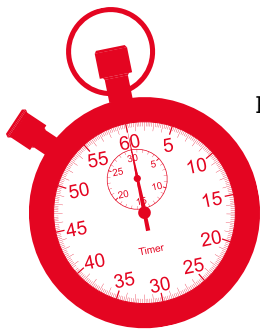




Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2016

- Hyresintäkterna ökade till 157 mkr (139)
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 14 % till 67 mkr
- Periodens resultat uppgick till 15 mkr (39)
- Fastighetsvärdet ökade till 9 924 mkr (9 784)
- Substansvärdet per aktie uppgick till 39,81 kr (38,62)
- Resultat per aktie uppgick till 0,14 kr (0,41)
- Positivt planbesked från Byggnadsnämnden att påbörja etapp 1, omfattande 120 000 kvm kommande byggrätter i Södra Änggården

DETTA ÄR PLATZER



Platzer är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter, främst kontor. Företaget äger och utvecklar 58 fastigheter med en total yta om cirka 465 000 kvm. Genom uthyrning och förvaltning, fastighetsprojekt och stadsutveckling samt förvärv och försäljningar av fastigheter skapar Platzer tillväxt och lönsamhet. Platzer prioriterar goda relationer med hyresgästerna och erbjuder service som präglas av närhet och engagemang. Vid periodens utgång hade Platzer 59 medarbetare.

Affärsidé

Platzer skapar värde genom att äga och utveckla kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet.

Vision

Platzer ska vara det ledande fastighetsbolaget inom kommersiella lokaler i Göteborgsområdet.

Kärnvärden

- Frihet under ansvar
- Långsiktig utveckling
- Öppenhet

Finansiella mål

- Substansvärde per aktie: 40 kr (2017)
- Avkastning på eget kapital:
Riskfri ränta + 5 procentenheter *)
- Soliditet: > 30 %
- Belåningsgrad: 65 %

För utfall, se nyckeltal sid 12 och nyckeltal per aktie sid 23.

*) riskfri ränta = räntan för en 5-årig svensk statsobligation

Strategi

- Växa och vara ledande aktör i Göteborgsområdet med koncentration till utvalda delmarknader.
- Skapa långsiktiga relationer på affärsmässiga, hållbara och etiska grunder genom aktivt arbete med kunder och leverantörer.
- Genomföra ständiga förbättringar av fastighetsbeståndet genom värdeskapande fastighets- och projektutveckling.
- Lånefinansiering av verksamheten utifrån fastigheternas värde. Nyttja kassan för värdeskapande fastighetsinvesteringar.

Hållbarhet

Hållbarhet handlar om att ständigt fatta beslut som ger förutsättningar för en långsiktigt hållbar utveckling. Detta uppnås genom balans mellan en sund ekonomi, medarbetare som trivs, minimal miljöpåverkan och ett positivt bidrag till samhället. Platzers hållbarhetsarbete bedrivs integrerat i den löpande verksamheten och berör ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. Det dagliga miljöarbetet bedrivs systematiskt och Platzer är certifierat enligt ISO 14001 sedan 2009.

KALENDARIUM

Årsstämma 2016

Delårsrapport januari-juni 2016

Delårsrapport januari-september 2016

28 april 2016 kl 12.00

8 juli 2016 kl 08.00

27 oktober 2016

För ytterligare information, vänligen gå in på platzer.se eller kontakta
P-G Persson, VD, 0734-11 12 22 / Lennart Ekelund, CFO, 0703-98 47 87

VD HAR ORDET – ”Framsteg i utvecklingsprojektet”

Driftoverskottet i Platzer ökade med 12 % och förvaltningsresultatet med 14 % jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror på ett större fastighetsbestånd samt att några av de utvecklingsprojekt vi genomför börjar ge effekt i resultaträkningen.

Substansvärdet per aktie ökade med 17 % mot samma tidpunkt föregående år till strax under 40 kr/aktie, vilket är ett resultat av höstens framgångsrika uthyrningsarbete i våra projekt och att direktavkastningskraven fortsätter att sjunka. Med vår strategi att öka fastighets- och projektutveckling kommer vi även framåt att äga fastigheter där pågående projekt genererar ett lägre kassaflöde under byggskedet samt även äga byggrätter som inte ger något kassaflöde alls.

Bra fart i projektverksamheten

Med drygt 500 000 kvadratmeter i vår projektportfölj är det mycket fokus på arbetet att få till detaljplaner i våra utvecklingsområden. Under första kvartalet tog vi ett antal viktiga steg för att komma vidare. I Södra Änggården (norra Högsbo) fick vi planbesked att påbörja etapp 1, vilken omfattar kommande byggrätter om 120 000 kvm med stort inslag av bostäder. 600 lägenheter i området kommer ingå i Göteborgs Stads Jubileumssatsning BoStad 2021 vilket innebär att planarbetet prioriteras inom kommunen. I Gårda och på Almedals fabriker pågår planarbetet om 50 000 kvm och under kvartalet har samråd genomförts. På Backaplan och i Gamlestaden pågår intensivt arbete med den stadsutveckling som ska leda fram till färdiga detaljplaner. I dagarna kommer vi dessutom att påbörja byggnation av vår profilfastighet på Gamlestads torg.

Låg transaktionsvolym och stor konkurrens om objekten

Fastighetspriserna i Göteborgsområdet har ökat ytterligare efter årsskiftet och det är stor konkurrens om de få objekt som funnits till försäljning. Sammantaget har detta inneburit en låg transaktionsvolym under första kvartalet. Vår strategi är att förvärva fastigheter med potential i anslutning till våra prioriterade delmarknader samt sälja fastigheter i lägen

där vi på sikt inte kan skapa mervärde. Under kvartalet gjorde vi en fastighetsaffär då vi sålde en mindre fastighet i Gårda till Fastighets AB L E Lundberg.

Berättarministeriet till Göteborg

Från årsskiftet har vi en hållbarhetschef i Platzer och under januari gjorde vi vår enskilt största satsning inom social hållbarhet när vi tecknade avtal med stiftelsen Berättarministeriet. Deras syfte är att på ett lustfyllt sätt locka elever i årskurs 2-5 i områden med hög arbetslöshet att erövra det skrivna ordet. Sedan etableringen 2011 i Stockholmsområdet har över 20 000 barn tagit del av deras verksamhet och nu bidrar Platzer till deras etablering i Göteborg.

Platzer ska växa vidare

Det händer mycket i Göteborgsområdet. Stor framåtanda finns inom både industrin och tjänstesektorn. Vakanserna för kontor är historiskt låga och det råder stor bostadsbrist i regionen. Kommunerna jobbar aktivt för att få igång byggnation av bostäder och kontorslokaler. Som lokal aktör finns vi i många av de mest intressanta utvecklingsområdena i Göteborgsområdet. Vi arbetar målmedvetet för att få till så många detaljplaner med byggrätter som möjligt, inom både bostäder och lokaler, med målet att påbörja så många projekt vi kan för att tillgodose behovet av lokaler. Bostadsbyggrätterna kommer vi att sälja eller byta mot intressanta kommersiella utvecklings- eller förvaltningsobjekt. På det sättet bidrar Platzer till Göteborgs utveckling och säkerställer fortsatt tillväxt i bolaget.



P-G Persson
VD



KOMMENTARER JAN-MARS 2016

Jämförelsevärden för resultatposter avser motsvarande period föregående år och för balansposter 2015-12-31.

Resultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 67 mkr (59), en förbättring med 14 %. Resultatförbättringen beror dels på ett större fastighetsbestånd första kvartalet 2016 jämfört med samma period föregående år, dels på färdigställda utvecklingsprojekt som nu är inflyttade samt meruthyrning i befintliga fastigheter. Värdeförändringar på fastigheter uppgick för årets första kvartal till 77 mkr (60) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -128 mkr (-69). Periodens resultat efter skatt uppgick till 15 mkr (39).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 13 % för perioden och uppgick till 157 mkr (139). Intäktsökningen är i huvudsak hänförlig till ett större fastighetsbestånd, nyuthyrningar samt färdigställda utvecklingsprojekt. Hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt bedöms per 2016-03-31 uppgå till 664 mkr (547) på årsbasis. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick för perioden till 93 % (92). Platzer har ett flertal pågående större projekt/ombyggnationer med tecknade hyresavtal och inflyttning kommande kvartal. Detta påverkar både intäkter, resultat och uthyrningsgrad negativt under projektfasen.

Fastighetskostnader

För årets första 3 månader har fastighetskostnaderna uppgått till -45 mkr (-39). Ökningen beror huvudsakligen på ett större fastighetsbestånd, fastigheten Olskroken 18:7 förvärvades under kvartal 2 2015, samt ett kallare första kvartal. Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer och kvartal 1 belastas med högre kostnader jämfört med resterande del av året.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick för perioden till 112 mkr (100), vilket är en ökning med 12 %. Överskottsgraden uppgick till 71 % (72), en lägre nivå än rullande tolv månadersvärdet om 74 % vilket beror på säsongsvariationen. Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 4,6 % (4,8). Minskningen förklaras till största delen av en större projektvolym, dels då

flera pågående ombyggnadsprojekt inneburit uteblivna hyresintäkter och därmed sänkt driftsöverskott, dels ökar fastighetsvärdet successivt under projektfasen medan intäkterna kommer först efter projektslut och inflyttning. Dessutom innebär marknadens sjunkande direktavkastningskrav, som ger högre fastighetsvärde allt annat lika, en lägre direktavkastning.

Central administration

För perioden har central administration uppgått till -11 mkr (-8). En ökning som främst beror på fler antal anställda, 59 medarbetare vid periodens utgång att jämföra med 47 per 2015-03-31, vilket i sin tur föranletts av ett större fastighetsbestånd samt en större projektportfölj. Vidare inleddes ett aktiesparprogram riktat till ledningsgruppen under kvartal 2 2015 vilket belastar periodens resultat med cirka 0,6 mkr (-).

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -34 mkr (-33). Både räntemarginaler och marknadsräntor är lägre jämfört med samma period 2015, den något högre kostnaden beror helt på en större fastighetsportfölj och därmed högre lånevolymer. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan, inklusive effekter av tecknade derivatinstrument, till 2,38 % (2,70).

Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -1 mkr (-11). Försäljning av fastigheter, som ger upphov till realiserade värdeförändringar, sker vanligtvis genom bolagsförsäljning. Dessa resultat är då skattefria, vilket också påverkat skatt för perioden.

Kassaflöde

Nettoinvesteringarna i fastigheter har under första kvartalet uppgått till 63 mkr (88). Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 105 mkr (88) och försäljningar till 42 mkr (-). Inga förvärv har skett under perioden (-). Investeringarna har i sin helhet finansierats med egna kassamedel. Periodens kassaflöde uppgick till -43 mkr (36). De likvida medlen

uppgick per bokslutsdagen till 184 mkr (227). Utöver likvida medel fanns per 2016-03-31 outnyttjade lånelöften om 213 mkr och en outnyttjad checkkredit om 50 mkr.

Förvaltningsfastigheter och värdeförändring fastigheter

Fastigheterna redovisas till ett verkligt värde om 9 924 mkr (9 784) vilket baserar sig på en intern värdering per bokslutsdagen. Fastigheterna värderas kvartalsvis i samband med varje bokslut internt genom en tioårig kassaflödesmodell på samtliga fastigheter. Per varje årsskifte genomför Platzter därutöver en extern värdering av ett urval fastigheter som utgör ett tvärsnitt av fastighetsbeståndet, motsvarande cirka 30 % av fastigheternas totala värde, i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Förvaltningsfastigheterna värderas i nivå 3 i IFRS 13s verkligt värde hierarki.

Den interna fastighetsvärderingen har för perioden inneburit en värdeförändring på förvaltningsfastigheterna om 77 mkr (60). Merparten av värdeförändringarna under perioden har uppstått genom marknadens sänkta avkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per bokslutsdagen uppgick till 5,5 %, en minskning jämfört med 31 mars föregående år då den uppgick till 5,7 %.

Under första kvartalet har fastigheten Gårda 8:2 sålts genom en bolagsförsäljning. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 105 mkr (88), där största enskilda investeringarna är nybyggnadsprojektet Hård-diska 1, Mölndal och ombyggnadsprojektet KvarterETT på Polhemsplatsen (Stampen 4:44).

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 31 mars till 3 608 mkr (3 592). Soliditeten uppgick per samma dag till 35 % (35). Eget kapital per aktie uppgick per bokslutsdagen till 37,20 kr (37,05) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NAV, till 44,57 kr (43,16). Substansvärdet, som är ett av Platzers finansiella mål, uppgick till 39,81 kr (38,62).

Lånefinansiering och värdeförändringar derivat

Per bokslutsdagen uppgick de långfristiga räntebärande skulderna till 5 659 mkr (5 690), vilket motsvarade en belåningsgrad om 57 % (58). Lånefinansiering sker huvudsakligen genom banklån som säkerställs genom pantbrev i fastighet. Härutöver lånar Platzter också 300 mkr i en grön obligation genom Nya SFF. Under kvartalet har Platzter amorterat lån i samband med försäljningen av fastigheten Gårda 8:2. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick per 31 mars till 3,9 år (4,0). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,7 år (1,9).

För att nå önskad räntebindningsstruktur används räntederivatinstrument, i form av ränteswappar, vilka redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Marknadsvärdet var per 31 mars -320 mkr vilket för perioden innebar en värdeförändring om -128 mkr. Värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet. Under derivatens återstående löptid kommer undervärdet att lösas upp och reducera de finansiella kostnaderna i resultaträkningen med motsvarande belopp.

De finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde i koncernen utgörs av ovan beskrivna derivatinstrument och kapitalförsäkringar. Både derivatinstrumenten och kapitalförsäkringarna återfinns i nivå 2 enligt IFRS 13 i verkligt värdehierarkin. Verkligt värde på långfristiga räntebärande skulder motsvarar dess redovisade värde eftersom diskonterings-effekten inte är väsentlig då räntan på lånen är rörlig och marknadsmässig.

Personal och organisation

Under perioden ökade antalet anställda med 5 personer och uppgick vid rapportperiodens utgång till 59 personer. I samband med en omorganisation per 1 januari 2016 är Platzers fastighetsbestånd nu organiserat i två marknadsområden jämfört med tidigare 3 områden. Marknadsområdena är Platzers enheter med

ansvar för den dagliga driften och förvaltningen samt utvecklingen av fastigheterna. Som stöd till marknadsområdena finns två specialenheter, Projektutveckling som svarar för projektutveckling och projektledning samt Uthyrning som stödjer uthyrningsaffären. Platzer koncern- och stabsfunktioner består av VD, affärsutveckling, finans, ekonomi, kommunikation, hållbarhet och HR.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Platzer har träffat avtal med Göteborgs Universitet om att förvärva tomträtten Lorensberg 62:1, mera känt som Studenternas Hus. Överenskommet fastighetsvärde är 50 mkr och tillträde sker 1 juni. Fastigheten hyrs i sin helhet av Göteborgs Universitet.

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar vissa koncerngemensamma funktioner kring ledning och finansiering. Intäkterna i moderbolaget avser i sin helhet fakturering av tjänster till koncernbolag.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

I fastighetsverksamhet finns som i all verksamhet alltid en exponering för risk. God intern kontroll och extern kontroll från revisorer, väl fungerande administrativa system och policys samt väl beprövade rutiner för fastighetsvärderingar är metoder som Platzer använder för att hantera och minska riskerna. De risker och osäkerhetsfaktorer som Platzer i första hand påverkas av har inte förändrats under året och beskrivs utförligt i årsredovisningen för 2015 på sidorna 48-49, 53-54 samt 68-69.

Transaktioner med närstående

De närstående transaktioner av löpande karaktär som finns i bolaget beskrivs i årsredovisningen för 2015 på sidan 81. Utöver dessa löpande avtal finns inga väsentliga transaktioner med närstående och det har inte förändrats under perioden.

Redovisningsprinciper

Platzer upprättar sin koncernredovisning i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) sådana de antagits av EU. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senast avgivna årsredovisningen. Nya eller reviderade IFRS-standarder som trätt i kraft 2016 har inte haft någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR2.

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Göteborg 2016-04-28

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

P-G Persson
Verkställande direktör



Gamlestadens Fabriker, Göteborg

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2016 jan-mars	2015 jan-mars	2015 jan-dec	2015/2016 apr-mars
Hysesintäkter	157	139	589	607
Fastighetskostnader	- 45	-39	- 152	- 158
Driftsöverskott	112	100	437	449
Central administration	- 11	-8	- 35	- 38
Finansnetto	- 34	-33	- 136	- 137
Förvaltningsresultat	67	59	266	274
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	77	60	510	527
Värdetförändring finansiella instrument	- 128	-69	64	5
Resultat före skatt	16	50	840	806
Skatt på periodens resultat	- 1	-11	- 176	- 166
Periodens resultat ¹⁾	15	39	664	640
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	14	39	653	628
Innehav utan bestämmande inflytande	1	-	11	12
Resultat per aktie ²⁾	0,14	0,41	6,81	6,55

¹⁾ I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför periodens resultat för koncernen överensstämmer med periodens totalresultat.

²⁾ Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer. Däremot kommer antal utestående aktier öka med 250 000 när aktiesparprogrammet har avslutats.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9 924	8 491	9 784
Övriga anläggningstillgångar	5	6	5
Finansiella anläggningstillgångar	43	37	60
Omsättningstillgångar	102	62	63
Likvida medel	184	132	227
Summa tillgångar	10 258	8 728	10 139
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 608	3 005	3 592
Uppskjuten skatteskuld	392	251	399
Långfristiga räntebärande skulder	5 659	4 900	5 690
Övriga långfristiga skulder	334	361	224
Kortfristiga skulder	265	211	234
Summa eget kapital och skulder	10 258	8 728	10 139
Ställda säkerheter	5 767	5 035	5 798
Ansvarsförbindelser	8	56	55

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2016 jan-mars	2015 jan-mars	2015 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Vid periodens början	3 548	2 966	2 966
Nyemission	-	-	0
Återköp egna aktier	-	-	0
Återläggning aktiesparprogram	1	-	1
Periodens totalresultat	14	39	653
Utdelning	-	-	-72
Vid periodens slut	3 563	3 005	3 548
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			
Vid periodens början	44	-	-
Konsolidering dotterbolag	-	-	33
Periodens totalresultat	1	-	11
Vid periodens slut	45	-	44
Summa eget kapital	3 608	3 005	3 592

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE

Mkr	2016 jan-mars	2015 jan-mars	2015 jan-dec
Fastigheternas värde IB	9 784	8 343	8 343
Investeringar i befintliga fastigheter	105	88	359
Fastighetsförvärv	-	-	745
Fastighetsförsäljningar	-42	-	-259
Konsolidering dotterbolag	-	-	86
	77	60	510
Fastigheternas värde UB	9 924	8 491	9 784

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

I SAMMANDRAG

Mkr	2016 jan-mars	2015 jan-mars	2015 jan-dec	2015/2016 apr-mars
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	112	100	437	449
Central administration	-10	-8	-32	-34
Finansnetto	-34	-33	-136	-137
Inkomstskatt	-12	-4	-14	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	56	55	255	256
Förändring av kortfristiga fordringar	-8	-10	-30	-28
Förändring av kortfristiga skulder	4	33	68	39
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52	78	293	267
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-105	-88	-359	-376
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-745	-745
Sålda förvaltningsfastigheter	42	-	259	301
Konsolidering dotterbolag	-	-	-86	-86
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-63	-88	-931	-906
Finansieringsverksamheten				
Förändring av räntebärande skulder	-32	46	836	758
Förändring av långfristiga fordringar	-	-	-33	-33
Förändring av långfristiga skulder	-	-	5	5
Utdelning	-	-	-72	-72
Konsolidering dotterbolag	-	-	33	33
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-32	46	769	691
Periodens kassaflöde	-43	36	131	52
Likvida medel vid periodens början	227	96	96	132
Likvida medel vid periodens slut	184	132	227	184

RESULTATRÄKNING MODERBOLAG

I SAMMANDRAG

Mkr	2016 jan-mars	2015 jan-mars	2015 jan-dec
Nettoomsättning	3	3	12
Rörelsens kostnader	- 4	- 3	- 12
Finansnetto	- 21	- 15	- 72
Värdetförändring finansiella instrument	- 128	- 24	18
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	- 150	- 39	- 54
Bokslutsdispositioner	-	-	153
Skatt	33	9	- 19
Periodens resultat ¹⁾	- 117	- 30	80

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

BALANSRÄKNING MODERBOLAG

I SAMMANDRAG

Mkr	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 053	1 020	1 053
Övriga finansiella anläggningstillgångar	2 222	1 624	2 203
Fordringar hos koncernbolag	1 045	1 085	1 072
Övriga omsättningstillgångar	23	8	17
Likvida medel	4	2	8
Summa tillgångar	4 347	3 739	4 353
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 801	1 878	1 917
Obeskattade reserver	50	42	50
Långfristiga skulder	2 463	1 804	2 352
Kortfristiga skulder	33	15	34
Summa eget kapital och skulder	4 347	3 739	4 353
Ställda säkerheter	2 138	1 569	2 138
Ansvarsförbindelser	3 117	3 290	3 149

NYCKELTAL

	2016 jan-mars	2015 jan-mars	2015 jan-dec	2015/2016 apr-mars
Finansiella				
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,6	1,6	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,7	3,0	3,0
Belåningsgrad, %	57	58	58	57
Soliditet, %	35	34	35	35
Avkastning på eget kapital, %	4,7	5,9	20,0	19,1
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	4,6	4,8	4,8	4,9
Överskottsgrad, %	71	72	74	74
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	91	92
Hysesvärde, kr/kvm	1 501	1 486	1 532	1 477
Uthyrningsbar yta, tkvm	463	415	465	463

Avseende definitioner nyckeltal, se beskrivning sid 24.

SEGMENTSREDOVISNING JAN-MARS 2016

	Förvaltningsfastigheter						Projekt- fastigheter		Totalt	
	Centrala Göteborg		Södra/Västra Göteborg		Norra/Östra Göteborg					
Mkr	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hysesintäkter	90	83	28	30	38	25	1	1	157	139
Fastighetskostnader	-22	-21	-10	-11	-12	-6	-1	-1	-45	-39
Driftsöverskott	68	62	18	19	26	19	0	0	112	100
Verkligt värde förvaltnings- fastigheter	6 376	5 682	1 260	1 362	2 104	1 270	184	177	9 924	8 491

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i ovanstående segment.
Totalt driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen.

Skillnaden mellan driftsöverskottet 112 mkr (100) och resultat före skatt 16 mkr (50) består av central administration -11 mkr (-8), finansnetto -34 mkr (-33) samt värdeförändringar fastigheter och derivat -51 mkr (-9).

Under perioden har fastigheten Gårda 8:2 sålts, vilken ingick i segmentet Centrala Göteborg.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

År	Ränteförfall			Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Andel, %	Snittränta, %	Lånebelopp, Mkr	Andel, %
2016	2 419	43	1,22	1 364	24
2017	-	-	-	1 948	34
2018	120	2	3,41	1 455	26
2019	200	3	3,20	892	16
2020	300	5	4,14		
2021	670	12	2,96		
2022	550	10	3,48		
2023	100	2	3,48		
2024	1 000	18	3,25		
2025	300	5	2,49		
Totalt	5 659	100	2,38	5 659	100

KVARTALSÖVERSIKT

Mkr	2016 jan- mars	2015 okt- dec	2015 juli- sept	2015 april- juni	2015 jan- mars	2014 okt- dec	2014 juli- sept	2014 april- juni
Hysesintäkter	157	160	146	144	139	131	133	131
Fastighetskostnader	-45	-44	-35	-34	-39	-34	-33	-28
Driftsöverskott	112	116	111	110	100	97	100	103
Central administration	-11	-11	-8	-8	-8	-10	-7	-8
Finansnetto	-34	-34	-34	-35	-33	-36	-38	-39
Förvaltningsresultat	67	71	69	67	59	51	55	56
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	77	205	196	49	60	167	126	91
Värdeförändringar finansiella instrument	-128	63	-74	144	-69	-76	-47	-56
Resultat före skatt	16	339	191	260	50	142	134	91
Skatt på periodens resultat	-1	-66	-42	-57	-11	-34	-29	-20
Periodens resultat	15	273	149	203	39	108	105	71
Förvaltningsfastigheter	9 924	9 784	9 491	9 192	8 491	8 343	7 363	7 195
Direktavkastning, %	4,6	4,8	4,8	5,0	4,8	4,9	5,5	5,8
Överskottsgrad, %	71	73	76	76	72	74	75	79
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	91	90	92	97	92	93
Avkastning på eget kapital, %	4,7	12,3	9,7	11,7	5,9	7,9	8,3	7,4
Eget kapital per aktie, kr	37,20	37,05	34,32	32,76	31,39	30,98	29,85	28,75
Substansvärde per aktie, kr	39,81	38,62	36,40	34,24	34,04	33,07	31,32	29,84
Börskurs, kr	44,50	38,00	34,70	34,20	39,00	33,50	30,00	30,10
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,14	2,74	1,56	2,12	0,41	1,13	1,10	0,74
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,55	1,22	0,85	0,18	0,82	0,51	0,56	0,39

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, Mkr	Hyres- värde, Mkr	Ekono- misk uthyr- nings- grad, %	Hyres- intäkter, Mkr	Drifts- över- skott, Mkr	Över- skotts- grad, %
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER								
Centrala Göteborg								
Kontor/Butik	20	187 233	6 076	396	94	373	291	78
Industri/Lager/Övrigt	2	23 925	300	17	82	14	11	79
Totalt	22	211 158	6 376	413	94	387	302	78
Södra/Västra Göteborg								
Kontor/Butik	9	56 647	625	68	85	58	38	66
Industri/Lager/Övrigt	9	59 177	635	64	95	61	44	72
Totalt	18	115 824	1 260	132	90	119	82	69
Norra/Östra Göteborg								
Kontor/Butik	8	133 155	2 104	167	95	158	115	73
Industri/Lager/Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	8	133 155	2 104	167	95	158	115	73
SUMMA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER								
	48	460 137	9 740	712	93	664	499	75
PROJEKTFASTIGHETER								
	10	3 475	184	1	-	-	-1	
SUMMA PLATZER								
	58	463 612	9 924	713	93	664	498	75

Sammanställningen innefattar fastighetsbeståndet per 31 mars 2016 och ger en ögonblicksbild av bolagets intjäningsförmåga vilket inte är en prognos.

Resultatrelaterade kolumner innefattar gällande hyreskontrakt, även med framtida inflyttning under kommande halvår, när inflyttning sker i befintliga fastigheter. Hyreskontrakt med senare inflyttning eller i fastigheter som nu är under byggnation inkluderas inte. Per detta datum finns utöver tabellen ovan tecknade hyresavtal i pågående projekt med ett hyresvärde om 11 mkr (Hårddisken 1 och Brämaregården 35:4), med inflyttning från tredje kvartalet 2016 och senare.

Hyresvärde avser hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter inklusive avtalade tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt och oaktat tidsbegränsade hyresrabatter om cirka 17 mkr.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 april 2016 med avdrag för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration rullande 12 månader.

Projektfastigheter i tabellen avser intäkter i befintliga fastigheter före projektstart. Dessa upphör vid projektstart.

HYRES- OCH FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsmarknaden i Göteborg har fortsatt att vara mycket stark under början av 2016. Transaktionsmarknaden har präglats av låga direktavkastningskrav, och trenden är fortsatt sjunkande nivåer. Detta kan ses som en följd av det stora intresset att investera i fastigheter i Göteborg, tillsammans med det nuvarande ränteläget. De kontorsfastigheter vars avkastningskrav sjunkit mest har på senare tid främst varit välbelägna moderna fastigheter med låg vakans och stabila kassaflöden. Den stora efterfrågan på transaktionsmarknaden bedöms fortsätta, detta då fastigheter generellt ses som en bra tillgång att investera i för att uppnå en god avkastning till en förhållandevis låg risk.

Kontorshyresmarknaden har fortsatt präglats av en hög efterfrågan på lokaler, främst i innerstadslägen. Detta kan illustreras av att vakansgraden i områden som CBD, Övriga Innerstaden och Norra Älvstranden är väsentligt lägre än i andra delar av staden. Att det finns ett litet utbud av lediga lokaler gör dock att uthyrningsvolymen blir förhållandevis låg, trots den stora efterfrågan. Det stora trycket på centralt belägna lokaler har samtidigt gjort att hyrestillväxten har varit god under de senaste åren. Tillväxten bedöms fortsätta, givet att den goda efterfrågan håller i sig.

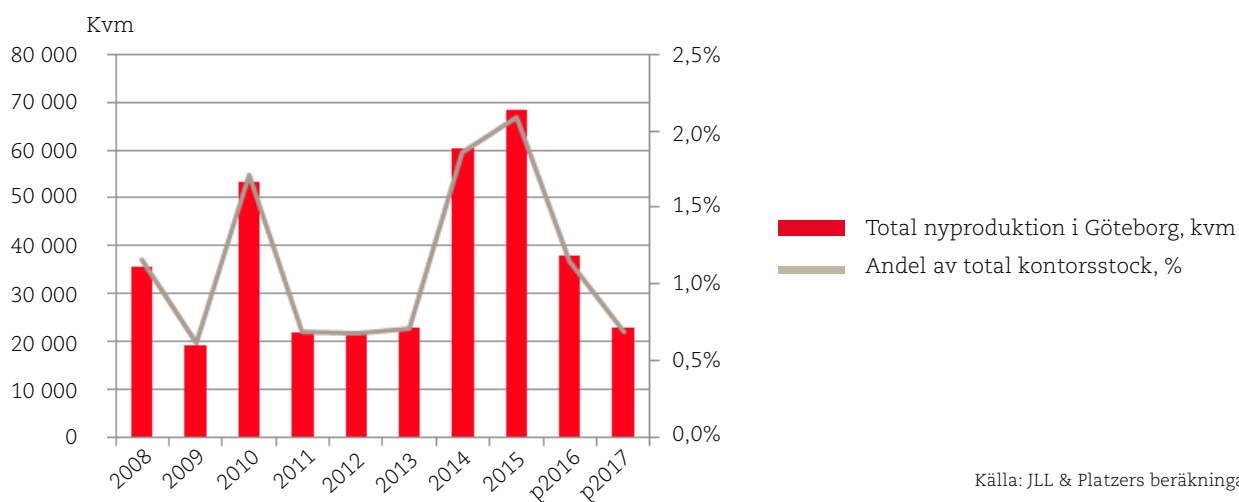
På några års sikt kommer en större mängd kontorsyta komma ut på marknaden i takt med att ett antal projekt som just nu planläggs kommer realiseras. Det skulle på sikt kunna leda till en större omflyttning och en bättre matchning mellan hyresgästernas behov av moderna, yteffektiva lokaler och vad fastighetsägarna kan erbjuda.

Fakta om kontorsområden, fjärde kvartalet 2015

Område	Prime Rent (Toppfhyra) kr/kvm/år	Prime yield (direktavkastningskrav kvalitetsobjekt), %
CBD	2 800	4,50
Övriga innerstaden	2 600	4,75
Norra Älvstranden	2 200	5,25
Övriga Hisingen	1 000	5,50
Mölndal	2 000	6,00
Västra Göteborg	1 150	6,75
Östra Göteborg	1 100	6,00

Källa: JLL

Nyproduktion av kontorslokaler i Göteborg



FASTIGHETSBESTÅND

Platzer äger och utvecklar kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet. Fastigheterna kan delas upp i tre geografiska områden: Centrala Göteborg (Centrum, Gårda, Krokslätt och Gullbergsvass), Södra/Västra Göteborg (Högsbo, Långedrag och Mölndal) och Norra/Östra Göteborg (Backaplan, Gamlestaden och Mölnlycke). Genom lönsam tillväxt strävar Platzer efter att vara den ledande aktören i samtliga prioriterade områden. Idag är företaget ledande aktör i Gullbergsvass, Gårda, Gamlestaden och Högsbo.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet omfattade per 31 mars 2016 totalt 58 fastigheter, varav tio projekt-fastigheter, med ett verkligt värde om 9 924 mkr.

Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 463 612 kvm, vilka fördelade sig på kontor 68 %, butik 4 %, industri/lager 13 % och övrigt 15 %.

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

Hyresutveckling

Platzer har 689 lokalhyreskontrakt. Bland de största hyresgästerna kan nämnas DB Schenker, Migrationsverket, Mölnlycke Health Care, Länsförsäkringar Göteborg & Bohuslän, Nordea Bank AB, Stampen, Domstolsverket, Försäkringskassan, Cochlear och Göteborgsregionens kommunalförbund.

De tjugo största hyreskontrakten stod för 33 % av hyresvärdet. Genomsnittlig återstående löptid uppgick till 45 månader.

Härutöver har Platzer tecknade hyreskontrakt i ny- och ombyggnadsprojekt med inflyttning 2016 – 2018.

Utöver lokalhyreskontrakten fanns parkeringsavtal för garage och p-platser, korttidsparkeringar, avtal för reklamskyltar och master med ett totalt hyresvärde om 41 mkr.

Kontraktsstruktur/Avtal per förfalloår ¹⁾

	Antal	Hyresintäkt, Mkr	Andel %
2016	123	45	7
2017	210	96	16
2018	167	133	21
2019	115	124	20
2020	35	64	10
2021	24	112	18
2022-	15	49	8
	689	623	100
P-hus/övrigt		41	
Totalt		664	

¹⁾ Exkl. hyreskontrakt avseende projekt med framtida inflyttning.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Under perioden har inga förvärv skett.

Under årets första kvartal har Platzer sålt fastigheten Gårda 8:2 genom en bolagsförsäljning till Fastighets AB L E Lundberg med åsatt fastighetsvärde om 44 mkr. Härigenom får Lundbergs möjlighet till att utveckla ett helt kvarter till gagn för området och därmed även Platzer.

Redan i början av januari 2015 tecknade Platzer avtal om försäljning av Gullbergsvass 703:53 till Göteborgs Stad med villkorat frånträde, bl.a. krävs att detaljplanen för nya Hisingsbron vunnit laga kraft. Frånträde bedöms ske under 2016. Samtidigt med tecknandet av försäljningen erhöll Platzer en rätt att förvärva framtida byggrätter om cirka 40 000 kvm när nya bron är uppförd, sannolikt 2021 .

Försäljningar

Kvartal	Fastigheter	Område	Segment	Frånträde	Överenskommet fastighetsvärde, mkr	Uthyrbar yta, kvm
1	Gårda 8:2	Gårda	Norra/Östra Göteborg	2016-03-01	44	1 960
					44	1 960

Förvärv efter periodens utgång

Platzer har efter rapportperiodens utgång träffat avtal med Göteborgs Universitet om att förvärva tomträtten Lorensberg 62:1, mera känt som Studenternas Hus. Fastigheten som omfattar ca 4 500 kvm har i affären åsatts ett fastighetsvärde om cirka 50 mkr och tillträds 1 juni. Göteborgs Universitet har tecknat hyresavtal avseende hela fastigheten. Platzer kommer tillsammans med Universitetet att arbeta för en vidareutveckling av fastigheten där en del av fastigheten planeras att rivras och ersättas med studentbostäder.



FASTIGHETS-, PROJEKT- OCH STADSUTVECKLING

Platzer har möjliga utvecklingsprojekt omfattande cirka 500 000 kvm bruttoarea (BTA) och pågående projekt som omfattar cirka 60 000 kvm lokalarea (LOA). Projekten avser i huvudsak kontorsfastigheter med serviceinslag och blandstad som även innefattar bostadsfastigheter. Den totala projektinvesteringen bedöms uppgå till cirka 12 mdkr, varav pågående större projekt svarar för cirka 800 mkr. Platzers strategi är att utveckla detaljplaner för blandstad, sälja byggrätter för bostadsändamål och fokusera på att utveckla kommersiella fastigheter.

Projektportföljen fördelas på två delar, fastighets- och projektutveckling. Fastighetsutveckling avser utveckling av befintliga byggnader, kan vara på-, till- eller ombyggnad, i detta innefattas allt från mindre hyresgäst Anpassningar till större projekt. Projektutveckling innebär nybyggnation på mark eller där tidigare byggnad rivs för nybyggnadsprojekt.

Uthyrningsgrad i pågående projektutvecklingsprojekt framgår av tabellen på nästa sida. Gårda 1:15 och Livered 1:329 byggs båda om för Migrationsverket med beräknat färdigställande under sommaren respektive hösten 2016. Båda projekten drivs parallellt med att verksamheten pågår i fastigheterna. Byggnationen på Hårddisken 1, för Armatec, fortgår under året och beräknas vara klar första kvartalet 2017. Gamlestaden 740:132, som är uthyrt till 10 % till Västtrafik, beräknas byggstartas under andra kvartalet 2016.

Förutom enskilda utvecklingsprojekt enligt ovan och tabell är Platzer också engagerade i stadsutveckling av hela områden, där Platzer är en part i utvecklingsarbetet. Fokus har främst varit på Backaplan, Södra Änggården, Gamlestaden och Gårda.

Gällande utvecklingen av Backaplan har Platzer tillsammans med Stadsbyggnadskontoret och fyra andra fastighetsägare arbetat fram en masterplan för området. Just nu pågår detaljplanearbeten och förhoppningen är att de första stegen i omvandlingen av området kommer att tas under 2017.

I norra Högsbo är Platzer som största fastighetsägare drivande part för en omvandling av området till Södra Änggården; en levande stadsdel med bostäder, verksamheter och småskalig handel. I mars lämnade Byggnadsnämnden ett positivt planbesked och gav i uppdrag att ta fram detaljplan för stadsutveckling för blandad bebyggelse. Etapp 1 omfattar 120 000 kvm, varav 75 % bostäder, vilket innebär ca 1200 lägenheter. 600 av lägenheterna är antagna till BoStad 2021, vilket är Göteborgs Stads satsning i samband med stadens 400-års jubileum, och innebär att 7 000 nya bostäder, utöver det ordinarie bostadsbyggandet, ska stå färdiga år 2021. Till detta kan också kopplas stadens planer för att skapa en stadsboulevard av den närliggande Dag Hammarskjöldsleden.

De närmaste 10 åren kommer det att ske stora förändringar i Gamlestaden, där Platzers projekt Gamlestads torg blir entrén till området. Under andra kvartalet 2016 sker byggstart och inflyttning beräknas ske sommaren 2018. I anslutning ligger Olskroken 18:7, mer känt som Gamlestadens Fabriker, där detaljplanearbete pågår. Under 2015 såldes kommande bostadsbyggrätter till JM, som nu medverkar i den kommande utvecklingen av området. På Bagaregården 17:26 genomförs parallella uppdrag för att ta ett omtag i detaljplanen.

Pågående större projekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total inv inkl mark, mkr	Varav kvar att investera, mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Stampen 4:44	FU	14 000		60	20	95	Q2 2016
Gårda 1:15	FU	10 000	1 200	110	25	100	Q3 2016
Livered 1:329	FU	14 000		65	35	100	Q4 2016
Hårddisken 1	PU		4 800	85	55	100	Q1 2017
Gamlestaden 740:132	PU		16 000	480	420	10	Q2 2018
Totalt		38 000	22 000	800	555		

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Fastighets-typ	Ny yta BTA kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ²⁾
Gårda 4:11	PU	kontor	3 000	detaljplan finns	2016
Gullbergsvass 5:10	FU	kontor	4 000	detaljplan finns	2016
Gårda 2:12	PU	kontor	20 - 25 000	detaljplan pågår	2017
Gårda 16:17	PU	kontor	15 - 20 000	detaljplan pågår	2017
Bagaregården 17:26	PU	kontor	10 - 15 000	omtag detaljplan	2017/2018
Skår 57:14	PU	kontor	15 - 20 000	detaljplan pågår	2017/2018
Olskroken 18:7	PU/FU	blandstad	70 - 80 000	detaljplan pågår	2017/2018
Backaplan (flera fastigheter)	PU	blandstad	60 - 90 000	detaljplan pågår	2017/2018
Södra Änggården Etapp 1(Högsbo, flera fastigheter)	PU/FU	blandstad	120 000	detaljplan pågår	2017/2018
Krokslätt 34:13	FU/PU	blandstad	10 - 15 000	detaljplan påbörjas	2017
Älvsborg 178:9	FU	bostäder	10 - 12 000	detaljplan påbörjas	2016
Södra Änggården Etapp 2(Högsbo, flera fastigheter)	PU/FU	blandstad	80 - 130 000	Avser söka planbesked	2016/2017
Totalt			417 000 - 534 000		

Sammanställningen omfattar möjliga projekt identifierade på ägda eller förvärvsavtalade fastigheter.

1) Typ avser fastighetsutveckling (FU), då befintlig byggnad används som bas eller projektutveckling (PU), nybyggnation från mark.

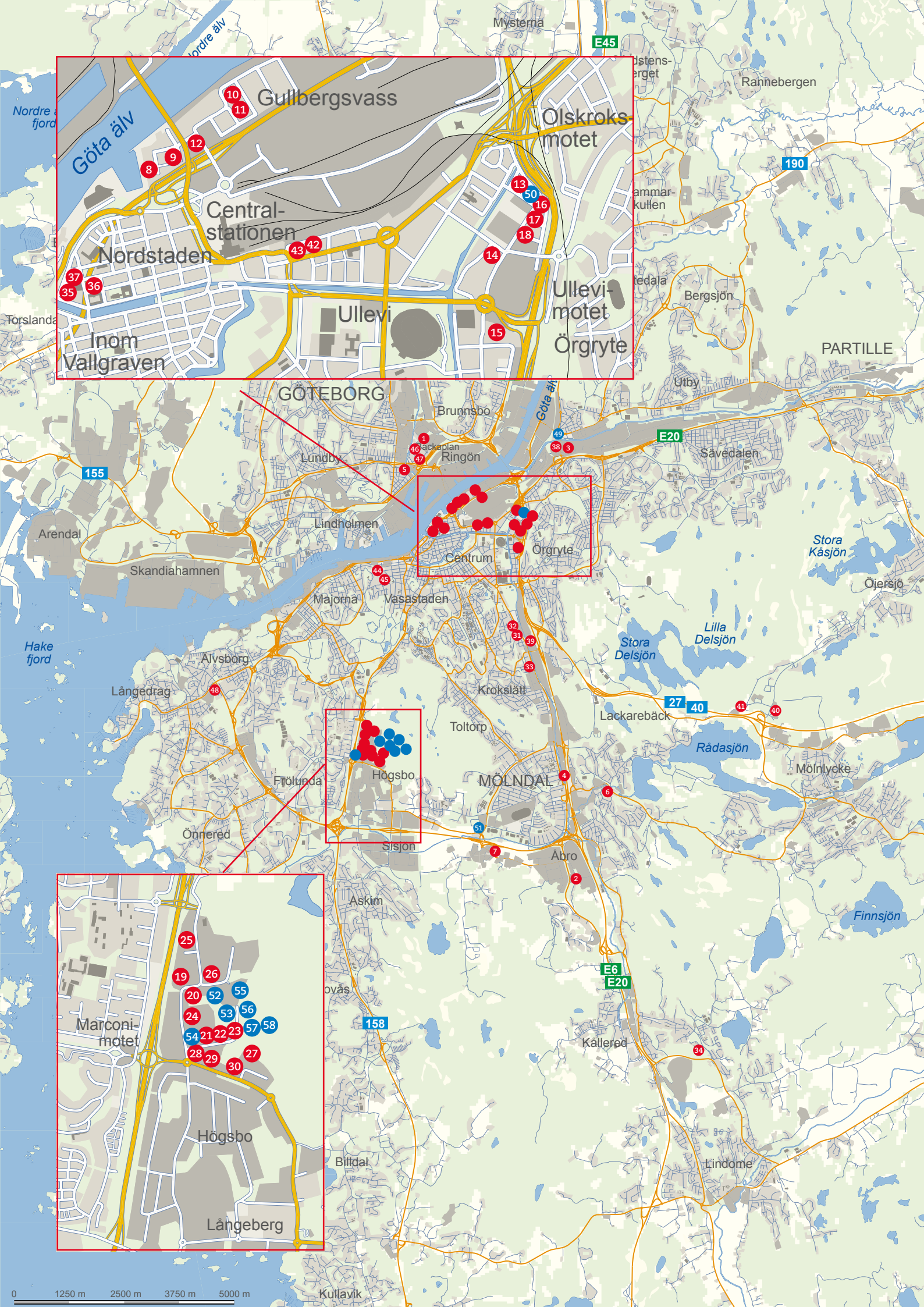
2) Med möjlig byggstart menas när projektet bedöms kunna starta förutsatt att planarbetet går som förväntat och att uthyrning nått en tillfredställande nivå.



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Uthyrbar yta, kvm

Nr	Förvaltningsfastighet	Adress	Byggår	Kontor	Butik	Industri/ lager	Övrigt	Totalt
1	Backa 173:2	Deltavägen 4	1979	151	5 380	420		5 951
2	Balltorp 1:135	Taljegårdsgatan 11	1989	5 515	515		377	6 407
3	Bagaregården 17:26	Gamlestadsvägen 3 / Byfogdegatan 1-3, 11	1941/2010	24 977	365	7 306	2535	35 183
4	Bosgården 1:71	Södra Ågatan 4	1988	4 687	56			4 743
5	Bråmaregården 35:4	Vågmästaregatan 1	1984/1991	12 377		222	855	13 454
6	Forsåker 1:196	Kvarnbygatan 10-14	1955/2002	5 317			150	5 467
7	Fänkålen 2	Johannefredsgatan 4	1990	3 913	45	536		4 494
8	Gullbergsvass 1:1	Lilla Bommen 3	1988	16 003				16 003
9	Gullbergsvass 1:17	Lilla Bommen 8	1993	5 400				5 400
10	Gullbergsvass 5:10	Kämpegatan 3-7	1988	11 736		336	463	12 535
11	Gullbergsvass 5:26	Kilsgatan 4	2010	15 298			1 417	16 715
12	Gullbergsvass 703:53	Hamntorgsgatan	1991				9 000	9 000
13	Gårda 1:15	Vestagatan 2	1971/1992	11 896				11 896
14	Gårda 13:7	Johan Willins gata 5	2003				14 925	14 925
15	Gårda 16:17	Drakegatan 6-10	1986	15 234		278	564	16 076
16	Gårda 3:12	Anders Personsgatan 2-6	1956/2015	3 503		242		3 745
17	Gårda 3:14	Anders Personsgatan 8-10	2015	8 813			95	8 908
18	Gårda 4:11	Anders Personsgatan 14-16	1965/2002	7 468			481	7 949
19	Högsbo 1:4	Olof Asklunds gata 11-19	1980	1 638		1 444		3 082
20	Högsbo 2:1	Olof Asklunds gata 6-10	1991	6 300				6 300
21	Högsbo 3:12	Fältspatsgatan 2-4	1964	2 776	277	6 549	761	10 363
22	Högsbo 3:11	Fältspatsgatan 6	1964	1 802		6 421	20	8 243
23	Högsbo 3:6	Fältspatsgatan 8-12	1964	1 038		5 497		6 535
24	Högsbo 3:9	Olof Asklunds gata 14	1971	2 123		2 210		4 333
25	Högsbo 32:3	J A Wettergrens gata 5	1974	6 381		1 053	570	8 004
26	Högsbo 34:13	Gruvgatan 2	1981	493		1 287		1 780
27	Högsbo 39:1	Ingela Gathenhielms gata 4	1972			3 390		3 390
28	Högsbo 4:1	Fältspatsgatan 1 / A Odhners gata 8 / Olof Asklunds gata 24	1965/1972	1 310	510	2 823		4 643
29	Högsbo 4:4	Fältspatsgatan 3	1962	2 670		3 718		6 388
30	Högsbo 4:6	A Odhners gata 14	1974	1 349		2 549		3 898
31	Krokslätt 148:13	Mölnadalsvägen 40-42	1952	2 581		616	20	3 217
32	Krokslätt 149:10	Mölnadalsvägen 36-38	1952/98	6 928				6 928
33	Krokslätt 34:13	Mölnadalsvägen 91-93 / Varbergsgatan 2 A-C	1950/88	10 905	725	1 308	375	13 313
34	Livered 1:329	Streteredsvägen 100	1962				13 937	13 937
35	Nordstaden 13:12	Packhusplatsen 6 / N Hamngatan 2	1929/1993	5 070				5 070
36	Nordstaden 14:1	Postgatan 5 / Smedjegatan 2	1993/1995	8 607				8 607
37	Nordstaden 20:5	Packhusplatsen 3 / Kronhusgatan 1A / Postgatan 2 A	1943	2 554		231		2 785
38	Olskroken 18:7	Gamlestadsvägen 2-4	1729/1960	41 653	102	6 842	13273	61 870
39	Skår 57:14	Gamla Almedalsvägen 1-51	1929	8 286		119		8 405
40	Solsten 1:110	Företagsvägen 2	1991	1 658		1 089	356	3 103
41	Solsten 1:132	Konstruktionsvägen 14	2002	4 953				4 953
42	Stampen 4:42	Odinsgatan 8-10 / Barnhusgatan 1	2009	5 769			2 847	8 616
43	Stampen 4:44	Polhemsplatsen 5-7 / Odinsgatan 2-4 / Burggrevegatan 9-11	1930	13 542				13 542
44	Stigberget 34:12	Masthuggstorget 3	1967/1999	4 457	2 801	264	253	7 775
45	Stigberget 34:13	Fjärde Långgatan 46-48	1969	7 246	120		2 382	9 748
46	Tingstadsvassen 3:8	Krokegårdsgatan 5	1991	29	3966	11	850	4 856
47	Tingstadsvassen 4:3	Motorgatan 2	1943/1986	517	3 268			3 785
48	Älvsborg 178:9	Redegatan 1	1993	9 659		296	3 862	13 817
Summa förvaltningsfastigheter				314 582	18 130	57 057	70 368	460 137
	Projektfastighet	Adress	Byggår	Kontor	Butik	Industri/ lager	Övrigt	Totalt
49	Gamlestaden 740:132	Gamlestads torg						-
50	Gårda 2:12	Venusgatan 2-6	1959	1 785	1 340			3 125
51	Hårddisken 1	Betagatan, Jolen Södra						-
52	Högsbo 2:2	Gruvgatan 1					350	350
53	Högsbo 3:5	Fältspatsgatan 14						-
54	Högsbo 3:13	Fältspatsgatan 2						-
55	Högsbo 33:1	Gruvgatan						-
56	Högsbo 757:118	Fältspatsgatan						-
57	Högsbo 757:121	Fältspatsgatan						-
58	Högsbo 757:122	Fältspatsgatan						-
Summa projektfastigheter				1 785	1 340	-	350	3 475
TOTALT				316 367	19 470	57 057	70 718	463 612



AKTIEN OCH ÄGARE

Platzers B-aktie är sedan den 29 november 2013 noterad på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. I samband med noteringen genomfördes en nyemission till kursen 26,50 kronor per aktie som tillförde bolaget 651 mkr efter avdrag för emissionskostnader. Bolagets börskurs uppgick per 31 mars till 44,50 kronor per aktie och börsvärdet uppgick till 4 261 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under första kvartalet omsattes totalt 7,1 miljoner aktier till ett sammanlagt värde om 276 mkr. Den genomsnittliga omsättningen var cirka 116 000 aktier per dag.

Aktiekapital

Platzers innehav av egna aktier uppgår till 250 000 B-aktier. Aktiekapitalet i Platzers uppgår per 31 mars 2016 till 9 599 743,40 kronor, fördelat på 20 000 000 A-aktier med ett röstvärde om 10 röster per aktie och 75 997 434 B-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie. Varje aktie har ett kvotvärde på 0,10 kr. Platzers äger 250 000 B-aktier

Utdelningspolicy och utdelning

Utdelningen skall långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet efter skatt (med skatt avses 22 procent schablonskatt). Styrelsen föreslår årsstämman den 28 april 2016 att besluta om en utdelning om 1,00 kronor per aktie (0,75), en ökning med 33 % jämfört med föregående år.

Ägarförhållanden

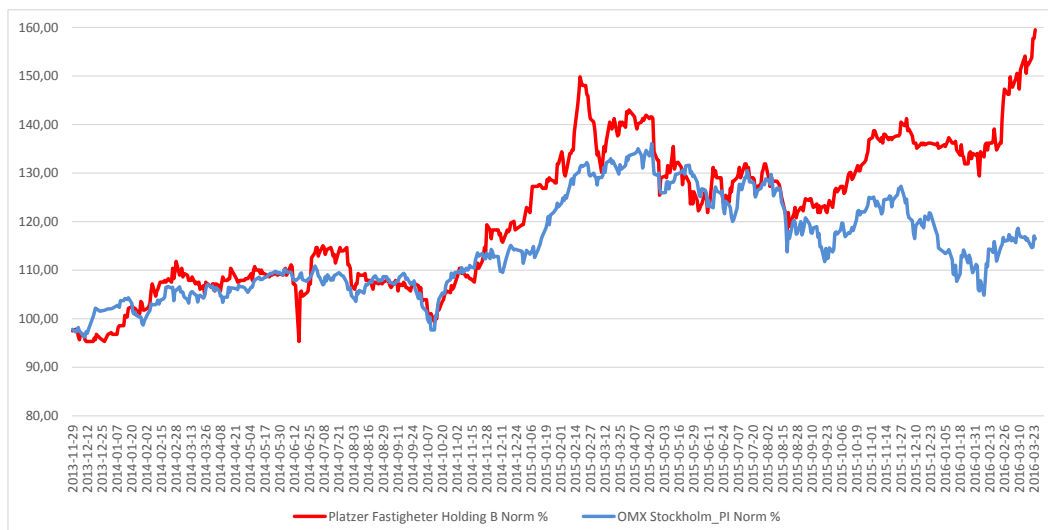
Antalet aktieägare uppgick per 31 mars till 3 924. Det utländska ägandet uppgick till 7 procent av aktiekapitalet.

I Platzers bolagsordning finns en hembuds-klausul som innebär att en köpare av A-aktier, vilken inte tidigare äger A-aktier, är skyldig att hembjuda de förvärvade aktierna till övriga ägare av A-aktier, om inte förvärvet skett genom koncernintern överlåtelse eller motsvarande inom respektive nuvarande ägar-grupp. Om ägare av A-aktier inte förvärvar de hembjudna aktierna omvandlas de överlåtna aktierna automatiskt till B-aktier innan förvärvaren införs i aktieboken.

Information till aktieägarna

Platzers främsta informationskanal är platzer.se. Här offentliggörs alla pressmeddelanden och finansiella rapporter. Pressmeddelandena och rapporterna kan erhållas via e-post i samband med offentliggörandet. På webbplatsen finns också presentationer, generell information om aktien, rapport om bolagsstyrning, finansiella data samt uppgifter om insiders och insider-transaktioner.

Aktiekursens utveckling



STÖRSTA AKTIEÄGARE

Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per 31 mars 2016

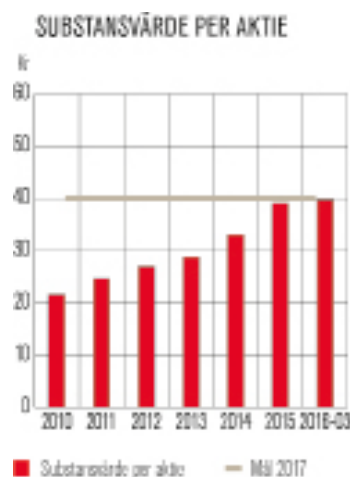
Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster,%	Andel kapital,%
Ernström & C:o	10 000 000		10 000 000	36,3	10,4
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	5 000 000	11 162 490	16 162 490	22,2	16,9
Backahill	5 000 000		5 000 000	18,1	5,2
Familjen Hielte / Hobohm		19 293 745	19 293 745	7,0	20,2
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		9 043 615	9 043 615	3,3	9,5
Fjärde AP-fonden		6 064 699	6 064 699	2,2	6,3
Carnegie Fonder		5 000 000	5 000 000	1,8	5,2
Lesley Invest (inkl privata innehav)		2 771 490	2 771 490	1,0	2,9
Svolder AB		1 960 166	1 960 166	0,7	2,0
Nordea Investment Fund		1 359 811	1 359 811	0,5	1,4
Övriga ägare		19 091 418	19 091 418	6,9	20,0
Totalt utestående aktier	20 000 000	75 747 434	95 747 434	100,0	100,0
Återköpta egna aktier		250 000	250 000		
Totalt registrerade aktier	20 000 000	75 997 434	95 997 434		

NYCKELTAL PER AKTIE

	2016 jan-mars	2015 jan-mars	2015 jan-dec	2015/2016 apr-mars
Eget kapital, kr	37,20	31,39	37,05	37,20
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	44,57	37,40	43,16	44,57
Substansvärde, kr	39,81	34,04	38,62	39,81
Börskurs, kr	44,50	39,00	38,00	44,50
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	0,14	0,41	6,81	6,55
Förvaltningsresultat, kr	0,70	0,61	2,78	2,87
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	0,55	0,82	3,07	2,79
Antal aktier per bokslutsdagen, tusental	95 747	95 747	95 747	95 747
Genomsnittligt antal aktier, tusental	95 747	95 747	95 747	95 747

Avseende definitioner nyckeltal, se beskrivning sid 24.

¹⁾ Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer. Däremot kommer antal utestående aktier att öka med 250 000 när aktiesparprogrammet har avslutats.



DEFINITIONER

FINANSIELLA

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas värde.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital, omräknas till helårsvärde för delårsperiod. Hänförligt till moderföretagets aktieägare.

FASTIGHETSRELATERADE

Direktavkastning

Driftsöverskott i procent av fastigheternas genomsnittliga värde, omräknas till helårsvärde för delårsperiod.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde där hyresintäkter definieras som debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt och hyresvärde definieras som hyresintäkter plus bedömd marknadshyra (kallhyra) för outhyrda ytor (i befintligt skick).

Hyresvärde, kr/kvm

Hyresvärde dividerat med uthyrningsbar yta där hyresvärde definieras som hyresintäkter plus bedömd marknadshyra (kallhyra) för outhyrda ytor (i befintligt skick). Omräknas till helårsvärde för delårsperiod.

AKTIER

Nyckeltal per aktie

Eget kapital och substansvärde beräknas på antal utestående aktier per bokslutsdagen, övriga beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. Hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Substansvärde

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat (efter avdrag för 22 % skatt). Hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Resultat efter skatt

Hänförligt till moderföretagets aktieägare.



Q1



Platzer Fastigheter Holding AB (publ), Box 211, 401 23 GÖTEBORG
Besöksadress: Anders Personsgatan 16
Tel 031-63 12 00, Fax 031-63 12 01
info@platzer.se platzer.se
Styrelsens säte: Göteborg Org nr: 556746-6437