



Q2

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2024

Ökade hyresintäkter, driftsöverskott och förvaltningsresultat

- Hyresintäkterna ökade med 17 %
- Driftsöverskottet ökade med 19 %
- Fortsatt positiv nettouthyrning
- Platzer behåller Investment Grade kreditbetyg
- Tilldelas utmärkelsen Årets uppstickare för arbete med cirkulärt byggande
- Kontorsfastigheten Aria återinvigdes

- Hyresintäkterna ökade till 811 mkr (691)
- Förvaltningsresultatet ökade till 345 mkr (312)
- Periodens resultat ökade till 127 mkr (-329)
- Fastighetsvärdet uppgick till 28 432 mkr (28 250)

Nyckeltal	Q1-Q2 2024	Q1-Q2 2023
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie	120,13	125,10
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,4
Belåningsgrad, %	50	48
Direktavkastning, %	4,5	3,9
Överskottsgrad, %	79	78
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92

Ökade hyresintäkter, driftsöverskott och förvaltningsresultat

Konjunkturen ger vissa eftersläpande effekter för fastighetsbranschen. Men Göteborg står fortsatt emot bättre än övriga Sverige med en framgångsrik exportindustri, ett ledande kluster inom grön industriomställning samt den starkaste befolkningstillväxten i landet. Vi på Platzer noterar fortsatt ökade hyresintäkter, driftsöverskott och förvaltningsresultat. Dessutom positiv nettouthyrning och rekordnivå i omförhandlad kontraktsvolym.

Vi fortsätter att växa. Under första halvåret ökade hyresintäkterna med 17 % jämfört med samma period föregående år, mycket tack vare våra nyligen avslutade projekt. I jämförbart bestånd var tillväxten 8 %, vilket är ett styrkebesked på en avvaktande marknad.

Vi fortsätter vårt arbete med kostnadsstyrning, vilket ger en positiv effekt på vårt driftsöverskott som ökar med 19 %. Förvaltningsresultatet uppgår till 345 mkr (312), inklusive intresseföretag. Överskottsgraden förbättrades till 79 % (78), trots en större avflyttning från AB Volvo.

Positiv nettouthyrning och rekordnivå i omförhandlingar

Även detta kvartal presterade vi en positiv nettouthyrning på 1 mkr och är nu uppe i 15 efterföljande kvartal med positivt utfall. Vi är stolta över att ha uppnått detta, men är ödmjuka inför framtida förändringar i efterfrågan som följd effekter av konjunktursvackan. Under andra kvartalet uppnådde vi också en av de största omförhandlade kontraktsvolymerna med ökade hyresnivåer om 11 %. Vi förlängde vår återstående genomsnittliga kontraktstid till 54 månader (48), vilket minskar risken i vårt bestånd.

Värdeskapande projekt och strategiska transaktioner

Under kvartalet färdigställde vi kontorsfastigheten Aria i det expansiva området Lilla Bommen, del av Centralenområdet. Vid terminsstart i augusti välkomnas eleverna till den nybyggda Internationella Engelska Skolan i Södra Änggården. Vår pågående projektvolym inom kontor är i nuläget avtagande, givet konjunkturläget.

Våra två segment fortsätter att komplettera varandra. Vi arbetar vidare med våra startklara projekt inom industri och logistik som är väl marknadsanpassade med begränsad risk och investeringsvolym. De ger en hög avkastning och genererar snabbt kassaflöde. Ett exempel är projektet Syrhåla 2:3 i Torslanda som färdigställs i tredje kvartalet, endast 12 månader efter påskrivet hyreskontrakt.

Under det fjärde kvartalet planeras för tillträde av kontorsfastigheten Mimo, förutsatt en uthyrningsgrad om 80 %. Förvärvet, i kombination med de ramar vi har för finansiella nyckeltal, innebär att vi också arbetar med försäljningar som del av vårt affärsben strategiska transaktioner. Med en transaktionsmarknad för kontor som nu visar mer aktivitet även i Göteborg, ser vi möjligheter att göra affärer och stärka våra finansiella nyckeltal framgent.

Tre tydliga prioriteringar

Intäktsökningen, kostnadsstyrningen och våra framgångsrika omförhandlingar kan tillskrivas våra tidigare kommunicerade prioriteringar – kassaflöde, kundfokus och hållbarhet.

Det är genom att möta hyresgästernas förändrade behov som vi kunnat nå sådan framgång i våra omförhandlingar. Efter pandemin ställs därtill allt högre krav på att kontoren är attraktiva, speglar företagets varumärke samt utgör den viktiga mötesplats som gör att medarbetarna vill vara på plats. I Göteborg ligger kontorsanvändningen relativt högt, enligt Citymark på i genomsnittsnitt cirka 70 %, men den varierar mellan olika branscher.



” Rekordnivå i omförhandlad kontraktsvolym.



Fastighetsbranschen står för 20 % av utsläppen av CO₂e och vi arbetar aktivt med att minska vår påverkan – bland annat genom att öka andelen cirkulärt byggande. Därför var det väldigt glädjande att under andra kvartalet få ta emot priset Årets Uppstickare för vårt arbete inom återbruk från Business Region Göteborg. Vi är fortfarande i början av vår resa mot att integrera återbruk i alla våra processer men har tagit viktiga steg i rätt riktning.

Under kvartalet genomförde vi klimatberäkningar för två nybyggda logistikfastigheter där den ena har trästomme och den andra stålstomme. Beräkningen visar att byggnaden med trästomme har 7 % lägre klimatpåverkan. Med ökad kunskap får vi förutsättningar att skärpa vår ambitionsnivå ytterligare i kommande projekt.

Göteborgsk mjuklandning

Vi verkar i en innovationsdriven tillväxtregion och exportindustrin håller uppe ekonomin även i nuvarande lågkonjunktur. Göteborg och Väst-sverige står för 25 % (350 mdkr) av svensk varuexport, med en årlig tillväxt på 5,9 % de senaste 10 åren, vilket är nästan dubbelt så högt som rikssnittet. Vi attraherar fler talanger än någon annan region i Sverige. SCB spår att vår stad under de kommande fem åren kommer att växa med 16 000 invånare, vilket för perspektivets skull kan jämföras med 10 000 i Stockholm.

Detta är strukturella och långsiktiga tillväxtfaktorer som gör att Göteborg står starkt även i tider av osäkerhet. Vakansgraden för kontor ligger fortsatt högt, strax över 11 %, vilket främst beror på stora volymer nyproduktion som färdigställdes under 2022. De kommande 2-3 åren sker ett begränsat tillskott av nya kontorsytor. I vårt eget bestånd noterade vi i andra kvartalet en ökad ekonomisk uthyrningsgrad om 93 % (92 %).

Göteborgs goda förutsättningar återspeglar sig också på industri- och logistikhyresmarknaden där hyresnivåerna hålls uppe och vakansnivåerna är fortsatt låga (cirka 4 %). Till skillnad från andra orter i landet sker en mycket liten andel av nyproduktionen i detta segment på spekulation. Vårt bestånd ligger i anslutning till Göteborgs hamn, Novos batterifabrik och Volvobolagen, ett läge som återkommande utses till Sveriges bästa logistikläge. Totalt har vi idag drygt 110 000 kvm byggrätter som är startklara.

Stärkt tillgång på kapital

Riksbanken lämnade i slutet av juni, som väntat, styrräntan oförändrad på 3,75 % och öppnar nu upp för tre räntesänkningar i år. Såväl de korta som de långa räntorna är lägre idag än de var i slutet av första kvartalet. I vår portfölj medförde nedgången i korträntan en sänkning av utgående snittränta till 4,13 % (4,20 % vid utgången av första kvartalet). Det är den lägsta nivån sedan första kvartalet 2023.

Även kapitalmarknaden fortsätter att utvecklas positivt. Vi emitterade två gröna obligationer om totalt 250 mkr inom ramen för vårt MTN-program. Sammanlagt har vi under 2024 genomfört tre emissioner. Marknaden fokuserar fortsatt på finansiella nyckeltal, fastighetsvärderingar och fastighetsmarknadens utveckling. Våra nyckeltal ligger i linje med våra långsiktiga mål, vilket bidrog till att NCR i juni bekräftade vårt kreditbetyg BBB- med negativa utsikter.

Under andra kvartalet gjorde vi investeringar om 216 mkr och negativa värdejusteringar med -199 mkr i våra helägda fastigheter. Vår snitthyield i hela portföljen är fortsatt 5,1 %.

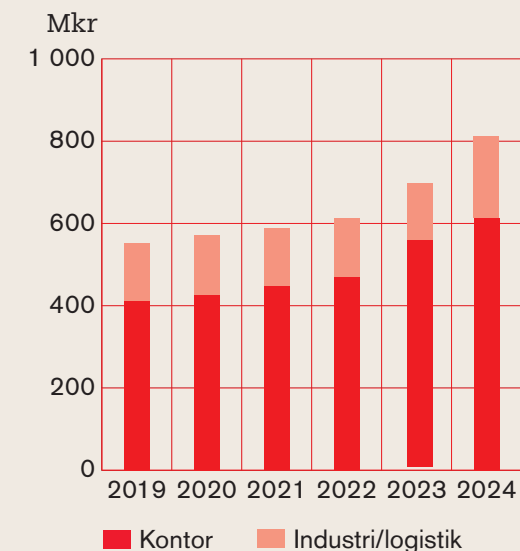
Ödmjukhet och tillförsikt

Det finns sammantaget mycket som talar för en positiv utveckling för både Göteborg och Platzer som bolag. Samtidigt går det inte att bortse från effekterna av lågkonjunkturer innan det vänder.

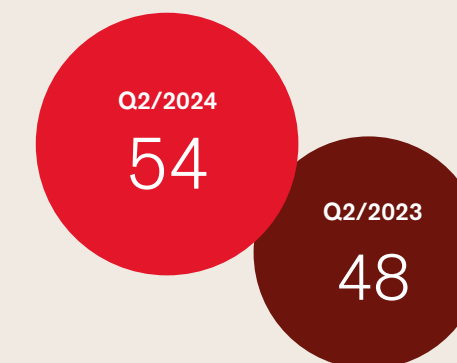
Vi har därför förstärkt vår organisation inom uthyrning och affärsutveckling på ledande befattningar. Det är en offensiv satsning för att stärka kundarbetet och möjliggöra framtida projekt. Med en ödmjuk inställning inför utvecklingen av konjunkturer samt insatserna från alla hårt arbetande Platzerkollegor ser jag fram emot de kommande kvartalen med uppkavlade ärmor, nyfikenhet och tillförsikt.

Johanna Hult Rentsch, vd

Hyresintäkter, jan-jun



Kontraktslängd, månader



Vårt hållbarhetsarbete

Vi verkar aktivt för en positiv samhällsutveckling med ett så litet miljöavtryck som möjligt. Under perioden har vi prisats som Årets uppstickare för vårt arbete med återbruk. Vi har även genomfört cykelfixevent i flera av våra områden för att uppmuntra och främja ett hållbart resande. Dessutom har vi planterat träd för att stärka den biologiska mångfalden.

Energi och klimateffektivisering

I slutet av maj fick Platzer priset Årets uppstickare av hållbarhetsratsningen Handslaget – ett initiativ av Business Region Göteborg för ökat cirkulärt byggande. Vi fick utmärkelsen för att vi på kort tid har skalat upp vårt återbruksarbete avsevärt med en systematik kring mål, uppföljning, kravställning och kunskapshöjande insatser för hela bolaget. Framöver kommer vi att fokusera på att beräkna klimatbesparingar från återbrukade produkter i alla projekt.

Under kvartalet genomförde vi klimatberäkningar för två nybyggda logistikfastigheter, vilka är lika till yta och utförande med skillnaden att Låssby 3:142 har trästomme och Låssby 3:143 har stålstomme. Beräkningen är utförd enligt klimatdeklarationen, det vill säga byggskedena A1-A5 och visar att byggnaden med trästomme hade 7 % lägre klimatpåverkan. Med ökad kunskap om våra nybyggnationers klimatpåverkan får vi förutsättningar att skärpa vår ambitionsnivå ytterligare i kommande projekt.

Vi miljöcertifierade också en ny byggnad, vilket gör att andelen certifierade fastigheter uppgick till 75 % (84). Minskningen jämfört med föregående år beror på en fastighetsklyvning som gjordes i början av

2024 då Arendal 764:720 blev till 13 separata fastigheter. Andelen miljöcertifierad yta (som andel av den totala uthyrningsbara ytan, LOA) uppgick vid utgången av andra kvartalet till 61 %, jämfört med 56 % för motsvarande period föregående år.

Vår energianvändning för den senaste rullande tolv månadersperioden är 78 kWh/kvm A-temp. Målet för 2024 är att inte överskrida 73 kWh/kvm A-temp. Under andra kvartalet ökade vår energianvändning med 1,1 %, främst på grund av ökad användning av fjärrvärme. Att nå vårt energimål är prioriterat och arbetet pågår dagligen.

Under perioden har vi ökade CO₂-utsläpp jämfört med föregående period på grund av köldmedieutsläpp i fastighet Högsbo 2:1 och Krokslätt 149:10. Vi byter löpande ut uttjänta kylmaskiner och där det är möjligt konverterar vi fastigheterna till fjärrkyla. Vi håller i nuläget på att projektera för tre konverteringar till fjärrkyla inom affärsområde kontor. Dessa beräknas vara klara under nästa år

Finansiering och gröna hyresavtal

Vår gröna och hållbarhetslänkade finansiering uppgick till 65 % (65) vid slutet av andra kvartalet. Vi



Platzers hållbarhetsansvarige Emma Aaben och vd Johanna Hult-Rentsch tog emot priset "Årets uppstickare" för bolagets arbete med cirkulärt byggande. Priset delas ut av hållbarhetsratsningen Handslaget, ett initiativ av Business Region Göteborg för ökat cirkulärt byggande i Göteborg.

ingick också nya hyresavtal med gröna bilagor, vilket ökade andelen gröna hyresavtal till 64 % (62).

I juni blev S&P Globals årliga granskning av vår akties gröna märkning Nasdaq Green Equity Designation klar, för tredje året i rad. För att kvalificera sig ska över 50 % av omsättningen samt en övervägande del av investeringar ske i gröna aktiviteter. Årets granskning visar att 93 % (90 %) av hyresintäkterna, 92 % (89 %) av driftkostnaderna samt 68 % (91 %) av investeringarna var gröna.

Under andra kvartalet uppdaterades Platzers gröna ramverk (Green Finance Framework) och erhöll betyget Medium Green i en oberoende granskning av S&P Global Ratings.

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 2023 finns tillgänglig på vår hemsida integrerad i vår årsredovisning för 2023.



Platzer som samhällsaktör

I år uppmärksammade Platzer den internationella dagen för biologisk mångfald den 22 maj. Genom ett samarbete med organisationen Initiativ 1415 har vi planterat 1 100 träd i Bohuslän, vilket kommer att binda 110 ton CO₂e. Genom dessa insatser bidrar vi till Parisavtalets mål att bevara och öka kolsänkan. Valet av de träd vi planterade – bland annat rönn, sälg och ek – utgår ifrån deras förmåga att stödja olika arter av insekter och växter samt därmed bidra till att förstärka den biologiska mångfalden i området.

Som en del i arbetet med områdesutveckling i Arendal erbjöd vi under maj och juni lunchträning utomhus med PT för de som arbetar i området. Träningstillfällena var välbesökta och uppskattade. För att främja ett hållbart resande arrangerade vi tio cykelfixardagar runt om i de flesta områden där vi är verksamma. Vid dessa tillfällen erbjöds de som arbetar i våra fastigheter att få sin cykel servad utan kostnad av cykelreparatörer från Bike Fixx. I år servades totalt 564 cyklar, vilket är en ökning med 6 % jämfört med förra årets cykelevent.

Hållbarhetsnyckeltal som mäts kvartalsvis	Enhet	2024 jan-jun	2023 jan-jun	Föränd- ring, %	2023 jan-dec	Rullande 12 mån
Energianvändning i jämförbart bestånd*	kWh/kvm A-temp	44,0	43,5	1,1	77,2	77,8
Total energi (fastighetsel, fjärrvärme och fjärrkyla)	MWh	39 876	39 430	1,1	70 010	70 510
Koldioxidutsläpp (scope 1** och scope 2***)	ton CO ₂ e	266	165	61,2	279	na
Koldioxidutsläpp (scope 1** och scope 2***) per uthyrningsbar yta	kg CO ₂ e/kvm	0,29	0,18	62,0	0,31	na
Gröna hyresavtal	%-andel av uthyrningsbar yta	63,9	62,3	2,6	61,4	na
Miljöcertifierade fastigheter	%-andel av förvaltningsfastigheter	75,4	84,3	-10,6	80,4	na
Grön och hållbar finansiering	%	65	65	0	65	na

* Avser fastigheter som varit i vår ägo under hela 2023 och 2024.

** 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.

110 ton CO₂e kommer att bindas då vi har planterat 1 100 träd i Bohuslän genom ett samarbete med organisationen Initiativ 1415. Genom dessa insatser bidrar vi till Parisavtalets mål att bevara och öka kolsänkan. Valet av träd – bland annat rönn, sälg och ek, utgår ifrån deras förmåga att stödja olika arter av insekter och växter vilket därmed bidrar till att förstärka den biologiska mångfalden i områden.



564 cyklar blev servade i våra områden under våren. För att främja ett hållbart resande arrangerar vi varje år flera cykelfixardagar i våra områden där vi erbjuder våra hyresgäster få utan kostnad få sin cykel servad. I år genomfördes tio cykelevent där cykelreparatörer från Bike Fixx fixade cyklarna.



Uthyrning och förvaltning

Positiv nettouthyrning i perioden och fortsatt efterfrågan på både logistikmarknaden och kontorsmarknaden i Göteborg. Vi ökar volym och hyror från omförhandlingar samt förlänger vår återstående genomsnittliga kontraktstid.

Vårt totala fastighetsbestånd bestod den 30 juni 2024 av 88 fastigheter, av vilka 21 är projektfastigheter. I det totala beståndet ingick fem delägda fastigheter, vilka redovisas som intresseföretag. Den totala uthyrningsbara ytan, inklusive intresseföretag, var 983 000 kvm och har ökat under kvartalet med färdigställd yta från vår projektutveckling inom industri och logistik. Fastigheternas verkliga värde var 28 432 mkr exklusive intresseföretag.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 93 % (92).

Nettouthyrning och omförhandlingar

Vår nettouthyrning för andra kvartalet uppgår till 1 mkr (9) och för perioden 4 mkr (30). Det råder fortsatt efterfrågan på kontors- och logistikmarknaden i Göteborg, trots rådande konjunkturläge.

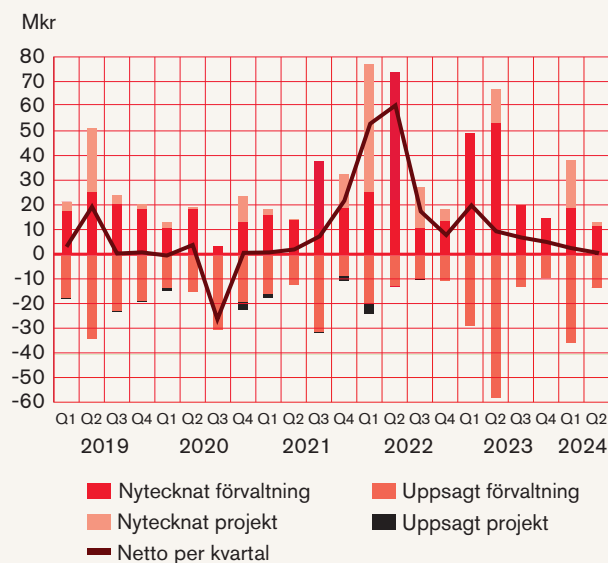
Den genomsnittliga återstående kontraktstiden ökar jämfört med andra kvartalet föregående år och uppgick till 54 månader (48). Antalet lokalhyreskontrakt uppgick till 694 (702) med totala lokalhyresintäkter på 1 625 mkr (1 535) på årsbasis. Garage- och

parkeringsavtalsintäkter uppgick till 62 (58) mkr. De 20 största hyreskontraktens andel av hyresvärdet uppgick till 35 % (34). Under andra kvartalet har avtal med ett hyresvärde om totalt 83 mkr omförhandlats, med en genomsnittlig hyresökning om 11 %.

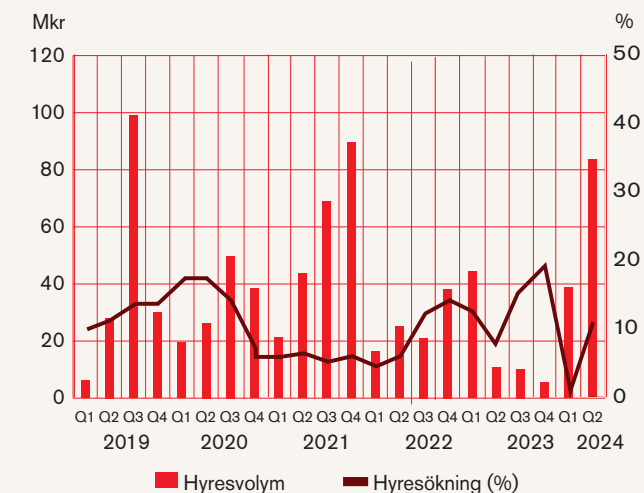
Omförhandlingar	Kontor		Industri/ logistik		Totalt	
	Q1-Q2 2024	Q1-Q2 2023	Q1-Q2 2024	Q1-Q2 2023	Q1-Q2 2024	Q1-Q2 2023
Förvaltningsfastighet Hyresvärde efter omförhandling, mkr	51	23	71	32	122	55
Förvaltningsfastighet Hyresförändring, %	11	8	5	12	7	10
Intresseföretag Hyresvärde efter omförhandling, mkr	—	—	—	—	—	—
Intresseföretag Hyresförändring, %	—	—	—	—	—	—

Nettouthyrning	Kontor		Industri/logistik		Totalt	
	Q1-Q2 2024	Q1-Q2 2023	Q1-Q2 2024	Q1-Q2 2023	Q1-Q2 2024	Q1-Q2 2023
Mkr						
Förvaltningsfastigheter – uthyrningar	19	86	6	14	25	100
Förvaltningsfastigheter – uppsägningar	-30	-51	-17	-34	-47	-85
Projektfastigheter – uthyrningar	—	—	2	14	2	14
Projektfastigheter – uppsägningar	—	—	—	—	—	—
Intresseföretag – uthyrningar	5	2	19	—	24	2
Intresseföretag – uppsägningar	—	-1	—	—	—	-1
Summa nettouthyrning	-6	36	10	-6	4	30

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 ESS Group, Göteborgs Stad, Göteborgs universitet, Migrationsverket, Nordea och Västra Götalandsregionen. Totalt har vi 631 (637) lokalhyreskontrakt med totala hyresintäkter på 1 229 mkr (1 152) på årsbasis. Hyresintäktsökningen förklaras av uthyrningar i vår egen förvaltning, index och nyutvecklade projekt.

Industri och logistik

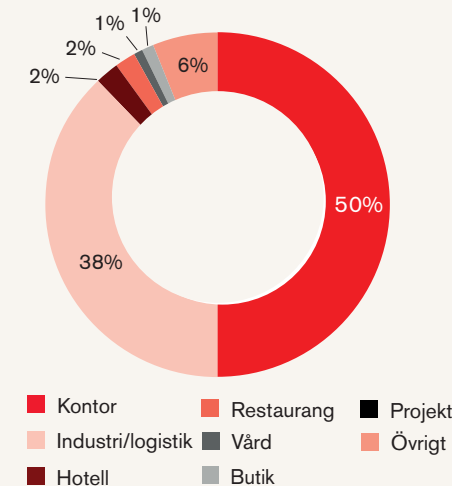
Inom industri och logistik är vi ledande aktör i Arendal och Torslanda. Bland de största kunderna kan nämnas DFDS, DHL, NTEX, Plasman, Polestar, Schenker, SSAB och AB Volvo. Totalt har vi 63 (65) lokalhyreskontrakt med totala hyresintäkter på 396 mkr (383) på årsbasis. Hyresintäktsökningen förklaras av uthyrningar i vår egen förvaltning, index, nyutvecklade projekt samt förvärv.

Största kunderna

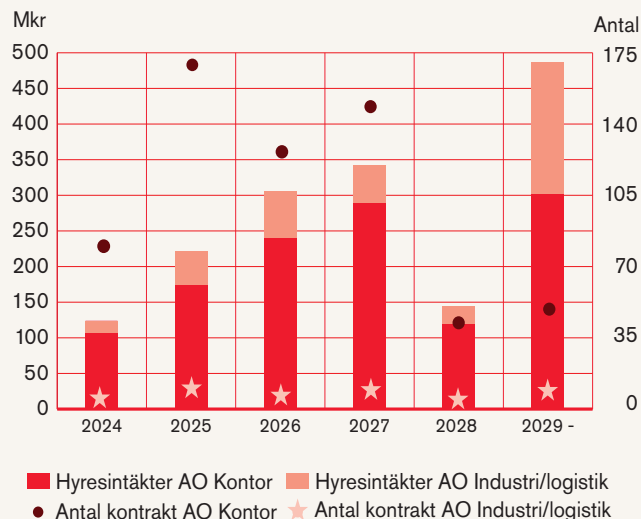
	Andel ¹⁾
AB Volvo	5 %
ESS Group AB	5 %
Västra Götalandsregionen	4 %
Migrationsverket	4 %
Göteborgs Stad	3 %
DFDS Logistics Contracts AB	3 %
Göteborgs universitet	3 %
Mölnlycke Health Care AB	2 %
NTEX AB	2 %
Nordea Bank Abp, filial i Sverige	2 %
Summa	33 %

¹⁾ Andel av kontrakterad hyresintäkt

Fördelning ytor



Förfallostruktur hyreskontrakt per affärsområde

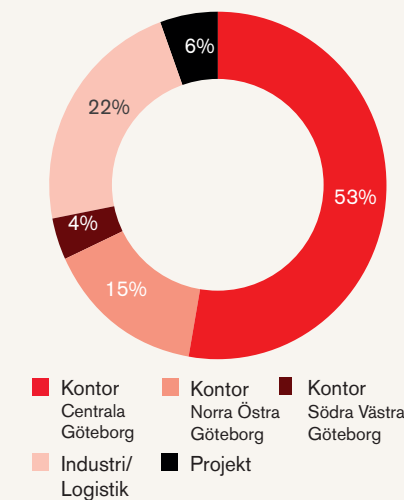


33 %
Hyresintäkter från de 10 största kunderna

22 %
Hyresintäkter från offentlig sektor

OMRÅDE: LILLA BOMMEN
HYRESGÄST: MINDPARK

Fastighetsvärde per segment





Intjäningsförmåga

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr	Driftsöverskott, mkr	Överskottsgrad, %
Central Business District (CBD)	8	73 963	4 348	257	91	233	185	79
Övriga innerstaden	18	225 150	10 685	656	94	618	491	79
Centrala Göteborg	26	299 113	15 033	913	93	851	676	79
Östra Göteborg	7	119 588	2 968	233	96	223	173	78
Norra Älvstranden/Backaplan	4	38 706	1 425	102	94	96	74	77
Norra/östra Göteborg	11	158 294	4 393	335	95	319	247	77
Västra Göteborg	4	22 079	279	30	80	24	16	67
Mölndal	4	28 794	772	63	97	61	48	79
Södra/västra Göteborg	8	50 873	1 051	93	91	85	64	75
Summa förvaltningsfastigheter kontor	45	508 280	20 477	1 341	94	1 255	987	79
Projektfastigheter kontor	16	1 860	1 302	31	97	30	28	93
Summa kontor exkl intresseföretag	61	510 140	21 779	1 372	94	1 285	1 015	79
Förvaltningsfastigheter industri/logistik	19	410 766	6 391	424	91	386	319	83
Projektfastigheter industri/logistik	3	14 850	262	15	100	15	14	93
Summa industri/logistik exkl intresseföretag	22	425 616	6 653	439	91	401	333	83
Summa Platzer exkl intresseföretag	83	935 756	28 432	1 811	93	1 686	1 348	80
Intresseföretag kontor 100 %	3	47 454	2 905	160	98	157	128	82
Intresseföretag industri/logistik 100 %	2	—	404	19	100	19	19	100

	Hyresintäkter, mkr		
	Kontor	Industri/logistik	Platzer totalt
Tecknade hyresavtal med inflyttning från och med den 1 januari 2025:			
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt, inklusive intressebolag	—	—	—
Förvaltningsfastigheter, inklusive intressebolag	3	—	3

	Hyresintäkter, mkr		
	Kontor	Industri/logistik	Platzer totalt
Uppsaidga hyresavtal med avflyttning från och med den 1 juli 2024:			
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt, inklusive intressebolag	—	—	—
Förvaltningsfastigheter, inklusive intressebolag	26	19	45

Sammanställningen bygger på fastighetsbeståndet den 30 juni 2024 och baseras på tecknade avtal. Den ger en ögonblicksbild av vår intjäningsförmåga på 2024 års nivå och är inte en prognos. I sammanställningen görs ingen bedömning av eventuella förändringar i hyresavtal.

Indelningen av kontorsfastigheter följer den allmänna branschområdesindelningen i Göteborg med undantag för fastigheten på Backaplan som vi redovisar som Norra Älvstranden. Vi särredovisar våra industri-, logistik- och projektfastigheter. Nedanför raden Summa Platzer exkl intresseföretag presenteras uppgifterna för våra intresseföretag med 100 % av värdet oavsett ägarandel, som generellt uppgår till 50 %.

Resultatrelaterade kolumner inkluderar gällande hyresavtal i befintliga fastigheter, inklusive inflyttning under kommande halvår. Tecknade avtal med inflyttning om sex månader eller senare och kommande vakanser på uppsagda hyresavtal redovisas i egen tabell.

Med hyresvärde menar vi hyresintäkter samt bedömd marknadshyra för uthyrda ytor i befintligt skick. Med hyresintäkter avses kontrakterade hyresintäkter, inklusive avtalade tillägg såsom ersättning för värme och fastighets-skatt samt oaktat tidsbegränsade hyresrabatter om cirka 45 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 2024. Avdrag görs för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration avseende ett normalår.

I tabellen för intjäningsförmåga presenteras en överskottsgrad om 80 % exklusive uppsagda hyresavtal, vilka presenteras under tabellen. Överskottsgraden i helårsutfallet för 2023 uppgick till 78 % och för andra kvartalet 2024 till 79 %.

Fastighetstransaktioner

Förvärv

Under perioden genomfördes eller avtalades inte om några förvärv.

Försäljning

Under perioden genomfördes eller avtalades inte om några försäljningar.

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

Förvärv

Avtalstecknande År/kvartal	Fastighetsbeteckning	Område	Segment	Fastighetstyp	Uthyrbar yta, kvm	Prel. tillträde	Överenskommet fastighetsvärde, mkr
2021/Q3	Kungsfisken 7 (MIMO)	Möln dal	Kontor	Förvaltningsfast	32 000	2024/Q4*	1 800 (prel)
Förvärv totalt					32 000		1 800

Försäljningar

Avtalstecknande År/kvartal	Fastighetsbeteckning	Område	Segment	Fastighetstyp	Uthyrbar yta, kvm	Prel. frånträde	Överenskommet fastighetsvärde, mkr
2017/Q4	Högsbo 55:9	Södra Änggården	Bostäder	Projektfastighet	17 600	2025/Q2	185
2017/Q3	Högsbo 3:12	Södra Änggården	Bostäder	Projektfastighet	13 950	2024/Q4	190
2017/Q4	Högsbo 3:11	Södra Änggården	Bostäder	Projektfastighet	15 350	2025/Q2	161
Försäljningar totalt					46 900		536

* Tillträdet är villkorat, bland annat av 80 % uthyrningsgrad. Aktuell uthyrningsgrad är 70 %.



Vid (åter)invigningen av ARIA den 4 juni sjöng sopranen Henrikka Gröndahl, bland annat en aria ur operan Gianni Schicchi av Puccini.



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

Projekt- och områdesutveckling

Vi driver idag större projekt omfattande 38 000 kvm lokalarea (LOA), inklusive joint ventures och intresseföretag. Utöver dessa har vi möjliga utvecklingsprojekt på 350 000 kvm bruttoarea (BTA). I portföljen finns projekt i alla skeden, från detaljplaner till inflyttningsklara hus.

AO Kontor

Lilla Bommen

Lilla Bommen är mitt i en kraftig utbyggnad när centralenområdet utvecklas och staden växer ner mot vattnet. Under andra kvartalet togs ett viktigt steg när planen för området norr om Centralstationen vann laga kraft, vilket innebär att områdena runt Lilla Bommen kommer att byggas ihop.

Vi har byggt om Aria (Gullbergsvass 1:1) till ett modernt kontorshus med plats för bland annat restaurang och andra publika verksamheter i bottenplan. Under andra kvartalet återinvigde vi fastigheten tillsammans med hyresgäster och samarbetspartners.

I direkt anslutning till den nya Hisingsbron, har vi option på att förvärva två byggrätter med gällande detaljplan om totalt 43 000 kvm BTA.

Gamlestaden

Gamlestaden är ett av Göteborgs mest spännande utvecklingsområden. I Gamlestadens Fabriker (Olskroken 18:7 med flera) driver vi ett stadsutvecklingsprojekt som omfattar kontor, butiker, bostäder, parkeringsgarage med mera. Just nu pågår utveckling av våra byggrätter och uthyrning samtidigt med förberedande arbeten med infrastrukturen.

Som ett resultat av genomförd klimatriskanalys kommer kajen längs Säveån att förstärkas och höjas. Inför detta arbete anpassar vi fasaden i en av byggnaderna i Gamlestadens Fabriker.

Under andra kvartalet flyttade foodtechbolaget Picadeli in i nyrenoverade lokaler i Gamlestadens Fabriker. Samtidigt reste Peab stommarna till ett nytt bostadshus i samma område. Vi fortsatte även förberedelserna för utvecklingen av Turitzhuset, på andra sidan gatan. Här hade NK och Epa en gång huvudkontor och idag fyller fastigheten samma funktion för Mölnlycke Health Care, vilka lämnar området under 2025.

Masthugget

Masthugget, mellan Linnéstaden och Majorna, är under kraftig omvandling. Under andra kvartalet flyttade Designgymnasiet in i våra lokaler och verksamheten drar igång i samband med terminsstarten i augusti. Tillsammans med andra aktörer fortsätter vi det trygghetsskapande arbetet i området.

Centrum

Området runt Skeppsbron är ett av Göteborgs mest attraktiva. Här har vi utvecklat både den äldre delen av Merkur (Inom Vallgraven 49:1) samt tidigare även byggt till en nyare del. Under första kvartalet skrev vi avtal med en restaurangoperatör som ska skapa en destination i bottenvåningen där konst, mat och underhållning samverkar.

Gårda

Vi har genomfört flera stora projekt i Gårda under senare år och arbetar tillsammans med flera fastighetsägare för att göra området mer lättillgängligt med kollektivtrafik. Under senare tid har vi målmedvetet utvecklat utbudet på Gårdatorget genom flera nya etableringar. I augusti startar Medieinstitutet sin verksamhet i nya lokaler. Senare kommer CircleK att öppna Sveriges första renodlade elmack på vår fastighet Gårdatorget (Gårda 18:24).

Södra Änggården

Södra Änggården är en helt ny stadsdel där vi tidigare sålt bostadsbyggrätter, vilka nu tillträds av bostadsutvecklare med sista tillträde 2027. I augusti startar Internationella Engelska Skolan (IES) sin verksamhet med plats för 900 elever i årskurs F-9 i den skola vi byggt. Innan dess invigdes Södra Änggårdens första offentliga konstprojekt på den nya skolgården. Projektet sker i samarbete med konstnären Christian Verginer.

Almedal

Almedals Fabriker (Skår 57:14) är ett före detta industriområde längs Mölndalsån, strax söder om Liseberg, där vi fortsätter detaljplanearbetet för att utveckla kontor och andra ytor som kompletterar befintliga verksamheter. Under tiden genomför vi aktiviteter för att sätta området på kartan. I april genomfördes exempelvis en stor och välbesökt bakluckeloppis, vilken kommer att återkomma i augusti.

Möndal

Möndals Innerstad har under senare år genomgått en genomgripande omvandling. Här bygger NCC för närvarande kontorshuset Mimo där uthyrningen pågår för fullt och hittills är 70 % uthyrt. Vi tillträder preliminärt under fjärde kvartalet 2024.

AO Industri och logistik

Arendal–Torslanda

Arendal och Torslanda är Sveriges mest attraktiva industri- och logistikläge med närhet till Nordens största hamn, Volvobolagen och byggnation av Novo batterifabrik.

Tillsammans med Catena (tidigare Bockasjö) utvecklar vi Sörred Logistikpark. Under första kvartalet hyrde vi ut 14 850 kvm till Volvo Cars i byggnad V4 (Sörred 8:16) och det återstår nu en byggrätt om 30 000 kvm att utveckla.

Projektet på Syrhåla 2:3 om 14 000 kvm är fullt uthyrt och färdigställs under tredje kvartalet 2024. Under kvartalet färdigställdes vårt projekt på Låssby 3:142 om 22 000 kvm. Uthyrning av de sista ytorna pågår.

Vi har påbörjat en större områdesutveckling i vårt fastighetsbestånd i Arendal, där vi tillsammans med bland andra Stena Line (som etablerar sin färjetrafik i området under 2028) ska skapa förutsättningar för en fortsatt utveckling i ett av Sveriges bästa industri- och logistiklägen. Ett led i denna utveckling var fastighetsuppdelningen av vår stora fastighet i flera mindre fastigheter. I området finns möjlighet att utveckla ytterligare 80 000 kvm modern logistik i absolut närhet till Skandinavians största hamn.



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 ³	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Högsbo 55:13, Skola Södra Änggården	Kontor/Södra-västra Göteborg	—	8 964	478	10	557	29	100	Q3 2024
Totalt		—	8 964	478	10	557	29		

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Segment	Fastighetstyp	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ²
Högsbo 55:11, Södra Änggården	Kontor/Västra Göteborg	blandstad	17 000	detaljplan finns	2024
Olskroken 18:13, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor/handel	19 900	detaljplan finns	2024
Olskroken 18:14, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor	10 200	detaljplan finns	2024
Olskroken 18:7, Gamlestadens Fabriker	Kontor/Östra Göteborg	kontor	2 300	detaljplan finns	2024
Bagaregården 17:26	Kontor/Östra Göteborg	blandstad	60 000	detaljplan pågår	2025
Gullbergsvass / Lilla Bommen ⁴	Kontor/CBD	kontor	43 000	detaljplan finns	2025
Högsbo 2:2, Södra Änggården	Kontor/Västra Göteborg	blandstad	6 850	detaljplan finns	2025
Högsbo 34:13, Södra Änggården	Kontor/Västra Göteborg	blandstad	7 150	detaljplan finns	2025
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
Skår 57:14, Almedals Fabriker	Kontor/Övriga innerstaden	kontor	25 000	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 AO Kontor			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 Avser bedömt hyresvärde fullt uthyrt när fastigheten är färdigställd

⁴ Platzer äger inte marken idag men har option på att förvärva mark med byggrätt till marknadsvärde.

AO Industri och 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 ³	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Syrhåla 2:3	Industri / logistik	—	13 700	210	18	205	14	100	Q3 2024
Totalt		—	13 700	210	18	205	14		

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 ³	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Sörred 8:16, Byggnad V4, Sörred Logistikpark	Industri/ logistik	—	14 850	273	21	301	19	100	Q3 2024
Totalt		—	14 850	273	21	301	19		

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Segment	Fastighetstyp	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ²
Arendal 1:21 (fd Arendal 764:720 byggrätt A)	Industri/logistik	Industri/logistik	15 000	detaljplan finns	2024
Arendal 1:29 (fd Arendal 764:720 byggrätt B)	Industri/logistik	Industri/logistik	10 000	detaljplan finns	2024
Arendal 1:31 (fd Arendal 764:720 Arendals udde)	Industri/logistik	Industri/logistik	55 000	detaljplan finns	2024
Totalt AO Industri och logistik			80 000		

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	2024
Totalt			30 000		



KONCERNEN

Resultat och resultatkommentarer

Mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec	2023/2024 jul-jun
Hyresintäkter	407	341	811	691	1 453	1 573
Fastighetskostnader	-80	-69	-171	-153	-321	-339
Driftsöverskott	327	272	640	538	1 132	1 234
Central administration	-15	-14	-30	-29	-59	-60
Resultat från joint ventures och intresseföretag	4	-11	53	-47	-75	25
– varav förvaltningsresultat	6	6	16	13	30	32
– varav orealiserade värdeförändringar	12	-7	77	-47	-70	54
– varav skatt	-3	2	-16	10	13	-13
– varav övrigt	-12	-12	-23	-23	-48	-49
Finansnetto ¹	-142	-113	-281	-210	-494	-565
Resultat inklusive andel av resultat i joint ventures och intresseföretag	173	134	381	252	504	633
– varav förvaltningsresultat ²	176	151	345	312	609	641
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-199	-620	-237	-620	-1 277	-894
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-72	44	37	-43	-380	-300
Resultat före skatt	-98	-442	181	-411	-1 153	-561
Skatt på periodens resultat	-5	86	-54	82	210	74
Periodens resultat ³	-103	-356	127	-329	-943	-487
Totalresultat för perioden						
Moderföretagets aktieägare	-103	-356	127	-329	-943	-487
Resultat per aktie ⁴	-0,86	-2,97	1,06	-2,75	-7,87	-4,06

¹ I finansnetto ingår kostnader för tomträttsavgäld om totalt 0,5 mkr för perioden (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 utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Resultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 345 mkr (312), varav 16 mkr (13) kommer från joint ventures och intresseföretag. Ett förbättrat driftsöverskott genererar en ökning av förvaltningsresultatet om 11 % trots ökade räntekostnader.

Periodens resultat uppgick till 127 mkr (-329). Orealiserade värdeförändringar i helägda fastigheter påverkade resultatet med -237 mkr (-620) och omvärderingar av finansiella instrument påverkade resultatet med 37 mkr (-43).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 811 mkr (691), motsvarande 17 %. Här bidrar våra förvärvade fastigheter i Sörred Logistikpark samt våra färdigställda projekt. Därtill bidrar Kineum (Gårda 16:17) där successiv inflytt skett under 2023, samt indexökningar om 31 mkr. På årsbasis bedöms hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt (per 1 juli 2024) uppgå till 1 686 mkr (1 593), se intjäningsförmåga sidan 8. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 93 % (92).

Mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	Förändring, %
Jämförbart bestånd	666	617	8
Fastighetsutveckling	15	10	
Projektutveckling	93	64	
Fastighetstransaktioner	37	—	
Hyresintäkter	811	691	17

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -171 mkr (-153). Ökningen om 18 mkr beror delvis på våra förvärv i Sörred Logistikpark samt våra färdigställda projekt. Energoptimeringsåtgärder och ett lägre elpris har gjort att elkostnaden minskat jämfört med föregående period medan kostnad för uppvärmning ökat något på grund av ett kyligt första kvartal. Föregående år påverkades fastighetskostnaderna med det elstöd som bedömdes erhållas. Justerat för elstöd skulle föregående års utfall varit högre än årets och i jämförbart bestånd innebär det en minskning av fastighetskostnaderna med 4 %.

Mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	Förändring, %
Jämförbart bestånd	143	134	7
Fastighetsutveckling	7	5	
Projektutveckling	18	14	
Fastighetstransaktioner	3	—	
Fastighetskostnader	171	153	12

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden med 19 % (15) till 640 mkr (538). I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 8 % (6). Föregående år erhöles elstöd som till viss del avräknades, nettoeffekten i koncernen var i perioden 5 mkr. Justerat för elstödet föregående period är ökningen i driftsöverskottet 10 % i jämförbart bestånd. Överskottsgraden uppgick till 79 % (78). Direktavkastningen för samtliga helägda fastigheter uppgick till 4,5 % (3,9).

För kommentarer på isolerat kvartal, se sidan 19.



KONCERNEN

Central administration och medarbetare

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

Andel i resultat från joint venture och intresseföretag

Periodens andel av resultat i joint ventures och intresseföretag uppgick till 53 mkr (–47) och avser till övervägande del värdeförändring fastigheter. På sidan 56 i årsredovisningen för 2023 finns beskrivning av andelar i intresseföretag och joint ventures.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till –281 mkr (–210). Finansnettot har påverkats negativt av högre räntenivåer och högre skuldvolym.

Lånevolymen var i genomsnitt drygt 1 700 mkr högre än motsvarande period föregående år. Ökningen är en nettoeffekt av finansiering av genomförda förvärv och projektinvesteringar samt av löpande kassaflöden.

Periodens genomsnittliga ränta, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument uppgick till 4,2 % (3,6).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på helägda fastigheter uppgick under perioden till –237 mkr (–620). Se vidare sidan 14.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 37 mkr (–43).

Skatt

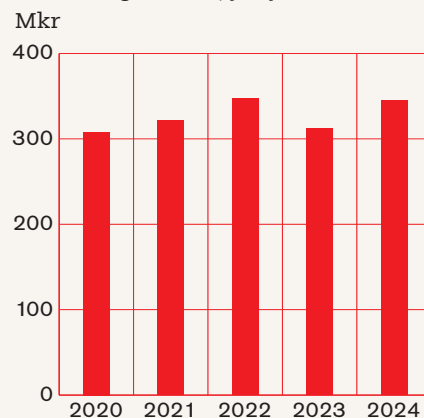
Skatt för perioden uppgick till –54 mkr (82), varav –31 mkr (0) avser aktuell skatt och netto –23 mkr (83) uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt påverkades framförallt av värdeförändringarna på fastigheter och finansiella instrument.

Segmentsredovisning

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

- **Kontor centrala Göteborg** (Almedal, Centrum, Gårda, Lilla Bommen, Masthugget och Medicinaberget).
- **Kontor norra/östra Göteborg** (Backaplan, Gamlestaden, Lindholmen och Mölnlycke).
- **Kontor södra/västra Göteborg** (Högsbo och Mölndal)
- **Industri och 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.

Förvaltningsresultat, jan-jun**Segmentsredovisning helägda fastigheter**

Perioden avser jan-jun	Kontor						Industri/logistik		Totalt	
	Centrala Göteborg		Södra/västra Göteborg		Norra/östra Göteborg		2024	2023	2024	2023
Mkr	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Hysesintäkter	412	364	45	42	156	146	198	139	811	691
Fastighetskostnader	–90	–80	–12	–14	–37	–34	–32	–25	–171	–153
Driftsöverskott	322	284	33	28	119	112	166	114	640	538
Verkligt värde fastigheter	15 081	15 715	2 280	2 096	4 418	4 508	6 653	6 255	28 432	28 574
Investeringar/förvärv/avyttring/värdeförändring under året	–31	–126	195	–73	–85	28	103	1 751	182	1 580

Segmentsredovisning intressebolag

Perioden avser jan-jun	Kontor						Industri/logistik		Totalt	
	Centrala Göteborg		Södra/västra Göteborg		Norra/östra Göteborg		2024	2023	2024	2023
Mkr	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Hysesintäkter	75	65	–	–	–	–	–	2	75	67
Fastighetskostnader	–16	–13	–	–	–	–	–	–1	–16	–14
Driftsöverskott	59	52	–	–	–	–	–	1	59	53
Verkligt värde fastigheter	2 905	2 758	–	–	–	–	404	134	3 309	2 892
Investeringar/förvärv/avyttring/värdeförändring under året	125	27	–	–	–	–	113	–1 052	238	–1 025

KONCERNEN

Finansiell ställning

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	28 432	28 574	28 250
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	30	30	30
Övriga anläggningstillgångar	23	27	24
Finansiella anläggningstillgångar	946	1 258	927
Omsättningstillgångar	306	384	375
Likvida medel	95	255	167
Summa tillgångar	29 832	30 528	29 773
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12 368	13 095	12 480
Uppskjuten skatteskuld	2 294	2 462	2 270
Långfristiga räntebärande skulder	9 936	12 335	9 988
Leasingskuld	30	30	30
Övriga långfristiga skulder	146	227	150
Kortfristiga räntebärande skulder	4 279	1 411	3 964
Övriga kortfristiga skulder	779	968	891
Summa eget kapital och skulder	29 832	30 528	29 773

Ställda säkerheter uppgick per 2024-06-30 till 13 563 mkr (13 482) och eventalförpliktelser till 1 230 mkr (1 175).

Fastigheternas värde och fastighetsvärdering

Fastigheterna redovisas till ett verkligt värde om 28 432 mkr (28 250), vilket baseras på intern värdering per bokslutsdagen. Samtliga fastigheter värderas internt kvartalsvis i vår värderingsmodell som är baserad på tioåriga kassaflöden enligt vedertagen modell. Under året utförs löpande externvärderingar och dessa ger vägledande information och kvalitets-säkring till internvärderingen. Vid årsbokslut genomför vi utöver detta extern värdering av ett urval av våra fastigheter som utgör ett tvärsnitt av fastighetsbeståndet. Vårt mål är att den externa värderingen utförs på minst 30 % av fastighetsbeståndets värde per årsskiftet. I vår årsskiftesvärdering 2023 genomfördes externa värderingar motsvarande 43 % av fastighetsbeståndets värde. Vår interna årsskiftesvärdering 2023 översteg den externa med 3,1 %, vilket är väl inom osäkerhetsintervallet för marknadsvärderingar. Förvaltningsfastigheterna värderas i nivå 3 i IFRS 13s verkligt värdehierarki.

Den interna fastighetsvärderingen har under perioden inneburit en värdeförändring på helägda förvaltningsfastigheter om -237 mkr (-620). Periodens värdeförändring påverkas positivt med 131 mkr från stads-, projekt- och fastighetsutveckling, negativt med -152 mkr från ändrade avkastningskrav på enstaka fastigheter och negativt som en följd av minskade kassaflöden med -216 mkr. Varje fastighet värderas enskilt och därför har hänsyn ej tagits till eventuella portföljpremier. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per bokslutsdagen uppgick till 5,08 % och är i nivå med 31 december 2023. Inflationsantagandet för år 2024 och åren därefter har vi antagit till 2 % per år, vilket är i linje med externa värderares bedömningar.

Förändringar i fastigheternas värde

Mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Fastigheternas värde ingående balans	28 250	26 994	26 994
Investeringar i befintliga fastigheter	419	738	1 323
Fastighetsförvärv	—	1 462	1 463
Fastighetsförsäljningar	—	—	-253
Orealiserade värdeförändringar	-237	-620	-1 277
Fastigheternas värde utgående balans	28 432	28 574	28 250

KONCERNEN

Transaktioner och investeringar

Inga transaktioner har genomförts under perioden. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 419 mkr (738), där de största investeringarna är nybyggnadsprojektet skola inom Södra Änggården, logstikbyggnad i Torslanda och investeringar inom Lilla Bommen.

Finansiella anläggningstillgångar

Periodens ökning av finansiella anläggningstillgångar avser värdeökningar av derivatportfölj.

Eget kapital

Den 30 juni 2024 uppgick koncernens egna kapital till 12 368 mkr (12 480). Soliditeten uppgick samma dag till 41 % (42), vilket är klart över det finansiella målet på 30 %.

Eget kapital per aktie uppgick 30 juni till 103,22 kr (104,16) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, till 120,13 kr (121,19) per aktie.

Förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Vid periodens början	12 480	13 698	13 698
Periodens totalresultat	127	-329	-943
Utdelning	-240	-275	-275
Vid periodens slut	12 368	13 094	12 480
Summa eget kapital	12 368	13 094	12 480



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

Finansiering

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick den 30 juni 2024 till 14 214 mkr (13 952), vilket motsvarar en belåningsgrad om 50 % (49). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år (2,0). Kortfristig del av räntebärande skulder i balansräkningen avser lån som ska omförhandlas under de kommande tolv månaderna samt planliga amorteringar.

De räntebärande skulderna utgörs huvudsakligen av banklån om 10 245 mkr (10 803) säkerställda genom pantbrev i fastighet. Platzer lånar även 1 344 mkr (1 344) i säkerställda gröna obligationer genom Svensk FastighetsFinansiering (SFF). För direktfinansiering via kapitalmarknaden har Platzer ett MTN-program, med tillhörande grönt ramverk, för ej säkerställda obligationer om 5 mdkr samt ett företagscertifikatprogram om 2 mdkr. Utestående ej säkerställda gröna obligationer uppgår till 1 900 mkr (1 300) och certifikat till 725 mkr (505). Första förfallet av en ej säkerställd obligation sker i november 2024.

Under perioden har räntebärande skulder ökat med 262 mkr. Säkerställda banklån om -1 157 mkr har förfallit eller omförhandlats och nya säkerställda banklån om 647 mkr har tagits upp eller förlängts. Ej säkerställd MTN om 600 mkr har emitterats. Volymer certifikat har ökat med 200 mkr. Amorteringar och periodiseringar uppgår till -48 mkr.

Säkerheter

Ej säkerställd finansiering utgör 18 % (13) av räntebärande skulder. Av räntebärande skulder är 11 589 mkr (12 147) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 41 % (43) av fastighetsvärdet.

Räntebindning och derivat

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive räntederivat, uppgick den 30 juni till 2,8 år (2,8). Per den 30 juni var den genomsnittliga räntan inklusive derivat 4,00 % (4,04) exkl. outnyttjade kreditlöften och 4,13 % (4,15) inkl. outnyttjade kreditlöften. Den utgående snitträntan är 0,02 %-enheter lägre jämfört med den 31 december, vilket främst beror på lägre stibor medan högre marginal i nya MTN-obligationer och högre skuldvolym vägt emot. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,1 ggr (2,4).

Vår sammanlagda derivatvolym uppgick per den 30 juni till 8 570 mkr (8 270). Under perioden har nya ränteswappar om 900 mkr ingåtts medan 600 mkr har avslutats eller förfallit. Stängningsbara swappar utgör 750 mkr av volymen. Ränteswappar används för att räntesäkra lån som löper till rörlig ränta och för att uppnå önskad ränteförfallstruktur. Det bokförda marknadsvärdet av derivatportföljen uppgick den 30 juni 2024 till 268 mkr (230), och den orealiserade värdeförändringen till 37 mkr. Enbart realiserade värdeförändringar påverkar kassaflödet och marknadsvärdet löses upp genom värdeförändringar under derivatens återstående löptid.

Kreditrating

Bolaget har kreditbetyg BBB- med negativa utsikter från kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating. Betyget bekräftades i juni 2024.

Finanspolicy

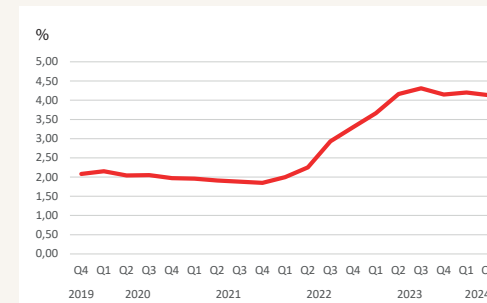
	Mål/mandat	Utfall 2024-06-30
Soliditet	>30 %	41 %
Belåningsgrad, över tid ej överstigande	50 %	50 %
Lånevolym hos en bank	<35 %	26 %
Andel låneförfall inom ett år *	<35 %	31 %
Genomsnittlig kapitalbindningstid	>2 år	2,0 år
Genomsnittlig räntebindningstid	2-5 år	2,8 år
Andel räntebindning som förfaller inom ett år	20-60 %	49 %

* exkl företagscertifikat

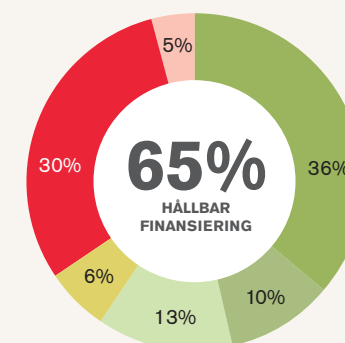
År	Ränteförfall		Låneförfall			
	Räntebärande volym, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttj mkr	varav bank, mkr	varav MTN/Cert, mkr
0-1 År	6 914	6,58 ¹	5 704	5 004	3 131	1 873
1-2 År	250	0,82	4 713	4 713	3 763	950
2-3 År	650	1,51	4 936	2 886	1 740	1 146
3-4 År	1 530	1,25	—	—	—	—
4-5 År	1 500	1,33	1 125	1 125	1 125	—
5-6 År	1 050	1,49	486	486	486	—
6-7 År	1 070	1,20	—	—	—	—
7-8 År	200	2,76	—	—	—	—
8-9 År	800	2,62	—	—	—	—
9-10 År	250	2,81	—	—	—	—
Totalt	14 214	4,00	16 964	14 214	10 245	3 969

¹ Netto räntebärande volym lån och derivat ger hög snittränta. Snittränta lån exklusive derivat 5,30 %.

Utgående genomsnittsränta



Räntebärande skulder



- Gröna banklån, 5 109 mkr
- Gröna obligationer SFF, 1 344 mkr
- Gröna MTN, 1 900 mkr
- Hållbarhetslänkade banklån, 900 mkr
- Banklån, 4 236 mkr
- Företagscertifikat, 725 mkr



Platzeraktien

Platzeraktien är noterad på Nasdaq Stockholm och ingår i Mid Cap-segmentet. Under den senaste 12-månadersperioden har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit positiv med 16 %.

Platzers aktie

Bolagets börskurs uppgick den 30 juni 2024 till 90,70 kronor per aktie (84,20), vilket motsvarar ett börsvärde på 10 867 mkr (10 088) beräknat på antal utestående aktier. Under perioden omsattes totalt 17,0 miljoner aktier (8,4) till ett sammanlagt värde om 1 451 mkr (726). Den genomsnittliga omsättningen var 138 000 aktier per dag (68 600). Antalet aktieägare uppgick den 31 maj till 6 246 (6 296). Det utländska ägandet uppgick till 15,0 % (14,0) av aktiekapitalet.

Utdelningspolicy och utdelning

Utdelningen ska över tid uppgå till 50 % av justerat förvaltningsresultat efter skatt. Justeringen innebär att förvaltningsresultat från intresseföretag ingår och är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Årsstämman beslutade den 20 mars om en utdelning om 2,00 kr per aktie (2,30), att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,00 kr/aktie, med avstämningsdagar den 22 mars och den 27 september. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om 2,2 % (2,9) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Platzer fördelade sig den 30 juni 2024 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 120,13 kronor (121,19) per aktie.

Data per aktie, kr

	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec	2023/2024 jul- jun
Börskurs vid periodens slut	90,70	79,90	84,20	90,70
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	120,13	125,10	121,19	120,13
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	115,69	120,39	116,64	115,69
Avyttringsvärde (EPRA NDV)	103,22	109,30	104,16	103,22
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS)	2,44	2,22	4,51	4,72
EPRA belåningsgrad fastigheter, % (EPRA LTV)	50	47	49	48
Resultat efter skatt ¹	1,06	-2,74	-7,87	-4,06
Justerat förvaltningsresultat efter skatt ²	2,07	1,98	4,04	3,88
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1,03	2,73	4,84	3,15
Utdelning	—	—	2,00	—
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

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

² Beräknat i enlighet med utdelningspolicyen

Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 31 maj 2024

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster, %	Andel kapital, %
Neudi & C:o	11 000 000	7 000 000	18 000 000	39,0	15,0
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		18 055 993	18 055 993	6,0	15,1
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		10 263 176	10 263 176	3,4	8,6
Handelsbanken fonder		6 196 305	6 196 305	2,1	5,2
SEB Investment Management		4 442 424	4 442 424	1,5	3,7
State Street Bank and Trust Co		4 247 060	4 247 060	1,4	3,5
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 095 562	4 095 562	1,4	3,4
Fjärde AP-fonden		2 995 555	2 995 555	1,0	2,5
Övriga ägare		28 676 676	28 676 676	9,5	23,9
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	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec	2023/2024 jul–jun
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	640	538	1 132	1 234
Central administration	-29	-29	-55	-55
Finansnetto	-297	-222	-518	-593
Betald skatt	-31	-20	-25	-36
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	283	267	534	550
Förändring av kortfristiga fordringar	69	40	40	69
Förändring av kortfristiga skulder	-227	20	6	-241
Kassaflöde från den löpande verksamheten	125	327	580	378
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-403	-726	-1 369	-1 046
Förvärv av förvaltningsfastigheter	—	-1 462	-1 463	-1
Försäljning av förvaltningsfastigheter	—	—	253	253
Försäljning/förvärv av andelar i intresseföretag	65	135	125	55
Investering i övrigt	-1	-10	-10	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-339	-2 063	-2 464	-740
Finansieringsverksamheten				
Förändring av räntebärande skulder	262	1 923	2 129	468
Förändring av långfristiga skulder	—	-11	-20	-9
Utdelning	-120	-138	-275	-257
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	142	1 774	1 834	202
Periodens kassaflöde	-72	38	-50	-160
Likvida medel vid periodens början	167	217	217	255
Likvida medel vid periodens slut	95	255	167	95

Outnyttjade checkkrediter uppgår till 100 mkr (100) samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 2 750 mkr (2 250). Jämförelsevärden för outnyttjade krediter avser 2023-12-31.

Den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 125 mkr (327). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -158 mkr (60). Se sidan 12 för ytterligare kommentarer till den löpande verksamheten.

Investeringsverksamheten

Investeringar i befintliga fastigheter har under perioden uppgått till 403 mkr (726). Inga förvärv eller försäljningar av fastigheter genomfördes under perioden. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -339 mkr (-2 063).

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 142 mkr (1 774) där 1 467 mkr avser nyupptagna lån. De likvida medlen förändrades med -72 mkr (38) under perioden och uppgick på bokslutsdagen till 95 mkr (255).





KONCERNEN

Kvartalsöversikt

Mkr	2024		2023				2022	
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Hysesintäkter	407	404	389	373	341	350	308	308
Fastighetskostnader	-80	-91	-71	-97	-69	-84	-78	-66
Driftsöverskott	327	313	318	276	272	266	230	242
Central administration	-15	-15	-18	-12	-14	-15	-19	-9
Andel i resultat från intresseföretag	4	49	-6	-22	-11	-47	-97	-40
Finansnetto	-142	-139	-142	-142	-113	-97	-78	-60
Resultat inklusive andel av resultat i joint venture och intresseföretag	173	208	152	100	134	107	36	133
- varav förvaltningsresultat	176	169	163	134	151	161	139	184
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-199	-38	-154	-503	-620	—	-230	253
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-72	109	-399	62	44	-87	-24	107
Värdeförändring finansieringsavtal	—	—	—	—	—	—	-146	-94
Resultat före skatt	-98	279	-401	-341	-442	20	-364	399
Skatt på periodens resultat	-5	-49	69	59	86	-4	17	-123
Periodens resultat	-103	230	-332	-282	-356	16	-347	276
Förvaltningsfastigheter	28 432	28 415	28 250	28 350	28 574	26 955	26 994	27 002
Direktavkastning, %	4,6	4,4	4,5	4,0	3,9	3,9	3,4	3,6
Överskottsgrad, %	80	77	82	74	80	76	75	79
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93	93	91	92	92	91
Avkastning på eget kapital, %	2,7	5,7	0,3	-0,3	-0,2	1,9	-1,6	5,1
EPRA belåningsgrad fastigheter, % (EPRA LTV)	50	49	49	47	47	44	43	41
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr (EPRA NRV)	120,13	120,87	121,19	121,50	125,10	129,31	130,12	133,488
Aktuellt substansvärde per aktie, kr (EPRA NTA)	115,69	116,35	116,64	117,05	120,46	124,42	125,24	128,50
Avyttringsvärde per aktie, kr (EPRA NDV)	103,22	104,08	104,16	106,93	109,30	112,26	114,33	117,21
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie, kr (EPRA EPS)	1,25	1,18	1,31	0,98	1,07	1,17	1,01	1,32
Börskurs, kr	90,70	92,00	84,20	67,20	79,90	80,40	82,30	67,00
Resultat efter skatt per aktie, kr	-0,86	1,92	-2,77	-2,35	-2,97	0,13	-2,90	2,30
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	2,25	-1,20	1,22	0,89	2,25	0,48	1,73	1,09

Kommentarer utfall Q2 2024 jämfört med utfall Q1 2024 i kvartalsöversikten

- Hysesintäkterna ökar med 3 mkr jämfört med föregående kvartal, främst på grund av positiv nettoflyttning i vårt jämförbara bestånd samt ökade hyrestillägg i vår egen projektutveckling.
- Fastighetskostnaderna minskar med 11 mkr jämfört med föregående kvartal. Kostnadsminskningen beror på lägre kostnader för media där den största minskningen kommer från uppvärmning vilket är enligt förväntan då kvartal ett vanligtvis är kallare. Därtill pågår ett kontinuerligt arbete med energioptimeringsåtgärder vilket också bidrar till lägre kostnader i kvartalet.
- Överskottsgraden i kvartalet uppgår till 80 % vilket är en ökning jämfört med föregående kvartal då den uppgick till 77 %.
- Ekonomisk uthyrningsgrad uppgår till 93 % och är oförändrad mot föregående kvartal.

Nyckeltal

	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec	2023/2024 jul-jun
Finansiella				
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,0	1,2	1,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,4	2,2	2,1
Belåningsgrad, %	50	48	49	50
Soliditet, %	41	43	42	41
Avkastning på eget kapital, %	3,6	-0,9	-7,2	-3,8
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	4,5	3,9	4,1	4,3
Överskottsgrad, %	79	78	78	78
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	92	93
Hysesvärde affärsområde kontor, kr/kvm	2 597	2 331	2 438	2 509
Hysesvärde affärsområde industri/logistik, kr/kvm	1 056	1 054	1 018	1 019
Hysesvärde totalt, kr/kvm	1 915	1 890	1 882	1 864
Uthyrningsbar yta, tkvm *	936	890	912	924

* Uthyrningsbar yta inklusive intresseföretag 983 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>

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.

Moderbolaget, Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Nettoomsättning	8	8	17
Rörelsens kostnader	-7	-9	-17
Finansnetto	158	48	624
Värdoförändring finansiella instrument	37	-43	-380
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	196	4	244
Bokslutsdispositioner	-211	-214	28
Skatt	36	58	73
Periodens resultat ¹	20	-152	345

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

Moderbolaget, Balansräkning i sammandrag

Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 965	1 962	1 965
Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag)	4 432	4 635	4 320
Fordringar hos koncernföretag	7 859	7 442	7 817
Övriga omsättningstillgångar	51	73	52
Likvida medel	3	9	5
Summa tillgångar	14 310	14 121	14 159
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 652	4 381	4 879
Långfristiga skulder	6 108	5 582	5 477
Skulder till koncernföretag	2 420	3 142	2 503
Kortfristiga skulder	1 130	1 016	1 300
Summa eget kapital och skulder	14 310	14 121	14 159



OMRÅDE: ARENDAL

MARKNADSUTBLICK

Industrin och hushållen visar tecken på återhämtning

Världsekonomin växer stadigt, om än i långsammare takt än innan pandemin. I april förutspådde IMF en global tillväxt på 3,2 % under 2024 och 2025, vilket är på samma nivå som 2023. IMF bedömer att inflationen uppgår till 5,9 % under 2024 och 4,5 % under 2025.

I sin juni-prognos förutspådde Konjunkturinstitutet (KI) att svensk ekonomi växer med 1,0 % under 2024 och med 2,2 % under 2025. Det är i nivå eller strax under marsprognosen. Vidare förutspår KI att arbetsmarknaden försvagas framöver och att arbetslösheten går upp till 8,4 % i år. Inflationen (KPIF) var 2,3 % i maj, jämfört med 6,7 % för ett år sedan, och förutspås sjunka till under två procent vid årets utgång. KI bedömer en starkare tillväxt i bland annat USA och Kina än man tidigare förutspått.

Den fallande inflationen bidrog till att Riksbanken sänkte räntan med 25 punkter i maj. I slutet av juni lämnades, som väntat, styrräntan oförändrad på 3,75 % och framåt öppnar de nu för tre räntesänkningar i år. Detta bidrar till en ökad optimism bland både hushåll och industri. Ett exempel på det senare är att Inköpschefsindex för industrin i maj låg på 54,0, vilket är den högsta siffran på mer än två år. Index för tjänstesektorn ökade samtidigt till 49,5.

Göteborgskonjunkturen

Göteborgsregionen befinner sig för andra kvartalet i rad i vad Business Region Göteborg (BRG) benämner som normalsvag konjunktur med ett konjunkturindex på 94,8 (93,1 i föregående kvartal). Framför allt noteras tydliga förbättringar för handel och industri.

Enligt SCB kommer Göteborg växa mest av landets storstäder under de kommande fem åren. Stadens befolkningstillväxt spås bli betydligt större än Stockholms, även i absoluta tal. Västsveriges ekonomiska motståndskraft hålls också uppe av fortsatt stora investeringar i grön omställning och FoU. Att industrin ligger i framkant av den gröna omställningen och andra framtidsfrågor bidrar till fortsatt efterfrågan på utbildad arbetskraft.

Göteborg och Västsverige står för 25 % (350 mkr) av svensk varuexport, med en årlig tillväxt på 5,9 % de senaste 10 åren, vilket är nästan

dubbelt så högt som rikssnittet. Tillväxten på Göteborgs tio största exportmarknader bedöms enligt BRG uppgå till 1,6 % under 2024 samt 1,9 % under 2025, vilket är i nivå med tidigare prognoser. Under första kvartalet 2024 slog containerhanteringen i Göteborgs hamn rekord. Jämfört med tidigare var det framför allt importen som växte. I början av april inleddes dessutom farledsfördjupningen i Göteborgs hamn, vilket kommer att stärka hamnens och Göteborgs konkurrenskraft ytterligare.

Göteborgsregionen har fortsatt lägst arbetslöshet av storstadsregionerna. I april var arbetslösheten i regionen 5,8 % (5,8 i januari), vilket var under 6,8 % i landet som helhet. Det råder dock stora obalanser i utbud och efterfrågan inom olika yrkeskategorier, vilket gör att det finns stora underskott på kompetens inom vissa sektorer. Jobbtillväxten har dämpats under det senaste året och spås minska ytterligare under 2024.

Dessutom pågår ett antal större investeringar i regionen som tillsammans förväntas bidra med uppemot 10 000 nya arbetstillfällen. Den största av dessa investeringar är Novos batterifabrik och ett FoU-center med ett värde på cirka 30 mdkr.

Enligt SCB och Tillväxtverket minskade antalet hotellnätter i Göteborg med 11 % i april jämfört med samma månad föregående år. Även inledningen av maj var, enligt Göteborg & Co, relativt svag på grund av kalenderfaktorer. Därefter skedde dock en stark återhämtning.

Världsekonomin

%	2023	2024	2025
BNP-tillväxt	3,2	3,2	3,2
Inflation	6,8	5,9	4,5

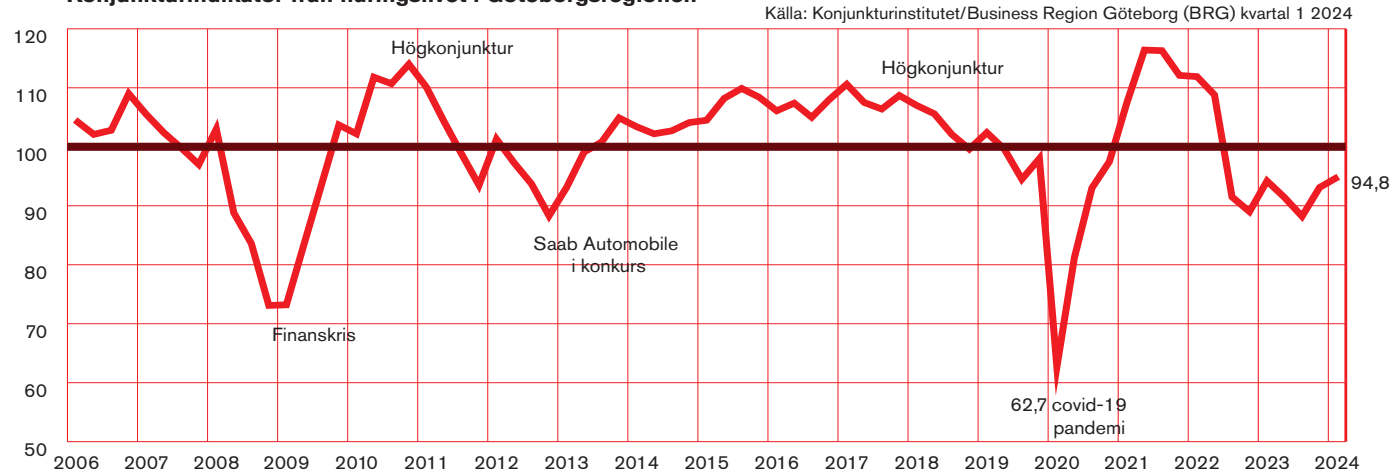
Källa: IMF World Economic Outlook

Svensk ekonomi

%	2023	2024	2025	2026
BNP-tillväxt	-0,2	1,0	2,2	3,0
Sysselsättning	1,4	-0,3	0,8	1,0
Arbetslöshet	7,7	8,4	8,2	7,8
KPIF	6,0	1,8	1,6	2,0

Källa: Konjunkturinstitutet

Konjunkturindikator från näringslivet i Göteborgsregionen





MARKNADSUTBLICK

Kontor**HYRESMARKNAD**

Det råder bra efterfrågan på kontorslokaler. JLL uppskattar vakansgraden i hela Göteborg till 11,6 %, vilket är oförändrat jämfört med för ett år sedan och något högre än i slutet av första kvartalet. Utvecklingen på enskilda delmarknader är svåravläst, vilket kan tyda på att vi är mitt i vändningen från ökande till minskande vakanser efter senare års omfattande nyproduktion. Under innevarande och de två nästkommande åren bedöms tillskottet av nya kontorsytor vara fortsatt lågt för att först därefter åter öka. Vi bedömer därför att vakanserna kommer att minska.

Det tillkom inga nya större kontorsytor i Göteborgsregionen under andra kvartalet. Tidigare i år offentliggjorde Steptura (Ventura och Next Step Group) planerna på vad de kallar en mobility innovation destination i AB Volvos gamla huvudkontor i Torslanda. Satsningen kommer innebära en förstärkning av Göteborgs internationella kluster inom fordon och elektrifiering.

Hyresnivåerna (prime rent) var enligt JLL stabila under kvartalet. Jämfört med motsvarande tid föregående år har hyrorna ökat mest i Mölndal, Norra Älvstranden och Övriga innerstaden – främst tack vare nyproduktion. Vår bild är att efterfrågan är störst på moderna, miljöcertifierade lokaler i bra lägen. Det sker vad som brukar beskrivas som en flight to quality.

Under första kvartalet skedde ett antal nyuthyrningar i främst nyproducerade kontorsfastigheter eller fastigheter under produktion. Bland annat hyrde Skanska ut i Citygate och Peab i Gamlestadens smedja. Dessutom säkrade Hufvudstaden tre nya kontrakt i kvarteret Johanna som är under produktion.

FASTIGHETSMARKNAD

Nationellt visar den svenska transaktionsmarknaden för kontorsfastigheter tydliga tecken på återhämtning. Under andra kvartalet noterade även Göteborg signaler om en ökande aktivitet. Ännu har det dock inte genomförts någon större fastighetsaffär i kontorssegmentet i Göteborg sedan andra kvartalet 2022. Detta försvårar bedömningen av yilder.

Hyresmarknad kontor

Prime Rent (kr/kvm)	Q2 2024	Q2 2023
CBD	4 200	4 200
Övriga Innerstaden	3 700	3 500
Norra Älvstranden	3 000	2 800
Mölndal	2 700	2 500
Västra Göteborg	1 500	1 300
Östra Göteborg	2 500	2 500

Källa: JLL

Fastighetsmarknad kontor

Prime Yield (%)	Q2 2024	Q2 2023
CBD	4,55	4,25
Övriga Innerstaden	5,20	4,90
Norra Älvstranden	5,80	5,50
Mölndal	6,50	6,25
Västra Göteborg	6,50	6,75
Östra Göteborg	6,50	6,25

Källa: JLL

Industri och logistik**HYRESMARKNAD**

Göteborg är Sveriges bästa logistikläge. De högsta hyrorna betalas på Hisingen i anslutning till Volvobolagens fabriker, den planerade batterifabriken och hamnen som är Skandinavien största. Andra viktiga logistiklägen är området runt Landvetter flygplats samt Viared utanför Borås.

Stämningen på logistikhyresmarknaden är avvaktande, men i attraktiva lägen är efterfrågan fortsatt god. Hyresnivåerna är oförändrade på cirka 900 kr/kvm för rena logistikytor i nyproduktion i de bästa lägena i anslutning till Göteborgs hamn.

E-handeln fortsätter att växa efter ett par tuffa år. Bäst går det fortsatt för apotek, men även dagligvaror samt kläder och skor hade en positiv utveckling under första kvartalet 2024.

Det skedde få stora uthyrningar i Göteborgsområdet under kvartalet. Eftersom det mesta av nyproduktionen byggs på uppdrag av hyresgäster och det råder brist på byggbar mark är vakansgraden i segmentet låg, 4 % vad gäller moderna logistikfastigheter. Den ökning av vakansgraden som skett i Stockholmsområdet har inte noterats i Göteborg.

FASTIGHETSMARKNAD

Under första halvåret var industri och logistik det största fastighetssegmentet på transaktionsmarknaden och stod för ungefär en tredjedel av volymen.

I april köpte KappAhl en fastighet om cirka 32 000 kvm i Arendal från Barings. Månaden därefter köpte Tritax Eurobox en fastighet om nästan 29 000 kvm i samma område. Därtill genomfördes ett antal mindre transaktioner. Nationellt skedde den volymmässigt största enskilda affären under kvartalet i Landskrona där Catena förvärvade en fastighet om 180 000 kvm från DSV.

Utöver Sörred Logistikpark som Platzer är inblandade i pågick i mitten av juni Catenas bygge av etapp 2 vid Landvetter flygplats. I Landvetter bygger även Panattoni en logistikbyggnad om drygt 14 000 kvm, medan Verdion bygger mer än 17 000 kvm i Bäckebo. Det startas dock få nya projekt och tillförseln av nya, effektiva logistiklokaler kommer därför att minska under kommande år.

Hyresmarknad industri/logistik

Prime Rent (kr/kvm)	Q2 2024	Q2 2023
Stockholm A-läge	1 000	1 000
Göteborg A-läge	900	900
Malmö A-läge	775	775

Källa: Newsec och Platzer

Fastighetsmarknad industri/logistik

Prime Yield (%)	Q2 2024	Q2 2023
Stockholm A-läge	5,25	4,75
Göteborg A-läge	5,25	4,75
Malmö A-läge	5,75	5,25

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 och logistik – har som målsättning att göra Platzer till det ledande kommersiella fastighetsbolaget i Göteborg inom industri och 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, sälj/uthyrning, affärsområde kontor och affärsområde industri och logistik.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Vi påverkas av risker och osäkerhetsfaktorer i vår omvärld, så som senaste årets höga inflation och marknadsräntor, vilket har en fortsatt negativ påverkan på fastighetsmarknaden. Med en svagare konjunktur finns risk för en försämrad hyresmarknad. Vi motverkar effekterna genom att fokusera på vår kärnverksamhet, hyresintäkter, kostnadskontroll och finansiering samt genomför fördjupade kontinuerliga analyser. Vi säkrar våra hyresintäkter genom nära dialog med våra kunder och täta uppföljningar av betalningsförmåga. Under 2023 genomfördes en dubbel väsentlighetsanalys av vår verksamhet som ett led i att förbereda oss inför rapportering enligt det nya EU-direktivet CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Detta arbete fortsätter i ökad omfattning under 2024. Vår generella riskbedömning beskrivs utförligt i årsredovisningen för 2023 på sidorna 24-28 samt 39-40.

Finansiella risker

Effekten vid risk och osäkerhet på finansmarknaden yttrar sig i minskad tillgång på kapital och ökade kreditkostnader. 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. God finansiell ställning och lönsam kärnverksamhet begränsar negativa effekter av ändrade avkastningskrav och därmed förändrade fastighetsvärden.

Transaktioner med närstående

De närståendetransaktioner av löpande karaktär som finns i bolaget beskrivs i årsredovisningen för 2023 på sidan 57. 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 2024 har inga nya eller ändrade standarder samt tolkningsuttalanden trätt i kraft som haft påverkan på koncernens finansiella rapporter. Det planerade införandet av IFRS 18 som ersätter IAS 1 den 1 januari 2027 kommer att innebära förändringar i presentation och upplysningar i de finansiella rapporterna.

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 rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Göteborg 2024-07-05

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Henrik Forsberg Schoultz
Styrelseordförande

Ricard Robbstål
Ledamot

Anders Jarl
Ledamot

Anneli Jansson
Ledamot

Eric Grimlund
Ledamot

Maximilian Hobohm
Ledamot

Johanna Hult Rentsch
Vd

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 och utvecklar en hållbar stad. Vi äger och utvecklar 88 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 983 tkvm till ett värde om 28 mdkr.

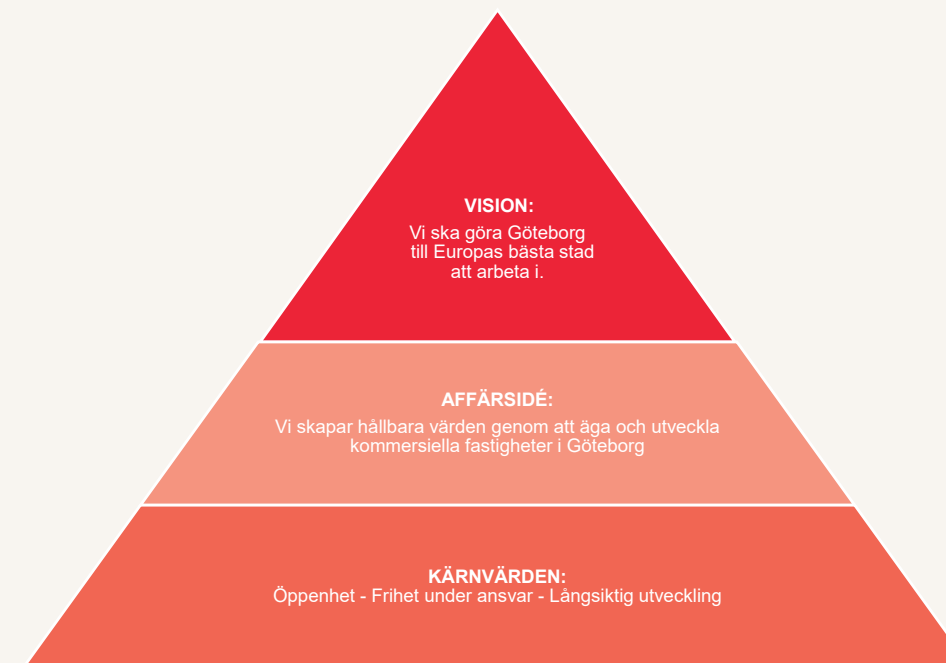
Så skapar vi hållbart värde

Vårt värdeskapande sker genom förvaltning, utveckling samt förvärv och försäljningar av fastigheter. Vi strävar efter att skapa attraktiva områden med hållbara 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

Delårsrapport januari–september 15 oktober kl 8:00

2025

Bokslutskommuniké 2024 28 januari kl 8:00
Delårsrapport januari–mars 11 april kl 8:00
Delårsrapport januari–juni 8 juli kl 8:00
Delårsrapport januari–september 10 oktober kl 8:00

För mer information, besök platzer.se eller kontakta
Johanna Hult Rentsch, vd, tel 0709–99 24 05
Fredrik Sjudin, cfo, tel 0721–27 77 78



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

Bilder: OkiDoki sid 1 (omslag), Marie Ullnert sid 2, 7 och 9,
Sara Sekund (BRG) sid 4, Platzer sid 5, 15 och 18 och Göteborgs bildbyrå sid 20