs nedjusteringar av fastighetsvärdena med –503 mkr.

Den lågkonjunktur som Sverige gått in i förväntas bestå ytterligare något år. Motståndskraften bland svenska företag har dock varit överraskande stark. Det ser vi i vårt uthyrningsarbete i vårt förvaltningsbestånd som levererade en dubbling av nettouthyrningen. Göteborgsregionen har visat sig stabilare än väntat. Enligt BRGs konjunkturbarometer befinner sig Göteborg i en konjunktur som är ”svagare än normalt”, vilket inte är lågkonjunktur. Hur djup konjunktursvackan blir påverkas av hur jobbtillväxt, arbetslöshet och varsel utvecklas. Därtill finns utmaningar när det gäller kompetensmatchning på arbetsmarknaden.

En svag krona och en exportbaserad industri ger Göteborgs näringsliv en fördel gentemot andra delar av landet. Göteborgsregionen är Sveriges största exportregion och svarar för hela 24 % av den samlade varuexporten. Göteborgs Hamn tar marknadsandelar och hanterar 30 % av Sveriges utrikeshandel. I regionen pågår en intensiv grön industrialisering vilket driver stora investeringar.

Lägre vakansgrad än Göteborgs marknadsvakans

Under 2022 kom det ut 175 000 kvm nyproducerade kontor på Göteborgsmarknaden och vakansgraden är idag 11 %. De föregående 15 åren tillfördes cirka 30 000 kvm/år, vilket inte täckte behovet av Göteborgs snabba tillväxt. Detta resulterade i en vakansgrad på låga 2,4 % 2017. På en sund marknad bör den ligga runt 5 %. Detta tillfälliga överutbud finns sedan länge med i beräkningarna och uthyrningsgraden i nypro-

ducerat bestånd är mycket hög. Vi ser en tydlig ”flight to quality” då de nya kontoren bättre möter företagets behov samt är väl anpassade till nya arbetssätt. Kontorsvakanserna drabbar därför inte prime-kontoren i samma utsträckning som det äldre beståndet. Vakansgraden i vårt eget kontorsbestånd ligger lägre än marknadsvakansen på totalen. Inom vår största delmarknad, övriga innerstaden, ligger vår vakans 2 %-enheter bättre än marknadsvakansen och visar att vårt kontorsbestånd står sig även på en marknad med hårdare konkurrens.

I en färsk analys från Citymark framgår att antal sysselsatta i kontorsintensiva sektorer i Göteborg har ökat kraftigt på tio år. Om sysselsättningstillväxten fortsätter i den prognostiserade takt beräknas 80 000 kontorsarbetare ytterligare arbeta i Göteborg 2032, vilket motsvarar 522 000 kvm. Med hänsyn tagen till planerade projekt och nuvarande vakanser, indikerar detta att det återigen blir brist på kontor i Göteborg om tio år.

Stabil kärnverksamhet

Vi lyckas leverera den högsta uthyrningsvolymen någonsin i vårt helägda förvaltningsbestånd. Uthyrningen uppgår under rapportperioden till hela 117 mkr. Bland de större kontrakt som vi tecknat återfinns KVD bil i Lilla Bommen, Picadeli i Gamlestadens Fabriker samt Designgymnasiet i Masthugget. Totalt tecknades 76 avtal under perioden, vilket ligger på samma nivå som förra året (78). Under tredje kvartalet gav omförhandlade avtal en hyresökning på 15 %, vilket är högre än KPI-justeringarna.



”Överraskande stark motståndskraft bland företagare i Göteborg



Periodens driftsöverskott uppgick till 814 mkr vilket är det högsta någonsin. Detta visar att vi har rätt strategi med vårt fokus på områdesutveckling och att arbetet med att förädla vårt förvaltningsbestånd ger resultat. Det är ett styrkebesked i en omvärld som denna. Förmågan att möta kunden med kvalitativa, hållbara och relevanta lösningar är avgörande i vår kärnverksamhet och något som jag och medarbetarna kommer att ha stort fokus på under mitt ledarskap.

Mitt i navet för den gröna omställningen

Göteborg står sig även fortsatt starkt som det ledande logistiknavet trots tuffare tider – mycket tack vare styrkan i svensk sjöfart och hamnverksamhet, fordonsindustrin, elektrifieringen och den gröna omställningen. Vi har med våra 350 000 kvm av industri- och logistikfastigheter ett innehav om 15 % av Göteborgsmarknaden och 2–3 % av Sverigemarknaden. Våra byggrätter och befintligt bestånd ligger väl lokaliserat i de mest attraktiva områdena Torslanda och Arendal - där den gröna industriomställningen pågår för fullt.

Fastighetsvärdena fortsatt nedjusterade

Som väntat höjde Riksbanken styrräntan med 25 punkter i september och har troligen en höjning kvar. Motiveringen från Riksbanken är att ränteökningar stävjar risken att tjänsteinflationen biter sig fast, även om inflationstakten nu avtagit.

Det senaste 1,5-årets höjningar av styrräntan medför utmaningar för fastighetsbranschen i form av ökade kostnader för finansiering och högre yields. Detta påverkar fastighetsvärdena och finansnettot negativt vilket i sin tur leder till minskat substansvärde.

Fastighetsvärdet för det helägda beståndet har ökat med 1 356 mkr sedan årsskiftet. Den interna fastighetsvärderingen innebar negativa värdeförändringar om 503 mkr under kvartalet. Direktavkastningskraven i vårt kontorsbestånd, som motsvarar 75 % av portföljen, justerades under kvartalet upp med 11 punkter till ett genomsnitt på 4,80 %. I vårt totala bestånd var genomsnittet 4,94 %.

Traditionell bankfinansiering

Snabbt höjda styrräntor och därmed stigande marknadsräntor innebär utmaningar för fastighetsbranschen. Utöver försämrade nyckeltal för

räntetäckningsgrad och belåningsgrad hamnar de fastighetsbolag med låg kreditrating, som är beroende av obligationsfinansiering, i en refinansieringsrisk.

Av vår egen finansiering svarar traditionell bankfinansiering för hela 80 %, vilket i dessa tider ger en stabilitet för oss som bolag. Vi har mångåriga relationer med våra kärnbanker, vilka har förtroende för oss och gärna utökar sitt engagemang i Platzer. De uppskattar vår bevisade intjäningsförmåga samt att vi lever upp till relevanta krav på kassaflöde och räntetäckningsgrad, vilken för de tre första kvartalen uppgår till 2,2 ggr och för rullande 12 månader 2,3 ggr. Det gör att vi, givet gällande marknadsförutsättningar, har förutsättningar att fortsatt växa.

Vi fortsätter investera för framtiden

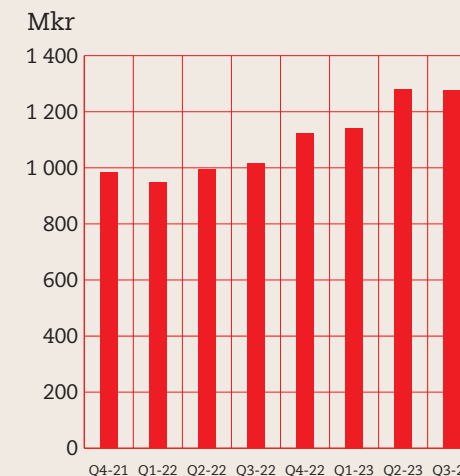
Vi fokuserar på att bygga våra fastighetsvärden genom ökade hyresintäkter och en god kostnadskontroll. För tredje året i rad, kvartal för kvartal, fortsätter vi att leverera en positiv nettouthyrning. Förmågan att möta kunden med kvalitativa, hållbara och relevanta lösningar är vår kärnverksamhet och något som jag och hela bolaget fortsatt kommer att ha stort fokus på.

Med vår stabila kärnverksamhet, goda uthyrningsförmåga, tillgång till likviditet och starka, långsiktiga ägare kan vi fortsätta investera för framtiden. Med högre finansieringskostnader och ett osäkert konjunkturläge är vi självklart än mer noggranna gällande våra investeringar, men jag är övertygad om att vi utvecklar bolaget bäst om vi kan ha ett långsiktigt perspektiv på verksamheten. Jag ser vidare att vi har en bra diversifiering i våra två segment; Kontor och Industri/Logistik. Att vi systematiskt har byggt kompetens i båda områdena är en styrka när vi utvecklar och förädlar ett område som Arendal. Våra två ben gör oss också flexibla resursmässigt. Hyresgästerna har olika drivkrafter och affärslogik vilket är ger en utjämnande effekt i vår affär.

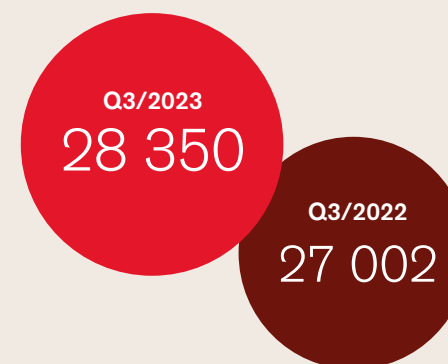
När jag nu tillträtt som vd ser jag fram emot att fortsätta utvecklingen tillsammans med våra drivna och kompetenta medarbetare och jag tror mycket på vår strategi för områdesutveckling och stort kundfokus - en inriktning som gett oss bra resultat och som kommer fortsätta leda oss till framgång.

Johanna Hult Rentsch, vd

Intjäningsförmåga driftsöverskott, kvartalsvis



Fastighetsvärde, mkr





Vårt hållbarhetsarbete

Vi verkar aktivt för en positiv samhällsutveckling med ett så litet miljöavtryck som möjligt. Under perioden rullade vi ut ett uppdaterat miljöprogram för våra byggprojekt. Energianvändningen minskade med 5,8 % och områdesutvecklingen i Gamlestadens Fabriker stärktes med nya aktörer som bidrar till områdets identitet.

Energi och climateffektivisering

Inför 2023 satte vi ett ambitiöst mål att energiprestandan i våra förvaltningsfastigheter inte får överstiga 76 kWh/kvm A-temp. Utfallet för de senaste rullande tolv månaderna är 76,8 kWh/kvm. Jämfört med föregående år har energianvändningen minskat med 5,8 % under de första tre kvartalen. Vi driver ständigt energiprojekt vars utfall följs upp. Hittills i år har vi bland annat ersatt äldre belysning med LED-armaturer och tilläggsisolerat taken på ett antal fastigheter. Under perioden skedde installation av ytterligare solcellsanläggningar och vi har nu totalt 17 st. Den totala installerade effekten på våra solcellsanläggningar uppgår nu till drygt 3 750 kW.

Under tredje kvartalet implementerade vi ett uppdaterat miljöprogram för alla byggprojekt upp till 100 mkr. För de projekt som är större än 100 mkr tas specifika miljöprogram fram. Miljöprogrammet hjälper oss att konkretisera våra krav och riktlinjer avseende återbruk, avfall, energi, vatten, kemikalier och miljöstörande ämnen.

Ett viktigt fokus är en ökad andel återbruk i alla våra byggprojekt. Vi håller också på att ta fram en systematik för att mäta den klimatbesparing som uppnås vid användningen av återbrukade produkter. Planerade certifieringar av förvärvade fastigheter pågår vilket tillfälligt minskar andelen miljöcertifierade fastigheter till 84 % (92 %).

Finansiering och gröna hyresavtal

Platzer var det första bolaget på Large Cap i Sverige vars aktie fick den gröna märkningen Nasdaq Green Equity Designation. Syftet med märkningen är att underlätta för investerare som letar efter hållbara investeringar. För att kvalificera sig ska över 50 % av omsättningen samt en övervägande del av investeringarna ske i gröna aktiviteter. Märkningen granskas årligen för att förnyas och årets granskning var 90 % (91 %) av hyresintäkterna, 89 % (89 %) av driftkostnaderna samt 91 % (97 %) av investeringarna gröna.

Som medlemmar i EPRA (European Public Real Estate Association) rapporterar vi i enlighet med deras hållbarhetsramverk, vilket är integrerat i vår årsredovisning. I september kom resultatet av hur väl medlemsbolagen rapporterar i enlighet med de 28 nyckeltal som utgör ramverket. För andra året i rad erhöll vi nivå Silver.

Vår gröna finansiering uppgick till 66 % (73 %) vid slutet av tredje kvartalet. Vi ingick också nya hyresavtal med gröna bilagor, vilket ökade andelen gröna hyresavtal till 63 % (51 %) vid periodens slut.

Platzer som samhällsaktör

Vi vill vara en aktiv aktör som utvecklar de områden där vi finns - både genom arbetet med våra egna

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.

fastigheter och i samverkan med andra aktörer. Därför är områdesutveckling en central del i vår strategi.

Området Gamlestadens Fabriker präglas av entreprenörskap och fungerar som hemvist för ett foodtechkluster. Under tredje kvartalet skrev vi avtal med sallads- och foodtechbolaget Picadeli, som kommer att flytta sitt huvudkontor till området, och även designmarknaden Forum.

För tredje året i rad arrangerade Platzer ett seminarium på Frihamnsdagarna som är en mötesplats för samtal och dialog om samhällsfrågor. I år sammanföll Frihamnsdagarna med avslutningshelgen för sta-

den Göteborgs 400-årsjubileum. Temat för Platzers seminarium var "Hur skapar vi mötesplatser för Göteborg idag och i framtiden?"

Under tre års tid har vi tillsammans med bostadsaktörerna i Södra Änggården drivit konsthallen och showroomet Vulkano för att ge utrymme åt konst, skapande och utställningar. En lördag i slutet på september bjöd vi in till en kulturspäckad marknadsfest där över tusen personer kom för att fira både avslutet på denna temporära satsning och nästa steg av områdets utveckling.

Hållbarhetsnyckeltal som mäts kvartalsvis		2023	2022	Föränd-	2022	2022/2023
Enhet		jan-sep	jan-sep	ring, %	jan-dec	okt-sep
Energianvändning i jämförbart bestånd	kWh/kvm A-temp	53,1	56,4	-5,8	78,5	76,8
Total energi (fastighetsel, fjärrvärme och fjärrkyla)	MWh	47 634	53 224	-10,5	74 161	68 834
Koldioxidutsläpp (scope 1* och scope 2**)	ton CO ₂ e	187	489	-61,9	570	na
Koldioxidutsläpp (scope 1* och scope 2**) per uthyrningsbar yta	kg CO ₂ e/kvm	0,2	0,59	-66,5	0,67	na
Gröna hyresavtal	%-andel av uthyrningsbar yta	63,0	51,4	22,6	53,5	na
Miljöcertifierade fastigheter	%-andel av förvaltningsfastigheter	84,3	92,0	-8,4	91,7	na
Grön/hållbarhetslänkad finansiering	%	66	73	-9,6	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

Fortsatt god efterfrågan på både kontors- och logistikmarknaden i Göteborg. Högsta uthyrningsvolymen någonsin i vårt helägda förvaltningsbestånd. Uthyrningen uppgick under perioden till 117 mkr.

Vårt totala fastighetsbestånd bestod den 30 september 2023 av 75 fastigheter, av vilka 22 är projektfastigheter. I det totala beståndet ingick fem delägda fastigheter, vilka redovisas som intresseföretag. Den totala uthyrningsbara ytan, inklusive intresseföretag, var 938 000 kvm. Fastigheternas verkliga värde var 28 350 mkr exklusive intresseföretag.

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

Nettouthyrning och omförhandlingar

Tredje kvartalet har kännetecknats av fortsatt god efterfrågan på både kontors- och logistikmarknaden i Göteborg, samtidigt som läget har varit mer avvakande än tidigare. Vi har under perioden tecknat ett flertal större hyresavtal inom vårt förvaltningsbestånd i affärsområde kontor samt levererat den högsta uthyrningsvolymen någonsin i vårt helägda förvaltningsbestånd. Uthyrningen uppgick under perioden till 117 mkr.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden var något lägre än tredje kvartalet förra året och uppgick till 46 månader (48). Antalet lokalhyreskontrakt uppgick till 696 (697) med totala lokalhyresintäkter på 1 527 mkr (1 270) på årsbasis. Garage- och parkeringsavtalsintäkter uppgick till 58 mkr. De 20 största

hyreskontraktens andel av hyresvärdet uppgick till 35 % (38).

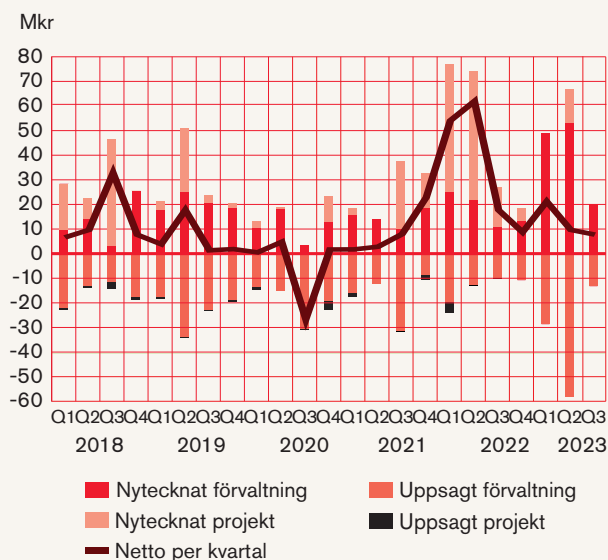
Industri/logistik

Inom industri/logistik är vi ledande aktör i Arendal. Bland de största kunderna kan nämnas DFDS, DHL, NTEX, Plasman, Schenker, SSAB och Sveafjord (AB Volvo). Totalt har vi 61 (60) lokalhyreskontrakt inom industri/logistik med totala hyresintäkter på 386 mkr (261) på årsbasis.

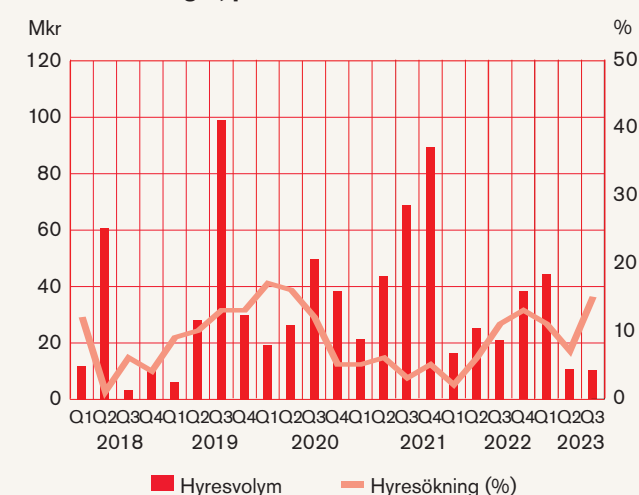
Omförhandlingar	Kontor		Industri/logistik		Totalt	
	Q1-Q3 2023	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2023	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2023	Q1-Q3 2022
Förvaltningsfastighet Hyresvärde efter omförhandling, mkr	33	24	32	38	65	62
Förvaltningsfastighet Hyresförändring, %	10	12	12	3	11	6
Intresseföretag Hyresvärde efter omförhandling, mkr	–	1	–	–	–	1
Intresseföretag Hyresförändring, %	–	3	–	–	–	3

Nettouthyrning	Kontor		Industri/logistik		Totalt	
	Q1-Q3 2023	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2023	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2023	Q1-Q3 2022
Mkr						
Förvaltningsfastigheter – uthyrningar	102	38	15	10	117	48
Förvaltningsfastigheter – uppsägningar	–61	–26	–36	–13	–97	–39
Projektfastigheter – uthyrningar	–	36	14	18	14	54
Projektfastigheter – uppsägningar	–	–4	–	–	–	–4
Intresseföretag – uthyrningar	5	10	–	66	5	76
Intresseföretag – uppsägningar	–1	–2	–	–	–1	–2
Summa nettouthyrning	45	52	–7	81	38	133

Nettouthyrning, per kvartal



Hyresvolym och hyresökning omförhandlingar, per kvartal



Kontor

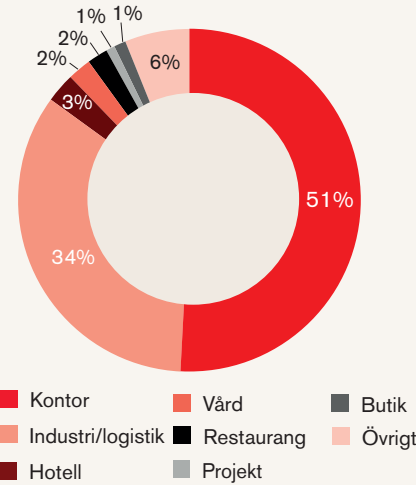
Inom kontor är vi ledande aktör i Lilla Bommen, Gårda och Gamlestaden. Bland de största kunderna kan nämnas, Göteborgs Stad, ESS Group, Migrationsverket, Nordea och Västra Götalandsregionen. Totalt har vi 635 (637) lokalhyreskontrakt inom kontor med totala hyresintäkter på 1 141 mkr (1 009) på årsbasis.

Största kunderna

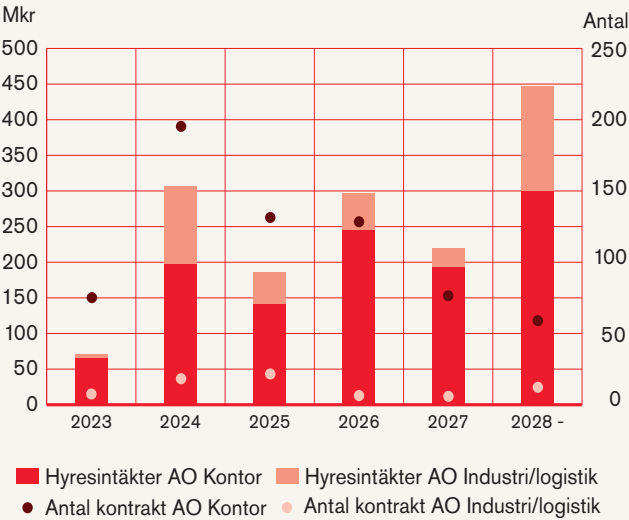
	Andel *
Sveafjord AB (AB Volvo)	7 %
ESS Group AB	5 %
Västra Götalandsregionen	5 %
Migrationsverket	4 %
Göteborgs stad	3 %
DFDS Logistics Contracts AB	3 %
Göteborgs Universitet	3 %
Mölnlycke Health Care AB	2 %
NTEX AB	2 %
Nordea Bank Abp, filial i Sverige	2 %
Summa	36 %

* Andel av kontrakterad hyresintäkt

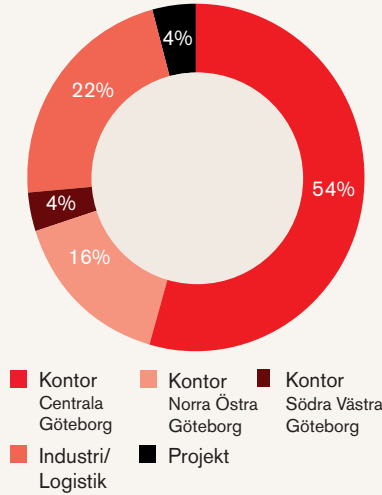
Fördelning ytor



Förfallostruktur hyreskontrakt per affärsområde



Fastighetsvärde per segment





Intjäningsförmåga per 2023-09-30

	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	74 479	4 639	244	83	203	167	82
Övriga innerstaden	18	225 192	10 727	633	95	603	482	80
Centrala Göteborg	26	299 671	15 366	877	92	806	649	81
Östra Göteborg	7	119 438	2 869	218	94	205	156	76
Norra Älvstranden/Backaplan	4	38 684	1 541	99	96	95	73	77
Norra/östra Göteborg	11	158 122	4 410	317	95	300	229	76
Västra Göteborg	4	22 054	248	29	83	24	16	66
Mölndal	4	28 794	748	62	100	62	50	81
Södra/västra Göteborg	8	50 848	996	91	94	86	66	77
Summa förvaltningsfastigheter kontor	45	508 641	20 772	1 287	93	1 193	947	79
Projektfastigheter kontor	17	14 520	1 243	8	24	2	-2	-
Summa kontor exkl intresseföretag	62	523 161	22 015	1 293	92	1 195	945	79
Förvaltningsfastigheter industri/logistik	5	367 070	6 239	397	98	390	329	84
Projektfastigheter industri/logistik	3	-	96	1	100	1	1	-
Summa industri/logistik exkl intresseföretag	8	367 070	6 335	398	98	391	329	84
Summa Platzer exkl intresseföretag	70	890 231	28 350	1 690	94	1 585	1 272	80
Intresseföretag kontor 100 %	3	47 354	2 767	150	98	147	122	-
Intresseföretag industri/logistik 100 %	2	-	203	-	-	-	-	-

	Hyresintäkter, mkr				Hyresintäkter, mkr		
	Kontor	Industri/ logistik	Platzer totalt		Kontor	Industri/ logistik	Platzer totalt
Tecknade hyresavtal med inflyttning från och med den 1 april 2024:				Uppsagda hyresavtal med avflyttning från och med den 1 oktober 2023:			
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt, inklusive intressebolag	24	14	38	Pågående och kommande nybyggnadsprojekt, inklusive intressebolag	-	-	-
Förvaltningsfastigheter, inklusive intressebolag	36	-	36	Förvaltningsfastigheter, inklusive intressebolag	23	36	59

Sammanställningen bygger på fastighetsbeståndet den 30 september 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 49 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 oktober 2023. Avdrag görs för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration avseende ett normalår.

Fastighetstransaktioner

Förvärv

Inga förvärv eller avtal om förvärv har skett under tredje kvartalet.

Tidigare i år förvärvade vi tre fastigheter från vårt och Bockasjöes JV Sörreds Logistipark samt en del av fastigheten Högsbo 757:50 för fortsatt utveckling av Södra Änggården. Vi tecknade även avtal med Göteborgs Stad om förvärv av del av fastigheterna Låssby 3:6 och Låssby 2:2 efter färdigställda avstyckningar.

Försäljning

Inga försäljningar eller avtal om försäljning har skett under tredje kvartalet.

Tidigare i år tecknade vi avtal 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)	Mölnadal	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/Q4*	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/Q4*	(prel) 246
2017/Q3-Q4	Ettapp 3	Södra Änggården	Bostäder	Projektfastighet	46 900	prel 2024- 2025*	(prel) 536
2023/Q2	del av Syrhåla 4:2	Torslanda	Industri/Logistik	Projektfastighet	–	2023/Q4*	8
Försäljningar totalt					67 950		784

* Förväntat datum för tillträde/frånträde



Fastighets-, projekt- och stadsutveckling

Vi driver idag större projekt omfattande 96 000 kvm lokalarea (LOA), inklusive joint ventures och intresseföretag. Utöver dessa har vi möjliga utvecklingsprojekt på 340 000 kvm bruttoarea (BTA), varav cirka 80 000 kvm bostadsbyggrätter i Södra Änggården är sålda. I portföljen finns projekt i alla skeden, från detaljplaner till inflyttningsklara hus.

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. Projektet slutförs under 2023.

Arbetet med den äldre delen av Merkur (Inom Vallgraven 49:1), som vi samäger med ByggGöta, beräknas vara klart innan årsskiftet 2023/24.

Projektutveckling

Centrum

I Lilla Bommen, i direkt anslutning till den nya Hisingsbron, har vi option på att förvärva två byggrätter med gällande detaljplan om totalt 43 000 kvm BTA. Arbetet befinner sig i projekteringsfas.

Torslanda

Tillsammans med Bockasjö utvecklar vi Sörred Logistikpark. Efter att tidigare etapper färdigställts fortsätter vi utvecklingen av de två byggnader om 14 000 respektive 30 000 kvm som kvarstår.

Vår nyproduktion (Syrhåla 3:1, etapp 1) om 21 000 kvm för NTEX färdigställs under fjärde kvartalet 2023.

Vi har också två projekt (Syrhåla 3:1 etapp 2), om 21 500 kvm och Syrhåla 2:3, om 14 000 kvm), vilka beräknas färdigställas under fjärde kvartalet 2023 respektive första halvåret 2024.

Södra Änggården

I Södra Änggården fortsätter arbetet med Internationella Engelska Skolans (IES) nya lokaler med inflyttning hösten 2024. Just nu pågår stomkomplettering.

Stadsutveckling

Gamlestaden

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

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. Detaljplanearbete pågår.



OMRÅDE: SÖDRA ÄNGGÅRDEN
FASTIGHET: HÖGSBO 55:13
HYRESGÄST: INTERNATIONELLA ENGELSKA SKOLAN



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	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Gullbergsvass 1:1, Aria	Kontor/CBD	15 304	–	1 249	190	979	61	66	Q4 2023
Högsbo 55:13, Skola Södra Änggården	Kontor/Södra–västra Göteborg	–	8 964	468	275	269	27	100	Q3 2024
Totalt		15 304	8 964	1 717	465	1 248	88		

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Segment	Fastighetstyp	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ²
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 ³	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		

¹ I total investering inklusive markvärde ingår även befintlig byggnad i ingående värde samt planerad investering.
² Med möjlig byggstart menas när projektet bedöms kunna starta förutsatt att planarbetet går som förväntat och att uthyrning nått en tillfredsställande nivå.
³ Platzer äger inte marken idag men har option på att förvärva mark med byggrätt till marknadsvärde.
⁴ Projektstart villkorat av investeringsbeslut hos hyresgästen.

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	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Syrhåla 3:1, etapp 1	Industri / Logistik	–	21 500	275	14	297	17	100	Q4 2023
Syrhåla 3:1, etapp 2	Industri / Logistik	–	22 000	295	118	190	18	56	Q4 2023
Syrhåla 2:3 ⁴	Industri / Logistik	–	13 700	195	161	34	14	100	Q2 2024
Totalt		–	57 200	765	293	520	49		

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	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Sörred 8:16, Byggnad V4, "Sörred Logistikpark"	Industri / Logistik	–	14 900	232	118	114	15	–	Q2 2024
Totalt		–	14 900	232	118	114	15	–	

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Segment	Fastighetstyp	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ²
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			100 000		

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag					
Fastighet	Segment	Fastighetstyp	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ²
Sörred 8:15, Sörred Logistikpark, byggrätt V3	Industri / Logistik	industri/logistik	30 000	detaljplan finns	2023
Totalt			30 000		



KONCERNEN

Resultat och resultatkommentarer

Mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec	2022/2023 okt-sep
Hyresintäkter	373	308	1064	921	1 229	1 372
Fastighetskostnader	-97	-66	-250	-212	-290	-328
Driftsöverskott	276	242	814	709	939	1 044
Central administration	-12	-9	-41	-39	-58	-60
Resultat från joint ventures och intresseföretag	-22	-39	-69	247	150	-166
– varav förvaltningsresultat	12	9	25	26	32	31
– varav värdeförändringar	-24	-26	-71	319	202	-188
– varav skatt	4	-10	13	-66	-43	36
– varav övrigt	-13	-12	-36	-33	-42	-44
Finansnetto ¹	-142	-61	-352	-167	-245	-430
Resultat inklusive andel av resultat i joint ventures och intresseföretag	100	132	352	749	786	389
– varav förvaltningsresultat ²	134	180	446	528	668	586
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-503	253	-1 123	2 792	2 562	-1 353
Värdeförändring finansiella instrument	62	107	19	695	671	-5
Värdeförändring finansieringsavtal	0	-94	0	-74	-220	-146
Resultat före skatt	-341	398	-752	4 162	3 799	-1 115
Skatt på periodens resultat	59	-123	141	-790	-773	158
Periodens resultat ³	-282	275	-611	3 372	3 026	-957
Totalresultat för perioden						
Moderföretagets aktieägare	-282	275	-611	3 372	3 026	-957
Resultat per aktie ⁴	-2,35	2,29	-5,1	28,14	25,26	-7,98

¹ I finansnetto ingår kostnader för tomrättsavgäld om totalt 0,7 mkr för året (0,7).
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 446 mkr (528), varav 25 mkr (26) kommer från joint ventures och intresseföretag. Minskningen beror på att ökade räntekostnader överstiger det förbättrade driftsöverskottet.
Periodens resultat uppgick till -611 mkr (3 372). Värdeförändringar i helägda fastigheter påverkade resultatet med -1 123 mkr (2 792) och omvärderingar av finansiella instrument påverkade resultatet med 19 mkr (621).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 1 064 mkr (921), en ökning med 16 %. Här bidrar inflyttningen av våra hyresgäster i Kineum (Gårda 16:17), förvärv av Sörred 7:21, 8:12 och 8:14 och indexökningar. På årsbasis bedöms hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt (per 30 september 2023) uppgå till 1 585 mkr (1 322), se intjäningsförmåga sidan 7. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 92 % (92) och under kvartalet till 93 % (92 %).

	Q1-Q3 2023 mkr	Q1-Q3 2022 mkr	Förändring, %
Jämförbart bestånd	940	848	11
Fastighetsutveckling	15	16	
Projektutveckling	100	31	
Fastighetstransaktioner	19	20	
Jämförelsestörande	-10	6	
Hyresintäkter	1 064	921	16

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -250 mkr (-212). Nettoökningen på 38 mkr beror främst på ökade elkostnader som en följd av ökat elpris, samtidigt som mediakostnaderna minskats för det elstöd som erhållits. 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-Q3 2023 mkr	Q1-Q3 2022 mkr	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-213	-192	-11
Fastighetsutveckling	-7	-6	
Projektutveckling	-24	-10	
Fastighetstransaktioner	-4	-4	
Jämförelsestörande	-2	-	
Fastighetskostnader	-250	-212	-18

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden med 15 % (2) till 814 mkr (709). I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 11 %, vilket främst förklaras av nyuthyrningar och indexökning. Överskottsgraden uppgick till 77 % (77). Direktavkastningen för samtliga helägda fastigheter uppgick till 3,9 % (3,6).



KONCERNEN

Central administration och medarbetare

Kostnader för central administration uppgick under perioden till –41 (–39). Antalet medarbetare var vid periodens utgång 85 (86).

Andel i resultat från joint venture och intresseföretag

Periodens andel av resultat i joint ventures och intresseföretag uppgick till –69 mkr (247) och avser framförallt värdeförändring i delägda fastigheter. Under andra kvartalet gjordes en retroaktiv nedjustering av rapporterad andel i resultat från intressebolag 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 –352 mkr (–167). Finansnettot har främst påverkats negativt av högre räntenivåer men också högre skuldvolym.

Lånevolymen var i genomsnitt knappt 1 300 mkr högre än samma period föregående år. Ökningen är en nettoeffekt av finansiering av förvärv och projektinvesteringar samt av löpande kassaflöden.

Periodens genomsnittliga ränta, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument uppgick till 3,8% (2,2).

Värdeförändringar

Värdeförändringar på helägda fastigheter uppgick under perioden till –1 123 mkr (2 792). Under perioden har vi bedömt att direktavkastningskraven har ökat. Se vidare sidan 13.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 19 mkr (695).

Skatt

Skatt för perioden uppgick till 141 mkr (–790) för perioden, varav –13 mkr (–27) avser aktuell skatt och 154 mkr (–763) 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, Gamlestadens, 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 i tabellen 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.

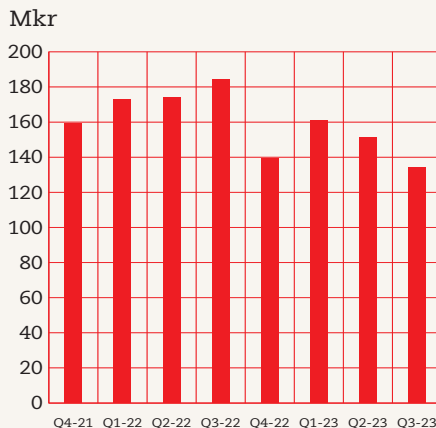
Segmentsredovisning helägda fastigheter

Perioden avser Q1–Q3	Kontor						Industri/Logistik		Totalt	
	Centrala Göteborg		Södra/västra Göteborg		Norra/östra Göteborg					
Mkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter	566	467	62	54	220	194	216	206	1 064	921
Fastighetskostnader	–129	–109	–19	–12	–55	–47	–47	–44	–250	–212
Driftsöverskott	437	358	43	42	165	147	169	162	814	709
Verkligt värde fastigheter	15 448	15 827	2 114	2 167	4 453	4 413	6 335	4 595	28 350	27 002
Varav investeringar/förvärv/avyttring/värdeförändring under året	–393	316	–55	34	–27	183	1 831	438	1 356	971

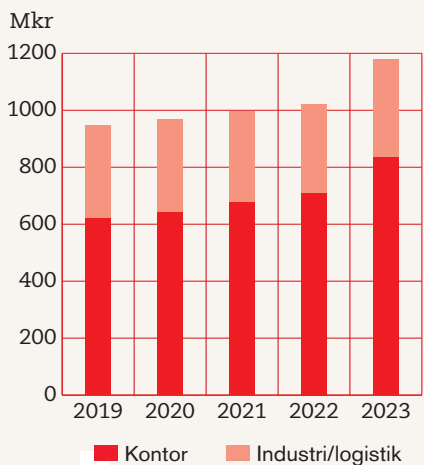
Segmentsredovisning intressebolag

Perioden avser Q1–Q3	Kontor						Industri/Logistik		Totalt	
	Centrala Göteborg		Södra/västra Göteborg		Norra/östra Göteborg					
Mkr	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter	98	80	–	–	–	–	2	–	100	80
Fastighetskostnader	–19	–18	–	–	–	–	–1	–	–20	–18
Driftsöverskott	79	63	–	–	–	–	1	–	80	63
Verkligt värde fastigheter	2 767	2 864	–	–	–	–	203	1 046	2 970	3 910
Varav investeringar/förvärv/avyttring/värdeförändring under året	36	1 955	–	–	–	–	74	734	110	2 689

Förvaltningsresultat, kvartalsvis



Hysesintäkter per affärsområde, jan-sep





KONCERNEN

Finansiell ställning

Jämförelsevärden för balansposter avser 2022-12-31.

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	28 350	27 002	26 994
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	30	30	30
Övriga anläggningstillgångar	26	20	19
Finansiella anläggningstillgångar	1 311	1 584	1 489
Omsättningstillgångar	380	253	415
Likvida medel	170	144	217
Summa tillgångar	30 267	29 033	29 164
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12 812	14 044	13 698
Uppskjuten skatteskuld	2 376	2 583	2 503
Långfristiga räntebärande skulder	12 193	7 853	7 466
Leasingskuld	30	30	30
Övriga långfristiga skulder	247	247	240
Kortfristiga räntebärande skulder	1 761	3 050	4 357
Övriga kortfristiga skulder	848	1 226	870
Summa eget kapital och skulder	30 267	29 033	29 164

Ställda säkerheter uppgick per 2023-09-30 till 13 242 mkr (11 275). Eventualförpliktelser uppgick per 2023-09-30 till 1 175 mkr (1 572).

Platzer har ett starkt kassaflöde från löpande verksamheten och en stabil 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 28 350 mkr (26 994), vilket baseras på intern värdering per bokslutsdagen. Samtliga fastigheter värderas internt kvartalsvis i samband med varje bokslut i vår värderingsmodell som är baserad på tioåriga kassaflöden. Under året genomförs löpande externvärderingar och dessa ger vägledning till internvärderingen. Inför årsskiftet genomför vi en mer omfattande extern värdering av ett urval fastigheter som utgör ett tvärsnitt av fastighetsbeståndet. Den externa värderingen har utförts på minst hälften av fastighetsbeståndets värde per årsskiftet och görs i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Under 2022 externvärderades motsvarande 70 % 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 förvalt-

ningsfastigheter om –1 123 mkr (2 792). Periodens värdeförändring påverkas positivt med 62 mkr som en följd av ökade kassaflöden, positivt med 153 mkr från stads-, projekt- och fastighetsutveckling och negativt med –1 338 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 4,94 % och är högre än per 30 juni 2023, då det uppgick till 4,85 %. Som en följd av det förändrade marknadsläget bedömdes direktavkastningskraven för kontor respektive industri/logistik i vårt bestånd öka under perioden. Inflationssantagandet har vi antagit till 6 % för år 2023 och åren därefter antas det till 2 %, vilket är i linje med externa värderares bedömningar. Se även sidan 12.

Transaktioner under perioden

Under första kvartalet tillträdde en mindre yta mark inom Södra Änggården. I andra kvartalet tillträdde tre fastigheter som utvecklats inom JVt Sörred Logistikpark. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 1 017 mkr (1 026), där de största investeringarna är nybyggnadsprojekt på fastigheten Syrhåla 3:1 och skola inom Södra Änggården.

Förändringar i fastigheternas värde

Mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Fastigheternas värde ingående balans	26 994	26 031	26 031
Investeringar i befintliga fastigheter	1 017	1 026	1 412
Fastighetsförvärv	1 462	–	–
Fastighetsförsäljningar och omklassificeringar	–	–2 847	–3 011
Värdeförändringar	–1 123	2 792	2 562
Fastigheternas värde utgående balans	28 350	27 002	26 994

KONCERNEN

Finansiella anläggningstillgångar

I samband med förvärv av fastigheter från vårt joint venture i slutet av andra kvartalet minskade posten andelar i intresseföretag och joint ventures. I andra kvartalet gjordes även retroaktiv nedjustering av rapporterad resultatandel från joint ventures och intressebolag 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 rappor-

terade perioder har omräknats med avsedda justeringar. Finansiella anläggningstillgångar har under perioden ökat avseende marknadsvärdet av vår derivatportfölj.

Eget kapital

Den 30 september 2023 uppgick koncernens egna kapital till 12 812 mkr (13 698). Soliditeten uppgick samma dag till 42 % (47), vilket är klart över det finansiella målet på 30 %.

Eget kapital per aktie uppgick 30 september till 106,93 kr (114,33) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, till 121,50 kr (130,12) per aktie.

Förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Vid periodens början	13 698	10 936	10 936
Periodens totalresultat	-611	3 372	3 026
Utdelning	-275	-264	-264
Vid periodens slut	12 812	14 044	13 698
Summa eget kapital	12 812	14 044	13 698

”Förmågan att möta kunden med kvalitativa, hållbara och relevanta lösningar är avgörande i vår kärnverksamhet.



OMRÅDE: GAMLESTADEN
FASTIGHET: GAMLESTADENS FABRIKER (OLSKROKEN 18:7)
HYRESGÄST: FORUM



Finansiering

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick den 30 september 2023 till 13 954 mkr (11 823), vilket motsvarar en belåningsgrad om 49 % (44). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,3 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 11 052 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 255 mkr (275). Det första förfallet av en ej säkerställd obligation sker i november 2024.

Under årets första nio månader har räntebärande skulder ökat med 2 131 mkr. Säkerställda banklån om 3 001 mkr har förfallit och ersatts med nya säkerställda banklån om 5 316 mkr. Säkerställda obligationer via SFF om 360 mkr har förfallit och 248 mkr har emitterats. Volymen certifikat har minskat med 20 mkr. Amorteringar och periodiseringar uppgår till 52 mkr.

Grön och hållbar finansiering

Gröna obligationer och gröna lån utgör tillsammans med hållbarhetslänkad finansiering 66 % (67) av våra utestående skulder.

Säkerheter

Ej säkerställd finansiering utgör 11 % (13) av räntebärande skulder. Av räntebärande skulder är 12 399 mkr (9 461) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 44 % (37) av fastighetsvärdet.

Räntebindning och derivat

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick den 30 september till 2,3 år (2,8). Per den 30 september var den genomsnittliga räntan inklusive effekter av tecknade derivatinstrument 4,20 % (3,15) exklusive outnyttjade kreditlöften och 4,31 % (3,30) inklusive outnyttjade kreditlöften. Räntetäckningsgraden rullande 12 månader uppgick till 2,3 ggr (4,0).

Vår sammanlagda derivatvolym uppgick per den 30 september 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 ränteförfallsstruktur. Det bokförda marknadsvärdet av derivatportföljen uppgick den 30 september 2023 till 630 mkr (611), och den orealiserade värdeförändringen till 19 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

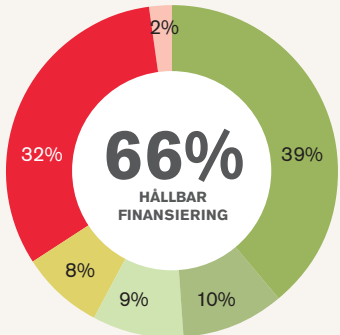
	Mål/mandat	Utfall 2023-09-30
Soliditet	>30 %	42 %
Lånevolym hos en bank	<35 %	28 %
Andel låneförfall inom ett år *	<35 %	14 %
Genomsnittlig kapitalbindningstid	>2 år	2,3 år
Genomsnittlig räntebindningstid	2-5 år	2,3 år
Andel räntebindning som förfaller inom ett år	20-60 %	51%

* 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	7 384	6,83 ¹	2 716	2 016	1 761	255
1–2 År	720	1,41	4 796	4 796	3 048	1 748
2–3 År	500	1,72	6 648	5 248	4 352	896
3–4 År	1 450	1,42	279	279	279	–
4–5 År	730	1,14	624	624	624	–
5–6 År	1 500	0,94	503	503	503	–
6–7 År	700	0,87	488	488	488	–
7–8 År	770	1,12	–	–	–	–
8–9 År	–	–	–	–	–	–
9–10 År	200	2,83	–	–	–	–
Totalt	13 954	4,20	16 054	13 954	11 055	2 899

¹ Netto räntebärande volym lån och derivat ger hög snittränta. Snittränta exklusive derivat 5,61 %.

Räntebärande skulder



- Gröna banklån, 5 447 mkr
- Gröna obligationer SFF, 1 344 mkr
- Gröna MTN, 1 300 mkr
- Hållbarhetslänkade banklån, 1 100 mkr
- Banklån, 4 508 mkr
- Företagscertifikat, 255 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 4 %. Fastighetsindex (Real Estate GI) har samma period haft positiv avkastning om 3 %.

Data per aktie, kr

	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec	2022/2023 okt-sep
Börskurs vid periodens slut	67,20	67,00	82,30	67,20
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	121,50	133,48	130,12	121,50
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	117,05	128,50	125,24	117,05
Avyttringsvärde (EPRA NDV)	106,93	117,21	114,33	106,93
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS)	3,20	2,41	4,74	4,55
EPRA belåningsgrad fastigheter, % (EPRA LTV)	47	40	43	44
Resultat efter skatt ¹	-5,1	28,14	25,26	-7,98
Justerat förvaltningsresultat efter skatt ²	2,80	3,51	4,53	5,57
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3,78	3,35	5,14	5,57
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 september 2023 till 67,20 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 8 052 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under årets första nio månader omsattes totalt 13,4 miljoner aktier (18,9) till ett sammanlagt värde om 1 081 mkr (1 783). Den genomsnittliga omsättningen var 71 100 aktier per dag (100 100). Antalet aktieägare uppgick den 30 september till 6 204 (6 126). Det utländska ägandet uppgick till 14,4 % (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 3,4 % (3,3) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Platzer fördelade sig den 30 september 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 121,50 kronor (133,48) per aktie.

Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 30 september 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		18 019 601	18 019 601	6,0	15,0
Fjärde AP-fonden		7 606 429	7 606 429	2,5	6,3
Handelsbanken fonder		7 195 726	7 195 726	2,4	6,0
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		7 101 612	7 101 612	2,4	5,9
SEB Investment Management		4 352 862	4 352 862	1,5	3,6
State Street Bank and Trust Co		4 087 878	4 087 878	1,4	3,4
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 030 562	4 030 562	1,3	3,4
Övriga ägare		27 078 081	27 078 081	9,0	22,6
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	2023	2022	2022	2022/2023
Mkr	jan-sep	jan-sep	jan-dec	okt-sep
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	813	709	939	1 043
Central administration	-38	-38	-56	-56
Finansnetto	-352	-171	-245	-426
Betald skatt	-20	-56	-72	-36
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	403	444	566	525
Förändring av kortfristiga fordringar	74	-222	-216	80
Förändring av kortfristiga skulder	-25	179	266	62
Kassaflöde från den löpande verksamheten	452	401	616	667
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-997	-1 026	-1 412	-1 383
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 462	-	-	-1 462
Försäljning och omklassificering av förvaltningsfastigheter	-	-	3 011	3 011
Försäljning/förvärv av andelar i intresseföretag	125	-241	-357	9
Investering i övrigt	-10	-2	-2	-10
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 344	1 578	1 240	-2 682
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristiga fordringar	-	-	-217	-217
Förändring av räntebärande skulder	2 131	-1 836	-916	3 051
Förändring av långfristiga skulder	-11	94	-413	-518
Utdelning	-275	-264	-264	-275
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 845	-2 006	-1 810	2 041
Periodens kassaflöde	-47	-27	46	26
Likvida medel vid periodens början	217	171	171	144
Likvida medel vid periodens slut	170	144	217	170

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

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 452 mkr (401). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 49 mkr (-43). Se sidan 11 för ytterligare kommentarer till den löpande verksamheten.

Investeringar i befintliga fastigheter har under perioden uppgått till 997 mkr (1 026). Inga försäljningar genomfördes under perioden. Under kvartal två genomfördes förvärv av tre fastigheter från vårt joint venture, Sörred Logistikpark samt en del av fastighet inom Södra Änggården. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -2 344 mkr (1 578). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 1 845 mkr (-2 006) där 2 131 mkr avser ökad belåning. De likvida medlen förändrades med -47 mkr (-27) under perioden och uppgick på bokslutsdagen till 170 mkr (144).



OMRÅDE: ALMEDAL
FASTIGHET: ALMEDALS FABRIKER (SKÅR 57:14)



KONCERNEN

Nyckeltal

	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec	2022/2023 okt-sep
Finansiella				
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	0,8	0,8	1,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	4,0	3,6	2,3
Belåningsgrad, %	49	40	44	49
Soliditet, %	42	48	47	42
Avkastning på eget kapital, %	-3,1	26,2	24,5	-7,1
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	3,9	3,6	3,5	3,8
Överskottsgrad, %	77	77	76	76
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	92
Hysesvärde, kr/kvm	1 860	1 757	1 715	1 824
Uthyrningsbar yta, tkvm *	890	777	797	834

* 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/berakning-av-nyckeltal)
<https://investors.platzer.se/sv/berakning-av-nyckeltal>

Kvartalsöversikt

	2023			2022				2021
Mkr	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Hysesintäkter	373	341	350	308	308	302	311	304
Fastighetskostnader	-97	-69	-84	-78	-66	-69	-77	-76
Driftsöverskott	276	272	266	230	242	233	234	228
Central administration	-12	-14	-15	-19	-9	-15	-15	-18
Andel i resultat från intresseföretag	-22	-11	-36	-97	-40	110	177	19
Finansnetto	-142	-113	-97	-78	-60	-54	-53	-54
Resultat inklusive andel av resultat i joint venture och intresseföretag	100	134	118	36	133	274	344	176
- varav förvaltningsresultat	134	151	161	139	184	174	173	159
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-503	-620	0	-230	253	1 602	937	492
Värdeförändring finansiella instrument	62	44	-87	-24	107	248	340	41
Värdeförändring finansieringsavtal	-	-	-	-146	-94	17	3	-140
Resultat före skatt	-341	-442	31	-364	399	2 141	1 624	569
Skatt på periodens resultat	59	87	-4	17	-123	-417	-250	-111
Periodens resultat	-282	-355	27	-347	276	1 724	1 374	458
Förvaltningsfastigheter	28 350	28 574	27 387	26 994	27 002	26 955	25 529	26 031
Direktavkastning, %	4,0	3,9	3,9	3,4	3,6	3,5	3,6	3,6
Överskottsgrad, %	74	80	76	75	79	77	75	75
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	91	92	92	91	92	92	91
Avkastning på eget kapital, %	-0,3	-0,2	3,4	-1,6	5,1	19,7	18,4	8,3
EPRA belåningsgrad fastigheter, % (EPRA LTV)	47	47	44	43	41	40	46	50
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr (EPRA NRV)	121,50	125,10	129,31	130,12	133,48	131,72	116,11	108,65
Aktuellt substansvärde per aktie, kr (EPRA NTA)	117,05	120,46	124,42	125,24	128,50	126,45	111,89	104,54
Avyttringsvärde per aktie, kr (EPRA NDV)	106,93	109,30	112,26	114,33	117,21	114,93	100,52	91,28
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie, kr (EPRA EPS)	0,98	1,07	1,17	1,01	1,32	1,22	1,18	1,18
Börskurs, kr	67,20	79,90	80,40	82,30	67,00	66,20	116,40	135,60
Resultat efter skatt per aktie, kr	-2,35	-2,96	0,23	-2,90	2,30	14,39	11,47	3,82
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,94	2,30	0,53	1,79	0,95	0,43	1,04	1,79



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-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Nettoomsättning	12	12	15
Rörelsens kostnader	-13	-11	-15
Finansnetto	141	575	990
Värdeförändring finansiella instrument	19	695	671
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	159	1 271	1 661
Bokslutsdispositioner	-91	-	-22
Skatt	20	-143	-134
Årets resultat ¹	88	1 128	1 505

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

Moderbolaget, Balansräkning i sammandrag

Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 962	1 886	1 962
Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag)	4 699	4 428	4 684
Fordringar hos koncernföretag	7 442	6 044	6 368
Övriga omsättningstillgångar	79	25	29
Likvida medel	4	1	3
Summa tillgångar	14 186	12 384	13 046
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 621	4 428	4 809
Långfristiga skulder	5 791	3 757	3 978
Skulder till koncernföretag	2 843	4 175	3 257
Kortfristiga skulder	931	24	1 002
Summa eget kapital och skulder	14 186	12 384	13 046



OMRÅDE: CENTRUM
FASTIGHET: KINEUM (GÅRDA 16:17)
HYRESGÄST: JACY'Z

MARKNADSUTBLICK

Göteborg- starkare än landet i övrigt

Den internationella konjunkturen förväntas vara fortsatt svag under 2023 och 2024. Både inflation och räntor bedöms enligt IMF falla långsammare än man tidigare förutspått. Svensk ekonomi bedöms ha en liknande utveckling och det finns nu även tecken på att arbetsmarknaden är på väg att försämrans. Det lär dröja till andra halvåret nästa år innan räntorna börjar sänkas, vilket kommer att ha en fortsatt återhållande effekt på hushållens konsumtion och på bostadsmarknaden. Samtidigt pekar det mesta på att Göteborg står inför en förhållandevis mjuk inbromsning.

I sin septemberprognos skriver Svenska Konjunkturinstitutet (KI) för första gången att Sverige är i en lågkonjunktur. Hög inflation och stigande räntor har urholkat hushållens köpkraft samtidigt som svag omvärldsefterfrågan börjar slå mot exporten. Det bidrar till att lågkonjunkturen fördjupas nästa år och att även arbetsmarknaden börjar påverkas. Även om inflationen tydligt är på väg ner är den fortfarande en bra bit över Riksbankens mål. Riksbanken bedöms därför höja styrrentan en gång till i november för att därefter låta den ligga still till fram till andra halvåret nästa år.

Det svaga konjunkturläget återspeglas i Inköpschefsindex för industrin som i september låg på 43,3. Det är fjortonde månaden i rad som indexet ligger utanför den så kallade tillväxtzonen. Index för tjänstesektorn backade till 46,3. Framför allt sjönk indexen för orderingång och orderstockar, vilket tyder på att sektorn är i början av en svagare period.

Göteborgskonjunkturen

Göteborgskonjunkturen befann sig under andra kvartalet i normalsvagt läge, vilket är bättre än Sverige som helhet. Det är fortsatt exportindustrin som går starkast, medan framför allt bygg och handel har det tufft. En av de faktorer som bidrar till Göteborgs och Västsveriges ekonomiska motståndskraft är att regionen svarar för 34 % av det svenska näringslivets samlade FoU-investeringar.

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

Efter en svag inledning på året återhämtade sig importvolymerna i Göteborgs hamn under andra kvartalet och de förväntas ha en fortsatt positiv utveckling under hösten. Framför allt tar Göteborg marknadsandelar av andra svenska hamnar. Totalt sett är godsvolymerna förhållandevis stabila, medan kryssningstrafiken går mot ett rekordår, vilket delvis förklaras med den svaga kronan.

I augusti var arbetslösheten i Göteborgsregionen 5,5 % (5,3 i januari), vilket är klart under 6,4 % i landet som helhet samt även lägre än Stockholmsregionens 6,3 %. Sysselsättningsökningen visar på en viss avmattning och arbetslösheten ökade under sommaren. Även om det är för tidigt att avgöra vad som beror på naturliga säsongssvängningar och vad som är relaterat till en svagare konjunktur, så tyder även varselsiffrorna på att vi går mot en kärvare arbetsmarknad.

Störst efterfrågan på arbetskraft råder inom energi och miljö, kunskapsintensiva tjänster, hotell och restaurang, finans och försäkring samt även inom information och kommunikation. Dessutom pågår ett antal större utvecklingsprojekt i regionen, varav de största är Northvolts

Världsekonomin

%	2022	2023	2024
BNP-tillväxt	3,5	3,0	3,0
Inflation	8,7	6,8	5,2

Källa: IMF World economic Outlook, April 2023

Svensk ekonomi

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

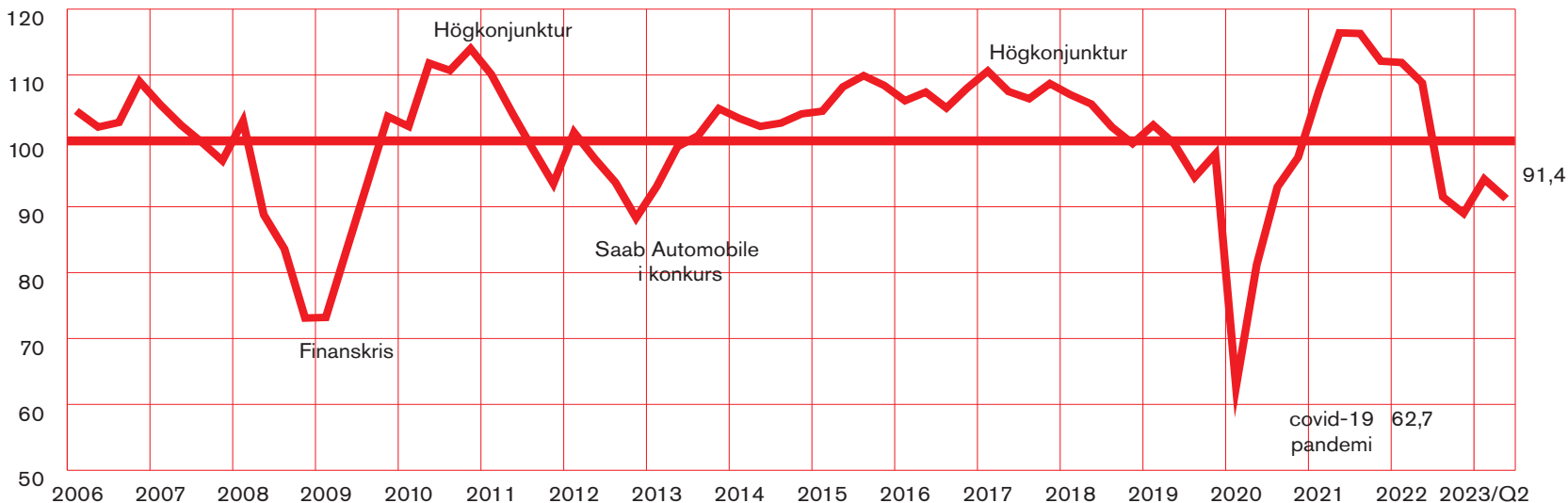
Källa: Konjunkturinstitutet

och Volvo Cars satsning på en batterifabrik och ett FoU-center på Hisingen samt Polestars nya globala huvudkontor i Frihamnen. Business Region Göteborg bedömer att de tillsammans kommer att generera cirka 8 000 nya arbetstillfällen i regionen.

Enligt SCB:s och Tillväxtverkets gästnattsstatistik ökade antalet hotellnätter i Göteborg med 1 % i juli jämfört med samma månad föregående år. Den svaga kronan och ett stort antal stora konserter höll emot effekterna av dåligt väder och ekonomiskt pressade svenska hushåll.

Konjunkturindikator från näringslivet i Göteborgsregionen

Källa: Konjunkturinstitutet/Business Region Göteborg (BRG)





MARKNADSUTBLICK

Kontor

HYRESMARKNAD

Då det inte finns några data för tredje kvartalet än bygger detta avsnitt på andra kvartalets uppgifter från JLL samt våra egna analyser. Vi bedömer att primehyresnivåerna i princip ligger på samma nivåer idag som för ett år sedan. De hyresökningar som noteras har skett i nyproduktion. Trots osäkerhet i omvärlden finns det fortsatt god efterfrågan på moderna, miljöcertifierade lokaler i bra lägen i Göteborg. Vakansnivåerna är fortsatt höga, 11 %, vilket främst beror på det stora tillskottet av nyproduktion som tillförts marknaden under senare år och detta tillfälliga överutbud finns sedan länge med i beräkningarna. Vi ser en tydlig ”flight to quality” och uthyrningsgraden i det som tillförts är hög. Kontorsvakanserna drabbar därför inte prime-kontoren primärt i samma utsträckning som det äldre beståndet.

Från och med i år minskar åter nyproduktionen från 175 000 (2022) till volymer väl understigande 30 000 kvm/år. Under 2024 färdigställs tex inga nya projekt i CBD eller övriga innerstaden däremot på Hisingen och i Mölndal där vårt kommande förvärv Mimo utgör den stora volymen. Vi

kan härmed förvänta oss minskande vakanser under kommande år. En djup lågkonjunktur skulle kunna bidra till att efterfrågan avmattas. Under årets första nio månader skedde större uthyrningar i Våghuset och Citygate i Övriga Innerstaden, Regina och Navigationsskolan i CBD, i Uni3 på Norra Älvstranden samt i Gamlestaden och Mölndals innerstad. I Lilla Bommen/Gullbergsvass har det skett flera uthyrningar.

FASTIGHETSMARKNAD

Den svenska transaktionsmarknaden för kontorsfastigheter minskade kraftigt i volym under första halvåret jämfört med samma period föregående år. På Göteborgsmarknaden råder just nu i det närmaste stiltje med endast ett fåtal mindre transaktioner, vilket försvårar bedömningen av yielder. Även nybyggnadstakten för kontor är återhållsam och inga större projekt startades under kvartalet. Tidigare i år påbörjade Vasakronan bygget av Kaj 16, intill Hisingsbron, vilket till stora delar är uthyrt.

Industri- och logistik

HYRESMARKNAD

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.

För e-handeln var andra kvartalet det sjätte i rad med minskad försäljning. Det finns dock tecken på att nedgången börjar plana ut. Apotek, kläder och skor samt sport och fritid ökade onlineförsäljningen under andra kvartalet. Samtidigt finns det tecken på en minskad lagerhållning inom e-handeln, vilket kan påverka behovet av lokaler. På plusidan finns den fortsatt stabila aktiviteten i Göteborgs Hamn, vilken bidrar till att hålla uppe efterfrågan på moderna logistiklokaler i attraktiva lägen.

I Göteborgsområdet finns de främsta logistiklägena på Hisingen i anslutning till Volvobolagens fabriker, den planerade batterifabriken (en investering om 30 mdkr) och hamnen. Andra viktiga logistiklägen är området runt Landvetter flygplats samt Viared utanför Borås.

Det finns inga officiella noteringar om större uthyrningar under kvar-

talet. Eftersom det mesta av nyproduktionen byggs på uppdrag av hyresgäster är vakansgraden i segmentet låg vad gäller moderna logistikfastigheter.

FASTIGHETSMARKNAD

Transaktionsmarknaden för industri- och logistikfastigheter är avvaktande och antalet affärer begränsat. Catena köpte fastigheter om 14 100 kvm i Kungsbacka från BRA Bygg. Tidigare i år köpte Platzer tre fastigheter i Sörreds Logistikpark, medan Corem sålde två fastigheter i östra Göteborg. Därtill genomförde Castellum en villkorad försäljning av en fastighet i Arendal. Till detta kommer Catenas strukturaffär genom vilken bolaget köpte Bockasjö.

Under kvartalet påbörjade Panattoni bygget av en logistiklokal om 14 300 kvm i Landvetter. I övrigt är nyproduktionstakten lägre än tidigare. 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 Bäckebo.

Hyresmarknad kontor

Prime Rent (kr/kvm)	Q2 2023	Q3 2022
CBD	4 200	4 150
Övriga Innerstaden	3 500	3 400
Norra Älvstranden	2 800	2 800
Mölndal	2 500	2 500
Västra Göteborg	1 300	1 300
Östra Göteborg	2 500	2 500

Källa: JLL

Fastighetsmarknad kontor

Prime Yield (%)	Q2 2023	Q3 2022
CBD	4,25	3,80
Övriga Innerstaden	4,90	4,10
Norra Älvstranden	5,50	4,60
Mölndal	6,25	5,30
Västra Göteborg	6,75	6,40
Östra Göteborg	6,25	5,10

Källa: JLL

Hyresmarknad industri/logistik

Prime Rent (kr/kvm)	Q3 2023	Q3 2022
Stockholm A-läge	1 000	925
Göteborg A-läge	900	825
Malmö A-läge	775	675

Källa: Newsec

Fastighetsmarknad industri/logistik

Prime Yield (%)	Q3 2023	Q3 2022
Stockholm A-läge	4,75	3,60
Göteborg A-läge	4,90	3,80
Malmö A-läge	5,30	4,10

Källa: Newsec

ÖVRIGA KOMMENTARER

Övriga kommentarer

Medarbetare och organisation

Den 30 september var antalet medarbetare 85. 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. Åtgärder vidtas för att motverka effekten av energiprishöjningar för driften av våra fastigheter.

Vi genomför kontinuerligt analys- och riskbedömning av vår och våra hyresgästers verksamheter med anledning av den påverkan från kriget i Ukraina.

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 att bland annat ha tätare dialog med våra kunder, fortsatt kostnadskontroll samt fördjupade kontinuerliga analyser. 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

Efter periodens utgång har frånträde skett av fastigheten Högsbo 55:10, vilket var den sista bostadsbyggrätten i etapp 2 i Södra Änggården.

Göteborg 2023-10-17

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Charlotte Hybinette
Styrelseordförande

Anders Jarl
Ledamot

Eric Grimlund
Ledamot

Maximilian Hobohm
Ledamot

Johanna Hult-Rentsch
Vd

Ricard Robbstål
Ledamot

Caroline Krensler
Ledamot

Anneli Jansson
Ledamot

Henrik Forsberg Schoultz
Ledamot

REVISORERNAS GRANSKNINGSRAPPORT

Revisorernas granskningsrapport

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 17 oktober 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Rippe
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor



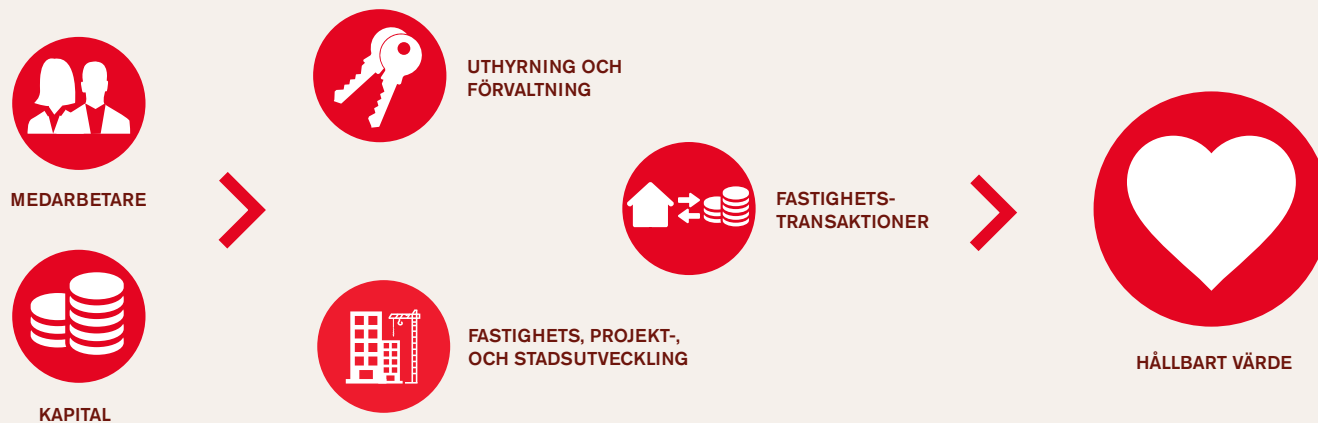
OMRÅDE: SÖDRA ÄNGGÅRDEN
FASTIGHET: VULKANO (HÖGSBO 3:6)

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 938 tkvm till ett värde om 28 mdkr.

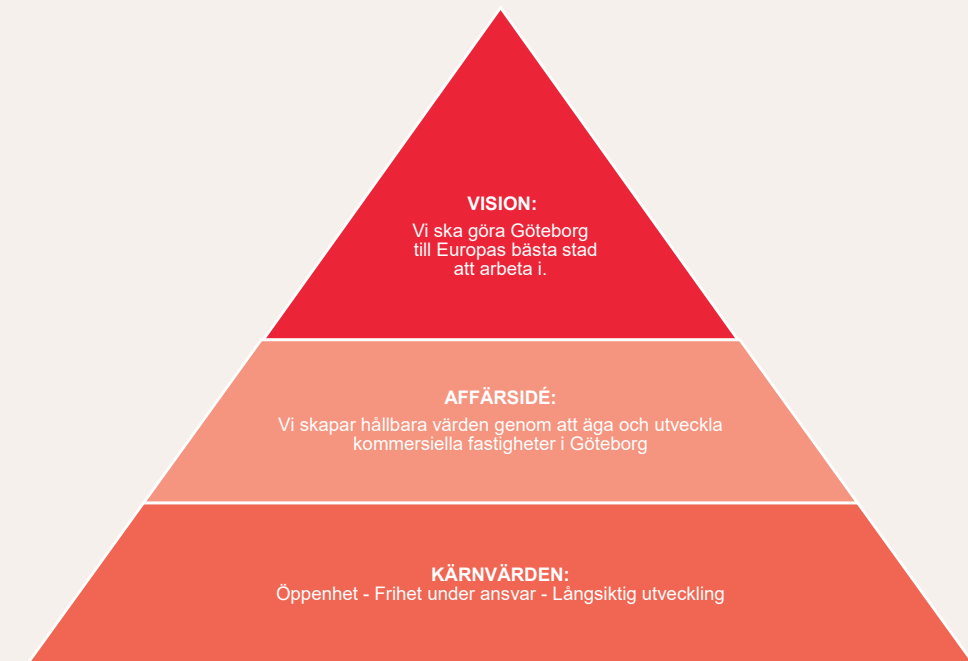
Så skapar vi värde

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

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

Johanna Hult Rentsch, vd, tfn 0709–99 24 05, Fredrik Sjudin, cfo, tfn 0721–27 77 78

Bilder: Marie Ullnert (omslag och sidor 2, 6, 8, 14)

OkiDoki (9), Philip Liljenberg (17, 23), Markus Esselmark (19)



Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Box 211, 401 23 Göteborg | Besöksadress: Lilla Bommen 8

031–63 12 00 | info@platzer.se | platzer.se

Styrelsens säte: Göteborg | Org. nr: 556746–6437