

Delårsrapport 2021

1 januari - 31 mars

Q1

- Stabilt första kvartal - vi tror på kontorets framtid
- Grön finansiering ökat till 61 %
- Charlotte Hybinette är ny styrelseordförande i Platzer
- Detaljplanen för Gamlestadens Fabriker har vunnit laga kraft

- Hyresintäkterna ökade till 293 mkr (285)
- Förvaltningsresultatet minskade till 167 mkr (183)
- Periodens resultat uppgick till 365 mkr (429)
- Fastighetsvärdet ökade till 22 969 mkr (22 575)
- Resultatet per aktie uppgick till 3,03 kr (3,56)

Nyckeltal

	Q1 2021	Q1 2020
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie	99,39	89,02
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,1
Belåningsgrad, %	48	48
Direktavkastning, %	3,9	4,2
Överskottsgrad, %	76	76
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	94



Fastigheter
69 st



Fastighetsvärde
22 969 mkr



Uthyrningsbar yta
824 000 kvm



Stabilt första kvartal - vi tror på kontorets framtid

Även om covid-19 behåller sitt grepp om samhället i allmänhet och besöks- och upplevelsenäringarna i synnerhet, fungerar det mesta normalt igen för de flesta av våra hyresgäster. Fysiska möten har ersatts av digitala och många jobbar fortfarande hemifrån, men resultatmässigt är det ingen större skillnad jämfört med tiden före pandemin. Synsättet från de flesta jag pratar med är att det visserligen fungerar bra med de nya digitala arbetsätten, men att det finns en stark längtan tillbaka till fysiska möten, seminarier och samarbeten med kollegor, kunder och andra. Detta är en bild jag delar fullt ut.

Det finns ibland en lite snedvriden debatt om kontorets död med anledning av pandemin. Min uppfattning är att vi visserligen går mot mer flexibla arbetssätt och

arbetsplatser, men att kontorets funktion som kultur-bärare, mötesplats och sammanhållande länk blir allt viktigare, särskilt i mer agilt organiserade verksamheter. Därför känns "kontorsdöden" mer som ett modeord än en framtida realitet.

Fortsatt resultattillväxt

Även siffrorna i denna rapport ger vid handen att det, trots fortsatta bekymmer i samhället med pandemins konsekvenser, är ett relativt normalt Platzerkvartal. Vi presterar en positiv nettouthyrning (1,5 mkr), en ökning av driftöverskottet till 222 mkr samt en förbättrad intjäningsförmåga. Detta sker samtidigt som vi ökar investeringarna i pågående projekt samt rapporterar en

tvåsiffrig ökning av substansvärdet.

Vi har startat fastighetsutveckling av Gullbergsvass 1:1, i Lilla bommen (CBD) och kommer senare under hösten även att inleda arbetet med att utveckla Gullbergsvass 1:17. Detta påverkar resultatet i detta och ett par kommande kvartal negativt i jämförbart bestånd. Även uthyrningsgraden berörs och uppgår för tillfället till 91 % jämfört med 94 % vid samma tidpunkt föregående år.

Hyres- och fastighetsmarknaden i Göteborg

Marknaden för köp och försäljningar var stark både på nationell nivå och i Göteborg under 2020 trots pandemin. Den trenden har förstärkts under årets första kvartal. Tillgången på kapital är fortsatt god och fastigheter är ett attraktivt tillgångsslag att investera i. Framförallt inom vårt segment industri/logistik där fastighetsförvärv görs av både nationella och internationella köpare till nya rekordnivåer. I Göteborg var transaktionsvolymen dock lägre under 2020 än 2019 och detsamma gäller även för årets första kvartal. Det råder för tillfället brist på utbud i Göteborg med väsentligt många fler potentiella köpare än säljare på fastighetsmarknaden.

Vakanserna på kontorshyresmarknaden i Göteborg har under 2020 och fortsatt under kvartalet gått från extremt låga nivåer till mer normala nivåer i ett historiskt perspektiv. Anledningen till de ökade vakanserna är både den avvaktande hållningen från många potentiella kontorshyresgäster under pandemiåret och att det är många nybyggnadsprojekt på gång i Göteborg. Samtidigt ser vi nu en tydlig förbättring av uthyrningsläget, vilket även speglas av att hyresnivåerna är oförändrade och stabila. Efterfrågan på moderna logistikfastigheter är stor och vakanserna är i princip noll, men inte heller här påverkas hyresnivåerna nämnvärt utan är ungefär desamma. Detta eftersom utbudet hela tiden matchar efterfrågan samt att verksamheterna som söker lokaler är mer pris-känsliga för hyresnivåer.

Grönt ljus för Gamlestadens Fabriker

Detaljplanen för Gamlestadens Fabriker har vunnit laga kraft, vilket innebär att vi kan sätta igång arbetet med att tillföra 300 bostäder och 68 000 kvm kontor, restauranger och service. Vidareutvecklingen av Gamlestadens Fabriker är en viktig pusselbit i utvecklingen av områdena runt Gamlestadens torg som är en viktig knutpunkt för kollektivtrafiken. Därmed bidrar vi även till att knyta ihop innerstaden med de nordöstra stadsdelarna, vilket är positivt, inte bara för Gamlestadens utveckling, utan för Göteborg som stad.

Kämpegatan 3-7 – hållbarhet i alla dimensioner

Under förra kvartalet avslutade vi fastighetsutvecklingsprojektet i fastigheten Gullbergsvass 5:10, Kämpegatan 3-7, där vi själva har vårt huvudkontor. Resultatet av

projektet är mycket tillfredsställande i alla tre hållbarhetsdimensioner. Ekonomiskt har det inneburit en investeringsvinst på 125 % samt ett driftsöverskott på strax under 40 mkr/år. Socialt har projektet bidragit till både en attraktivare fastighet och ett närområde med utbyggd service, levande bottenvåningar och en förbättrad utomhusmiljö. Ekologiskt avslutades projektet med att byggnaden omklassificerades till BREEAM in use Excellent och klassificeras som mörkgrönt enligt CICERO Shades of Green. Nu tar vi med oss alla lärdomar i projektet till nästa stora fastighetsutvecklingsprojekt Gullbergsvass 1:1.

Tack Fabian och välkommen Charlotte

Med allt som för tillfället händer i vår bransch är jag tacksam för den stabilitet och långsiktighet vi har i bolaget både vad gäller den strategiska vägen framåt och den starka struktur vi har med ansvarstagande huvudägare. I ägarkretsen runt Platzer finns det ingen som personifierar detta bättre än Fabian Hielte. Fabian är fjärde generationen i Ernström & Co som varit stor ägare i Platzer sedan 1980-talet och största ägare i dagens Platzer.

Fabian har inte bara varit ordförande i Platzer sedan 2012, utan även agerat talesperson för våra huvudägare, vilket framförallt varit viktigt och nödvändigt vid börsintroduktionen 2013 och företrädesemissionen 2016. Fabians beslut att inte ställa upp för omval som ordförande efter så många år i bolaget är naturligt och jag förstår och stöttar fullt hans val. Tack Fabian!

Dagens Platzer, med nyvunnen plats på Large Cap, är på många sätt ett annat bolag än vad vi var för bara några år sedan. Det gör att vi nu nått en nivå då det är naturligt med en ordförande utan direkt koppling till huvudägarna. Ingen är mer lämplig att ta den rollen än Charlotte Hybinette. Efter fem år som ledamot i styrelsen kan hon både vårt bolag och de utmaningar vi står inför. Dessutom har hon goda relationer med våra huvudägare som även fortsatt finns starkt representerade i styrelsen. Det ska bli både kul och stimulerande för oss alla med förändringen. Välkommen Charlotte!

P-G Persson, vd

Redo för nästa steg i Gamlestaden – en helt unik stadsdel

Gamlestaden är på väg att utvecklas till en helt unik stadsdel. Här finns huvudkontoren för flera världsledande företag, gamla och nya bostäder, ett myller av små och stora butiker, en spirande startup-scen, offentlig service och kultur. Dessutom med överlägsen tillgänglighet oavsett transportslag, en hållplats från Centralstationen och med vattenkontakt. Nu är vi redo att ta nästa steg och utveckla Gamlestadens Fabriker.

- I Gamlestaden har vi snart det som alla andra vill ha, men som ingen annan lyckats uppnå. Vi har verkligen alla förutsättningar att få till en väl avvägd mix av bostäder, kontor, handel och annan service, säger Robert Woodbridge, områdeschef på Platzer.

En snabb titt runt om i Göteborg bekräftar bilden. Var man än vänder sig är det alltid någon fastighetstyp som dominerar eller något annat som saknas helt eller delvis. I Linné finns bostäder och service, men få kontor. På Norra Älvstranden är de olika delområdena tydligt uppdelade mellan kontor och bostäder. I Nya Hovås dominerar bostäderna och viss service.

Gamlestaden har allt detta på en begränsad yta. Det blir därför en naturlig mötesplats för människor från olika delar av samhället – oavsett om de byter spårvagn vid Gamlestadens resecentrum, handlar vintage på Easy Living eller äter streetfood på Rollin´ Bistros Backyard.

Platzer i händelsernas centrum

Platzer äger tre stora och centrala fastigheter i hjärtat av det nya Gamlestaden. I vår fastighet Gamlestads torg som invigdes 2018 finns Göteborgs näst största resecentrum efter Centralstationen. Här passerar varje dag mer än 20 000 resenärer. En siffra som bedöms fördubblas innan 2020-talets slut. Totalt rymmer fastigheten 17 000 kvm i 17 våningar varav de flesta är kontor. På ena sidan står redan bostäderna på Gamlestads brygga klara och på andra sidan byggs det ytterligare lägenheter.

Näst på tur för oss står Gamlestadens Fabriker – Göteborgs industriella vagga varifrån både SKF och Volvo har sitt ursprung. Här planerar vi för 68 000 kvadratmeter kontor, 300 nya bostäder samt bland annat livsmedelsbutik och ett parkeringshus. Detaljplanen godkändes av kommunfullmäktige i februari och vann laga kraft i slutet av mars. Därmed kan ett av Göteborgs mest spännande stadsutvecklingsprojekt startas.

Från dåtid till framtid

Gamlestadens Fabriker är redan idag ett entreprenörstätt område med gott om kreativa verksamheter inom bland annat mode och design. Det har också fått en tydlig inriktning mot återbruk, hållbarhet och food tech.

- Entreprenörsanda och innovation ligger i Gamlestadens DNA. Vi ska göra allt vi kan för att Gamlestadens Fabriker ska bli en ännu bättre plats för människor och företag av olika storlek och karaktär, som fortsätter tillåta olikheter att mötas. Det är så innovation uppstår, säger Robert Woodbridge.

Platzers planer för området är att skapa en urban och levande stadsdel, som tar vara på det industrihistoriska arvet, och som täpper till de luckor som 1900-talets rivningar skapat mellan de äldre byggnaderna. Området får också en tydligare gatustruktur, med små torg och parker, istället för dagens stora asfaltsytor.

Fler utvecklingsmöjligheter i Gamlestaden

Den tredje fastigheten, Bagaregården 17:26, ligger alldeles intill Gamlestadens Fabriker och rymmer idag främst kontor med Mölnlycke Health Care som största hyresgäst. Här har vi tecknat ett planavtal för att under året starta ett detaljplanearbete gällande förtätning om totalt 60 000 kvm blandstad.

- Här ser vi stora möjligheter att förtäta fastigheten, främst genom att tillskapa bostadsbyggrätter som vi sedan säljer till bostadsutvecklare. Precis som vi sålt byggrätterna på Gamlestadens Fabriker till JM, förklarar Robert Woodbridge.

Värdeskapande på flera fronter

Tillskapandet av bostadsbyggrätter innebär en direkt intäkt för Platzer vid försäljningen. Det största värdeskapandet sker dock genom att bostäderna höjer Gamlestadens attraktionskraft ytterligare, vilket påverkar både hyresnivåer och fastighetsvärderingar. Denna utveckling kommer att förstärkas vidare i takt med att området förtätas ytterligare, de stora motorlederna omvandlas till stadsgator och stråk samt aktiviteten ökar under dygnets alla timmar.

På köpet skapar vi också ett levande stadsrum för göteborgarna – på en plats som binder ihop stadens centrala delar med nordost. Det bidrar i sin tur till både integration och ökad trygghet.



Starkt driftsöverskott

Jämförelsevärden för resultatposter avser motsvarande period föregående år.

Koncernen Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec	2020/2021 apr-mar
Hyresintäkter	293	285	1 142	1 150
Fastighetskostnader	-71	-69	-274	-276
Driftsöverskott	222	216	868	874
Central administration	-15	-15	-54	-54
Andelar i intresseföretags resultat	9	31	66	44
Finansnetto ¹⁾	-49	-49	-200	-200
Förvaltningsresultat (inkl. intresseföretag)	167	183	680	664
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	183	449	1 006	740
Värdeförändring finansiella instrument	90	-94	-89	95
Värdeförändring finansieringsavtal	16	-	74	90
Resultat före skatt	456	538	1 672	1 589
Skatt på periodens resultat	-91	-109	-297	-279
Periodens resultat ²⁾	365	429	1 374	1 310
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	363	426	1 365	1 302
Innehav utan bestämmande inflytande ³⁾	2	3	9	8
Resultat per aktie ⁴⁾	3,03	3,56	11,40	10,87

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

²⁾ I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför periodens resultat för koncernen överensstämmer med periodens totalresultat.

³⁾ Avser minoritetens andel av resultatet i delägda bolag där Platzer har bestämmande inflytande.

⁴⁾ Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

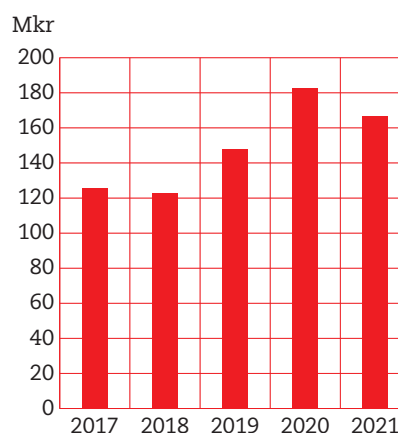
Kommentarer januari–mars 2021

Resultat

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 167 mkr (183). Nedgången om 8,7 % förklaras främst av en lägre värdeuppgång i intresseföretags tillgångar jämfört med samma kvartal föregående år. Resultat från intresseföretag uppgick för perioden till 9 mkr (31). Förvaltningsresultatet per aktie redovisat exklusive värdeförändringar i intresseföretag, uppgick till 1,30 kr (1,28).

Periodens resultat uppgick till 365 mkr (429), vilket är en minskning med 14,9 %. Förändringen beror på en lägre värdeuppgång i våra fastigheter jämfört med föregående år. Under perioden har vi haft en värdeförändring på finansieringsavtal med 16 mkr (-).

Förvaltningsresultat / Q1



Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under perioden till 293 mkr (285), en ökning med 2,8 %. Ökningen beror främst på att de första hyresgästerna flyttat in i Gårda Vesta samt att vi under hösten 2020 förvärvade fastigheten Inom Vallgraven 54:11. Minskningen i jämförbart bestånd förklaras främst av en större vakans. På årsbasis bedöms hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt (per 31 mars 2021) uppgå till 1 232 mkr (1 190), se intjäningsförmåga sid 11. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 91 % (94).

	Q1 2021 mkr	Q1 2020 mkr	Förändring, %
Jämförbart bestånd	274	281	-2,5
Projektfastigheter	14	4	
Fastighetstransaktioner	5	-	
Hyresintäkter	293	285	2,8

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -71 mkr (-69). Ökningen beror främst på att inflyttningen i Gårda Vesta har inletts samt på vårt fastighetsförvärv. Det kalla första kvartalet ledde till högre mediakostnader samt högre snö- och halkbekämpningskostnader, samtidigt som ansträngningar för att hålla nere kostnaderna under coronakrisen ledde till lägre kostnader. Kostnaderna för drift och underhåll varierar något över året. Första och fjärde kvartalen är normalt dyrare än andra och tredje kvartalen, främst beroende på högre mediakostnader och kostnader för snö- och halkbekämpning.

	Q1 2021 mkr	Q1 2020 mkr	Förändring, %
Jämförbart bestånd	66	67	-1,5
Projektfastigheter	4	2	
Fastighetstransaktioner	1	-	
Fastighetskostnader	71	69	2,9

Driftsöverskott

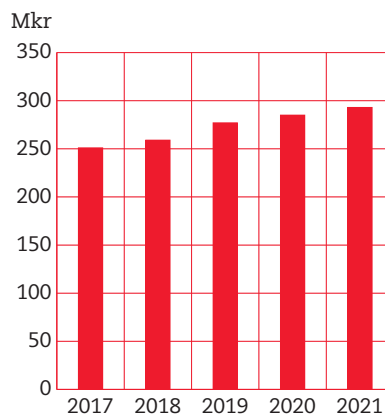
Driftsöverskottet ökade under perioden med 2,8 % till 222 mkr (216). Ökningen beror främst på att de första hyresgästerna har flyttat in i Gårda Vesta samt att vi under hösten 2020 förvärvade fastigheten Inom Vallgraven 54:11. I jämförbart bestånd minskade driftsöverskottet med 2,8 %. Överskottsgraden uppgick till 76 % (76). Direktavkastningen för fastigheterna uppgick till 3,9 % (4,2).

Central administration och medarbetare

Kostnader för central administration är i nivå med samma period föregående år -15 mkr (-15). Detta förklaras främst av att personalrelaterade kostnader har ökat som en följd av att antalet medarbetare ökat, samtidigt som konsultkostnader har minskat med motsvarande belopp.

Antalet medarbetare var vid periodens utgång 86 (82).

Hyresintäkter / Q1



Andel i resultat från intresseföretag

Platzer äger 20 % i SFF Holding AB som emitterar obligationer och ägs till lika delar av Catena, Diös, Fabège, Platzer och Wihlborgs. Vi äger också 50 % i kommanditbolaget Biet tillsammans med Bygg-Göta, genom vilket vi samäger fastigheten Inom Vallgraven 49:1 (Merkur). Dessutom äger vi tillsammans med Bockasjö 50 % vardera av Sörreds Logistikpark Holding AB som i sin tur äger fastigheterna Sörred 7:21 och Sörred 8:12.

Andel i resultat från intresseföretag uppgick för perioden till 9 mkr (31) där skillnaden jämfört med samma kvartal förra året främst beror på lägre värdeökning i fastighet.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -49 mkr (-49). Finansnettot har påverkats negativt av en högre lånevolym men det har motverkats av främst en lägre Stiborränta. Lånevolymen har i genomsnitt varit 800 mkr högre jämfört med samma period föregående år. Ökningen är främst en effekt av finansiering av pågående projekt under föregående år.

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

Värdeförändringar

Värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 183 mkr (449). Den stora skillnaden i värdeförändring beror på att föregående års period hade vi en betydande andel värdeförändring från våra projekt (70 %) vilket vi inte har detta år. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 90 mkr (-94) samt 16 mkr (-) för orealiserade värdeförändringar för finansieringsavtal.

Skatt

Skattekostnaden uppgick till -91 mkr (-109) för perioden, varav -0,3 mkr (-28) avser aktuell skatt och -90 mkr (-81) uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt påverkades av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

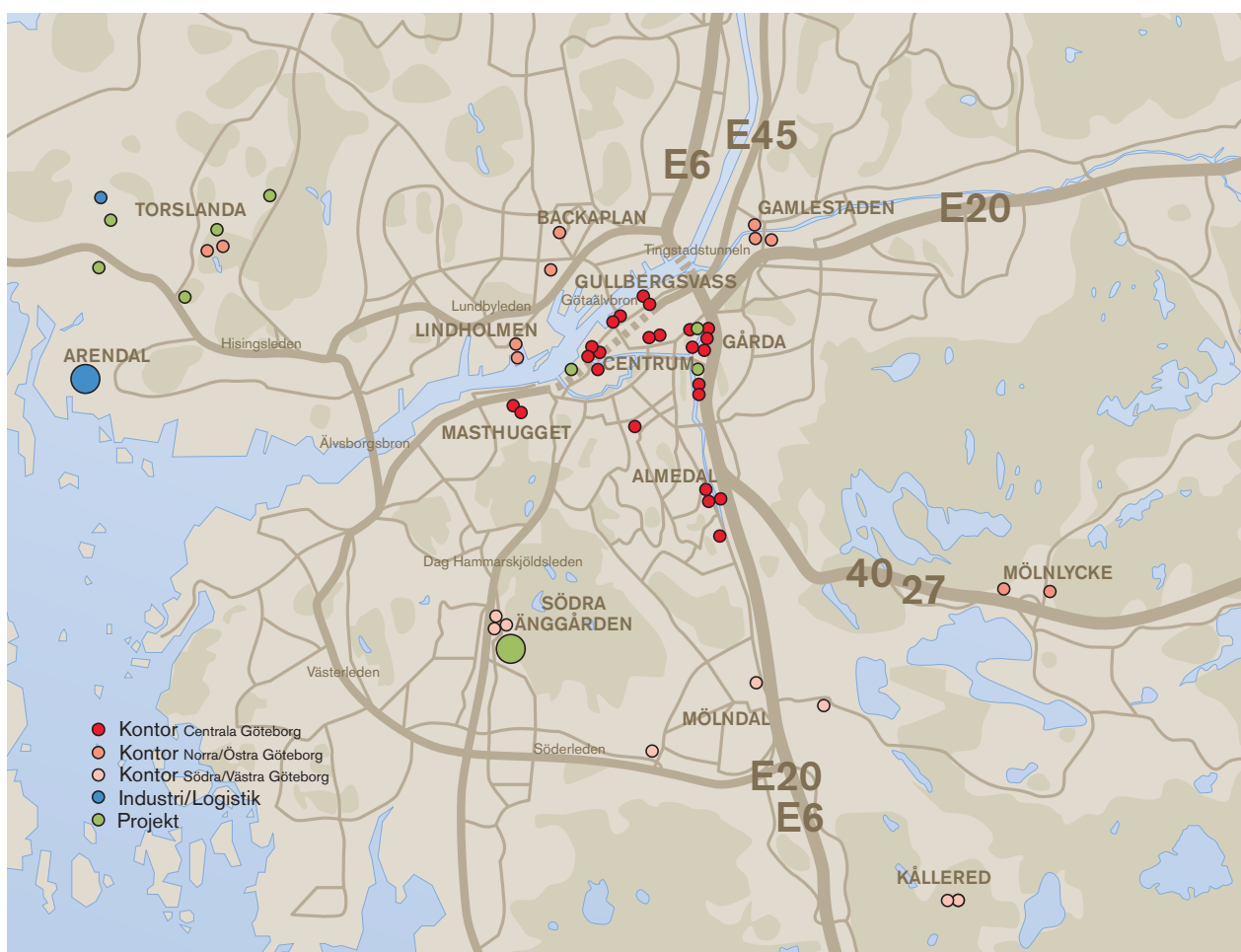
För beskattningsåret 2021 sker en sänkning av bolagsskattesatsen från 21,4 % till 20,6 %. Aktuell skatt och den uppskjutna skatt som förväntas bli aktuell 2022 eller senare beräknas från i år utifrån samma skattesats.

Segmentsredovisning

Från och med första kvartalet 2020 redovisar vi vår verksamhet inom affärsområde Industri/logistik separat. Verksamheten inom affärsområde Kontor redovisas liksom tidigare i tre geografiskt indelade segment.

Totalt driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen.

	Kontor						Industri/ Logistik		Projekt- fastigheter		Totalt	
	Centrala Göteborg		Södra/västra Göteborg		Norra/östra Göteborg							
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Hysesintäkter	124	128	18	20	67	63	70	72	14	4	293	285
Fastighetskostnader	-29	-28	-5	-4	-17	-16	-16	-18	-4	-2	-71	-69
Driftsöverskott	95	99	14	15	50	47	54	54	10	2	222	216
Verkligt värde fastigheter	11 715	10 537	1 025	1 054	4 446	4 182	3 755	3 434	2 028	1 920	22 969	21 127
Varav investeringar/förvärv/ avyttring/värdeförändring under året	209	257	1	6	97	24	30	112	57	249	394	648



Fortsatt positiv utveckling på uthyrningsmarknaden

Vårt fastighetsbestånd bestod den 31 mars 2021 av 69 fastigheter. I beståndet ingår tre delägda fastigheter som redovisas som intresseföretag. Fastigheternas verkliga värde var 22 969 mkr exklusive intresseföretag. I fastighetsbeståndet ingår 22 projektfastigheter, varav två är delägda. Den totala uthyrningsbara ytan inklusive intresseföretag är 824 096 kvm, varav 55 % är kontor, 31 % industri/logistik, 1 % butik samt 13 % övrigt. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 91 % (94).

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

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

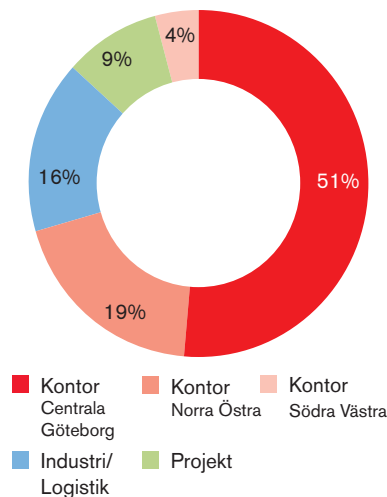
Nettouthyrning och omförhandlingar

Uthyrningsverksamheten avslutades positivt förra året och har under årets första kvartal fortsatt i samma positiva riktning. Vi ser en fortsatt ökad efterfrågan och ökat antal tecknade kontrakt jämfört med tredje och fjärde kvartalet förra året. Vi genomförde under kvartalet uthyrningar för totalt 19 mkr (13,5). De totala uppsägningarna under kvartalet var -17,5 mkr (-13). För första kvartalet var nettouthyrningen i förvaltnings- och projektfastigheter därmed 1,5 mkr (0,5).

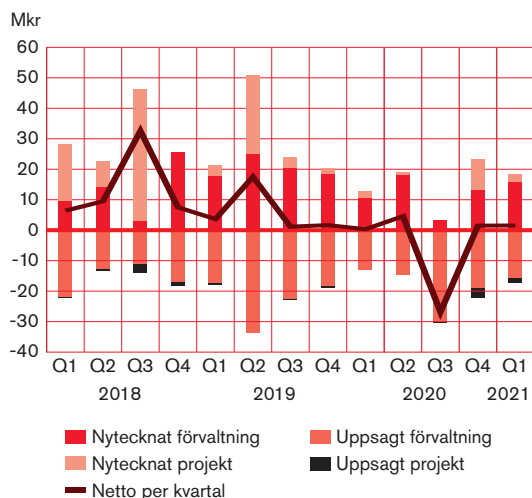
Under perioden gjordes omförhandlingar till en hyresvolym om 21 mkr (19). Den genomsnittliga hyresökningen var 5 % (17).

	Q1 2021 mkr	Q1 2020 mkr
Förvaltningsfastigheter, uthyrningar	16	10,5
Förvaltningsfastigheter, uppsägningar	-16	-13
Projektfastigheter, uthyrningar	3	3
Projektfastigheter, uppsägningar	-1,5	0
Summa nettouthyrning	1,5	0,5

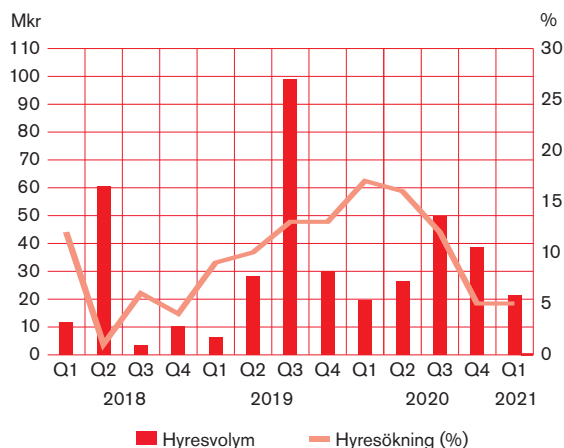
Fastighetsvärde per segment



Nettouthyrning, per kvartal



Hyresvolym och hyresökning omförhandlingar, per kvartal



Affärsområde kontor

Inom kontor är vi ledande aktör i Gullbergsvass, Gårda, Gamlestaden och Högsbo. Bland de största hyresgästerna kan nämnas Försäkringskassan, Skatteverket, Göteborgs Stad, Mölnlycke Health Care, Länsförsäkringar, Migrationsverket, Nordea, Västra Götalandsregionen, Elite Plaza och Zenseact. Totalt har vi 629 lokalhyreskontrakt inom kontor med totala hyresintäkter på 915 mkr på årsbasis.

Nettouthyrningen i förvaltnings- och projektfastigheter var under perioden 1,5 mkr (-1,5). Uthyrningen i förvaltningsfastigheter var 12 mkr (8,5) och uppsägningarna -12 mkr (-13). Den största andelen av uthyrningarna återfinns i övriga innerstaden. Uthyrningen i projektfastigheter var 3 mkr (3) och uppsägningarna uppgick till -1,5 mkr (0).

Affärsområde industri/logistik

Inom industri/logistik är vi ledande aktör i Arendal. Bland de största hyresgästerna kan nämnas DFDS, DHL, Plasman, SSAB och Sveafjord.

Totalt har vi 76 lokalhyreskontrakt inom industri/logistik med totala hyresintäkter på 274 mkr på årsbasis.

Nettouthyrningen i förvaltnings- och projektfastigheter var under perioden 0 mkr (2). Uthyrningen i förvaltningsfastigheter var 4 mkr (2) och uppsägningarna -4 mkr (0). Uthyrningarna som gjorts återfinns i Arendal. Uthyrningar samt uppsägningar i projektfastigheter var under perioden 0 mkr (0).

Effekter av covid-19 på hyresinbetalningar

Platzer har i sin kontraktsstock en bred bas av kunder. Andelen betalade hyror som aviserats för andra kvartalet och april 2021 är helt i nivå med motsvarande period föregående år vid denna rapportens avlämnande.

De kundsegment som har drabbats och som fortsatt kan drabbas negativt med anledning av åtgärderna mot och konsekvenserna av spridningen av covid-19 utgör en mindre andel. Ett fåtal hyresgäster, som i botten har en bärkraftig affär, men som i rådande situation verkligen behövt kortsiktig hjälp för att överleva, har fått hjälp från oss. I periodens utfall uppgår dessa tillfälliga hyresrabatter till 0,2 % av periodens hyresintäkter.

Kontraktsstruktur

	Q1 2021	Q1 2020
Antal lokalhyreskontrakt	705	741
Hyresintäkter lokalhyreskontrakt på årsbasis, mkr	1 189	1 141
De 20 största kontraktens andel av hyresvärdet, %	36	35
Den största hyresgästens andel av hyresvärdet, %	10	11
Det största hyreskontraktets andel av hyresvärdet, %	4	3
Genomsnittlig återstående löptid, månader	41	38

Förfallostruktur hyreskontrakt



Intjäningsförmåga 2021-03-31

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr	Driftsöverskott, mkr	Överskottsgrad, %
Förvaltningsfastigheter								
Central Business District (CBD)	8	75 116	4 320	217	87	188	146	78
Övriga innerstaden	17	162 528	7 395	356	93	333	253	76
Centrala Göteborg	25	237 644	11 715	573	91	521	399	77
Östra Göteborg	5	121 076	2 725	190	93	176	131	75
Norra Älvstranden/Backaplan	4	38 309	1 353	84	90	76	56	73
Övriga Hisingen	2	25 854	368	29	63	18	13	71
Norra/östra Göteborg	11	185 239	4 446	303	89	270	200	74
Västra Göteborg	4	22 073	251	24	74	18	10	56
Mölndal	4	28 994	774	57	100	57	46	81
Södra/västra Göteborg	8	51 067	1 025	81	92	75	56	75
Industri/logistik	2	317 778	3 755	292	95	277	210	76
Summa förvaltningsfastigheter	46	791 728	20 941	1 248	92	1 142	865	76
Projektfastigheter	20	26 999	2 028	94	95	90	75	
Summa Platzer	66*	818 727	22 969	1 343	92	1 232	940	76

*) exklusive tre delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

Utöver ovanstående finns tecknade hyresavtal med inflyttning från den 1 oktober 2021 och framåt:

	Hyresintäkter, mkr
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt	83
Förvaltningsfastigheter	10

Sammanställningen bygger på fastighetsbeståndet den 31 mars 2021 och ger en ögonblicksbild av vår intjäningsförmåga och är inte en prognos. I sammanställningen görs ingen bedömning av eventuella förändringar i vakanser eller hyresavtal. Den inkluderar inte heller fastigheter som ägs genom intresseföretag.

Indelningen av kontorsfastigheter följer den allmänna branschområdesindelningen i Göteborg med undantag för fastigheten på Backaplan som vi redovisar som Norra Älvstranden. Vi särredovisar våra industri/logistik- och projektfastigheter. Som projektfastigheter räknas exempelvis alla fastigheter i Södra Änggården.

Med hyresvärde menar vi hyresintäkter samt bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick. Resultatrelaterade kolumner inkluderar gällande hyresavtal i befintliga fastigheter, inklusive inflyttning under kommande halvår. Hyresavtal med senare inflyttning eller i fastigheter som är under byggnation inkluderas däremot inte.

Med hyresintäkter avses ovan kontrakterade hyresintäkter, inklusive avtalade tillägg såsom ersättning för värme och fastighetsskatt samt oaktat tidsbegränsade hyresrabatter om cirka 26 mkr. När det gäller projektfastigheter där projektstart ej skett än eller där projekt pågår avser hyresvärde, hyresintäkter och driftsöverskott befintliga hyresavtal och kostnader i fastigheten. För projektfastigheter där inflytt sker under kommande halvår inkluderas hyresvärde, hyresintäkter och driftsöverskott hänförligt till dessa hyresavtal. Avtalet med Internationella Engelska Skolan i Södra Änggården ingår inte i ovan angivna hyresintäkter, då villkoren för ikraftträdande ej ännu är uppfyllda.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 april 2021. Avdrag görs för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration avseende ett normalår rullande 12 månader.

Finansiell ställning i balans

Jämförelsevärden för balansposter avser 2020-12-31.

Koncernen

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	22 969	21 127	22 575
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	30	30	30
Övriga anläggningstillgångar	21	13	11
Finansiella anläggningstillgångar	376	223	347
Omsättningstillgångar	251	151	176
Likvida medel	152	263	148
Summa tillgångar	23 799	21 807	23 286
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10 053	8 985	9 687
Uppskjuten skatteskuld	1 797	1 521	1 707
Långfristiga räntebärande skulder ²⁾	7 332	6 520	7 217
Leasingskuld	30	30	30
Övriga långfristiga skulder	475	662	585
Kortfristiga räntebärande skulder	3 660	3 608	3 633
Övriga kortfristiga skulder	452	481	427
Summa eget kapital och skulder	23 799	21 807	23 286

1) Varav 711 mkr (688) avser tillgångar som innehas för försäljning.

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

Ställda säkerheter uppgick per 2021-03-31 till 10 944 mkr (10 664).

Eventualförpliktelser uppgick per 2021-03-31 till 405 mkr (260).

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

Fastigheternas värde och fastighetsvärdering

Fastigheterna redovisas till ett verkligt värde om 22 969 mkr (22 575), vilket baserar sig på en intern värdering per bokslutsdagen. Fastigheterna värderas internt kvartalsvis i samband med varje bokslut genom en tioårig kassaflödesmodell på samtliga fastigheter. Vid varje årsskifte genomför vi utöver detta en extern värdering av ett urval fastigheter som utgör ett tvärsnitt av fastighetsbeståndet. Den externa värderingen utförs på minst 30 % av fastighetsbeståndets värde och görs i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Historiskt sett har skillnaden mellan vår interna värdering och den externa värderingen varit liten. Förvaltningsfastigheterna värderas i nivå 3 i IFRS 13s verkligt värdehierarki.

Den interna fastighetsvärderingen under perioden har inneburit en värdeförändring på förvaltningsfastigheterna om 183 mkr (449). Av värdeförändringen beror ungefär 60 % på ökade marknadshyror och 40% av värdeförändringen beror på justering av avkastningskrav i portföljen. Då varje fastighet värderas enskilt har hänsyn ej tagits till den portföljpremie som kan noteras på

fastighetsmarknaden. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per bokslutsdagen uppgick till 4,8 % och är i nivå med 31 december 2020, vilket hänger samman med nästan oförändrade marknadsyielder.

Sedan tidigare har vi tecknat avtal om att sälja tio framtida fastigheter i Södra Änggården. Totalt berörs 14 projektfastigheter i området Högsbo. Försäljningarna är villkorade av att detaljplanen vinner laga kraft. I april 2020 antog kommunfullmäktige detaljplanen för Olof Asklunds gata, vilken överklagades i början av maj 2020. Den 12 januari 2021 meddelade Mark- och miljödomstolen att de avslår överklaganden av detaljplanen för Södra Änggården. Domen har under februari överklagats och besked om prövningstillstånd inväntas. Affären planeras ske i tre etapper, första frånträde sker efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Erhållen handpenning om totalt 103 mkr behandlas som en skuld tills försäljningsvillkoren är uppfyllda. Den totala intäkten från försäljningarna i projektet bedöms komma uppgå till cirka 1,8 mdkr varav 1,6 mdkr gäller hittills tecknade avtal. Fastigheterna är sålda som färdiga att påbörja byggnation, vilket innebär att Platzer bär kostnader för till exempel rivning, sanering och exploateringskostnader för vägar och parker. Någon resultateffekt av försäljningen har ännu inte redovisats utan värdering av byggrätter beräknas ske

när detaljplanen vunnit laga kraft i enlighet med våra värderingsprinciper. Resultateffekten kommer då huvudsakligen redovisas som värdeförändring fastigheter och bedöms öka eget kapital med 6-7 kronor per aktie.

Transaktioner under första kvartalet

Under första kvartalet genomfördes inga fastighets-transaktioner.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 211 mkr (199), där de största investeringarna är nybyggnadsprojekten Gårda Vesta (Gårda 2:12) och Kineum (Gårda 16:17).

Eget kapital

Den 31 mars 2021 uppgick koncernens egna kapital till 10 053 mkr (9 687). Soliditeten uppgick samma dag till 42 % (42), vilket är klart över det finansiella målet på 30 %.

Eget kapital per aktie uppgick 31 mars till 83,90 kr (80,23) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, till 99,39 kr (96,35) per aktie.

	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Fastigheternas värde ingående balans	22 575	20 479	20 479
Investeringar i befintliga fastigheter	211	199	994
Fastighetsförvärv	-	-	395
Fastighetsförsäljningar	-	-	-299
Värdeförändringar	183	449	1 006
Fastigheternas värde utgående balans	22 969	21 127	22 575

Koncernen

Förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Vid periodens början	9 612	8 487	8 487
Periodens totalresultat	363	426	1 365
Utdelning	-	-	-240
Vid periodens slut	9 975	8 913	9 612
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			
Vid periodens början	74	69	69
Uttag	-	-	-3
Periodens totalresultat	2	3	9
Vid periodens slut	77	72	74
Summa eget kapital	10 053	8 985	9 687

Lånefinansiering och värdeförändringar derivat

De räntebärande skulderna uppgick den 31 mars 2021 till 10 974 mkr (10 850). Det motsvarar en belåningsgrad om 48 % (48), vilket är i linje med det långsiktiga finansiella målet om att belåningsgraden över tid inte ska överstiga 50 %. Kortfristig del av räntebärande skulder i balansräkningen avser lån som kommer att omförhandlas under de kommande tolv månaderna.

Lånefinansiering sker huvudsakligen genom banklån som säkerställs genom pantbrev i fastighet. Platzer lånar också 1 726 mkr (1 726) i säkerställda gröna obligationer genom Svensk FastighetsFinansiering (SFF). Totalt utgör 61 % av våra utestående skulder grön finansiering i form av gröna obligationer och gröna lån. Platzer har också ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 mdkr. Utestående certifikat den 31 mars var 778 mkr (640).

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick den 31 mars till 3,1 år (3,2). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,2 år (2,3). Per den 31 mars var den genomsnittliga räntan inklusive effekter av tecknade derivatinstrument 1,81 % (1,83) exklusive outnyttjade kreditlöften och 1,96 % (1,97) inklusive outnyttjade kreditlöften. För att nå önskad räntebindningsstruktur använder vi

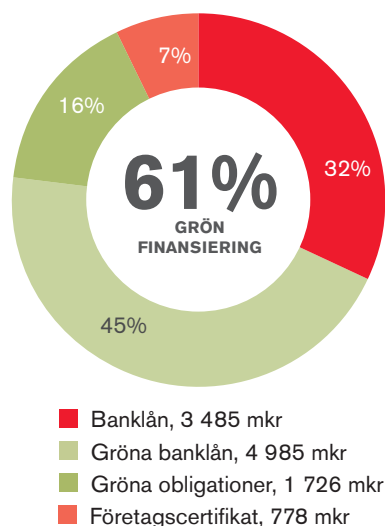
ränteswappar. Dessa redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Vi har sammanlagt tecknat derivatavtal om 5 370 mkr (5 370).

Marknadsvärdet av derivatportföljen uppgick den 31 mars 2021 till -150 mkr (-240), vilket för året innebar en positiv värdeförändring om 90 mkr. Enbart realiserade värdeförändringar påverkar 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. Dessa återfinns i nivå 2 enligt IFRS 13 i verkligt värdehierarkin. För marknadsvärdet på derivat används värdering erhållen från bank. Värdering av derivat sker generellt genom att framtida kassaflöde diskonteras till nuvärde baserat på marknadsräntor för respektive löptid så som de noteras vid värderingstidpunkten. Verkligt värde på långfristiga räntebärande skulder motsvarar dess redovisade värde eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig då räntan på lånen är rörlig och marknadsmässig.

År	Ränteförfall		Låneförfall, mkr	
	Räntebärande volym, mkr	Snitt-ränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr
0-1 År	5 314	2,77	4 788	4 438
1-2 År	90	1,35	2 612	1 312
2-3 År	300	0,73	2 964	2 964
3-4 År	1 020	0,68	1 360	1 150
4-5 År	700	0,82	-	-
5-6 År	1 000	0,94	-	-
6-7 År	1 050	1,11	-	-
7-8 År	1 000	1,14	625	625
8-9 År	500	0,53	-	-
9-10 År	-	-	485	485
10+ År	-	-	-	-
Totalt	10 974	1,81	12 834	10 974

Räntebärande skulder



Kassaflöde och kassaflödesanalys

Koncernen

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec	2020/2021 apr-mar
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	222	216	868	874
Central administration	-15	-14	-53	-54
Finansnetto	-49	-48	-200	-201
Betald skatt	-44	-40	-30	-34
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	114	114	585	585
Förändring av kortfristiga fordringar	-77	-20	-44	-101
Förändring av kortfristiga skulder	66	13	-51	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	103	107	490	486
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-211	-199	-994	-1 006
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-395	-395
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	299	299
Försäljning/förvärv av andelar i intresseföretag	-	-	-35	-35
Investering i övrigt	-10	-2	-2	-10
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-221	-201	-1 127	-1 147
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristiga fordringar	142	95	-59	-12
Förändring av räntebärande skulder	-20	-7	817	804
Förändring av långfristiga skulder	-	-	-1	-1
Utdelning	-	-	-240	-240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	122	88	517	551
Periodens kassaflöde	4	-6	-120	-110
Likvida medel vid periodens början	148	268	268	262
Likvida medel vid periodens slut	152	262	148	152

Outnyttjad checkkredit uppgår till 100 mkr (100) samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 2 370 mkr (2 840), varav 510 mkr (1 130) är byggnadskreditiv. Jämförelsevärden för outnyttjade krediter avser 2020-12-31.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 103 mkr (107). Se sidan 7 för kommentarer till den löpande verksamheten.

Investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till 211 mkr (199). Inga förvärv eller försäljningar av fastigheter har genomförts under perioden.

Periodens kassaflöde uppgick till 4 mkr (-6). De likvida medlen uppgick på bokslutsdagen till 152 mkr (262).

Utvecklingsprojekt

Vår vision, att göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i, förutsätter utvecklingen inom tre områden; fastighetsutveckling, projektutveckling och stadsutveckling. Det omfattar allt från enskilda projekt till omvandling av hela kvarter och stadsdelar.

Våra pågående större byggprojekt inrymmer tillsammans 60 000 kvm lokalarea (LOA). Utöver dessa finns en portfölj med möjliga utvecklingsprojekt om cirka 550 000 kvm (BTA), i skeden från detaljplan till inflyttningsklart.

Vi har i våra pågående projekt god beredskap gällande coronapandemin. Våra projekt följer uppställda tids- och kostnadsramar och vi har effektivt kunnat parera möjlig påverkan, genom att vara mer närvarande och delaktiga i projektens framdrift. Vi följer fortlöpande utvecklingen i samhället och har handlingsplaner för att hantera eventuella framtida utbrott.

Fastighetsutveckling

Gullbergsvass

I hjärtat av Lilla Bommen planerar vi att utveckla fastigheten Gullbergsvass 1:1 med såväl exklusiva kontor som restauranger och service. Vi har gett fastigheten namnet Aria, vilket knyter an till läget mitt emot Göteborgsoperan. Här kommer vi att erbjuda företag med höga ambitioner moderna kontorslokaler i Göteborgs nya affärscentrum i A-läge. Just nu pågår uthyrning och arbetet med att utveckla fastigheten beräknas starta senare under 2021.

Projektutveckling

Gårda

En helt ny stadssiluett växer fram i Göteborg, där våra båda nybyggnadsprojekt Gårda Vesta och Kineum utgör betydande inslag. I Gårda Vesta (Gårda 2:12) flyttade vår första hyresgäst Skatteverket in i december och övriga kontorsytor är under färdigställande. Byggnaden kommer att ha en total yta om 27 000 kvm i två sammanhängande torn.

Uthyrningsgraden är 95 % och övriga inflyttande hyresgäster är Länsförsäkringar, Aros Kapital, Reijlers samt Länsförsäkringar Mäklarservice. Gårda Vesta kommer att komplettera det kluster av offentliga aktörer som finns i den nordligaste delen av norra Gårda där Migrationsverket, Försäkringskassan och Göteborgsregionen redan är stora hyresgäster. Projektet följer tidplan och inflyttning sker kontinuerligt fram till november 2021, då projektet är färdigställt.

I vårt projekt Kineum (Gårda 16:17) pågår arbeten enligt plan, med fasadarbeten och stomkomplettering och det är tydligt redan nu vilken signaturbyggnad detta kommer att bli - både i området och för Göteborg som

helhet. Kineum kommer att innehålla hotell, kontor och andra verksamheter. Under byggtiden delar vi och NCC ägandeskap med 50 % vardera. NCC kommer också att flytta sitt Göteborgskontor till den nya byggnaden. Största hyresgäst är ESS Group som kommer att utveckla ett nytt hotell med cirka 230 rum och totalt 15 000 kvm i fastigheten. Hotellet är ett led i vår strävan att bidra till områdets utveckling och att göra södra Gårda till en destination och levande under dygnets alla timmar. Uthyrningsgraden i projektet är 82 %.

Centrum

I Merkurhuset (Inom Vallgraven 49:1), som ägs gemensamt av Bygg-Göta och Platzer, uppför vi en byggnad om 5 400 kvm LOA kontor. Fasaderna är på plats och nu påbörjas stomkomplettering och hyresgäst Anpassning. Reklambyrå Forsman & Bodenfors har tecknat ett avtal om totalt 3 350 kvm. Restaurangytorna i bottenplan kommer att bidra till en levande stadsdel, även efter kontorstid.

Gullbergsvass

Vårt visionsarbete, som är en viktig del i områdets utveckling, kommer att fortsätta under 2021. Runt nya Hisingsbron, som öppnas den 9 maj, finns möjligheter att skapa en attraktiv plats med närhet till vatten, gångavstånd till centralstationen och en blandad bebyggelse med boende, kontor och service. Vår option på att köpa två byggrätter om totalt 43 000 kvm BTA där nuvarande Götaälvbron ligger, placerar oss mitt i händelsernas centrum. Byggstarten för våra byggrätter kan ske i anslutning till rivningen av Götaälvbron, vilken beräknas påbörjas under andra halvåret 2021.

Torslanda/Arendal

Torslanda och Arendal är Sveriges bästa logistiklägen. Här har vi detaljplanelagda byggrätter med möjlighet att uppföra ca 200 000 kvm BTA för logistik och industri. I Arendal pågår utvecklingsarbetet för en logistik-/terminalbyggnad för fullt på vår byggklara tomt med en byggrätt om ca 15 000 kvm. I Torslanda har vi cirka 190 000 kvm BTA byggrätt på fastigheterna Syrhåla 2:3, Syrhåla 3:1, Sörred 7:21 och Sörred 8:12.

Ett led i områdets utveckling är vårt joint venture med Bockasjö. Samarbetet inleddes i april 2020 under ett gemensamt bolag, Sörreds Logistikpark Holding AB och omfattar fastigheterna Sörred 8:12 och 7:21. Terrasseringsarbetet pågår, för att korta ledtid från byggstart till inflyttningsbar byggnad.



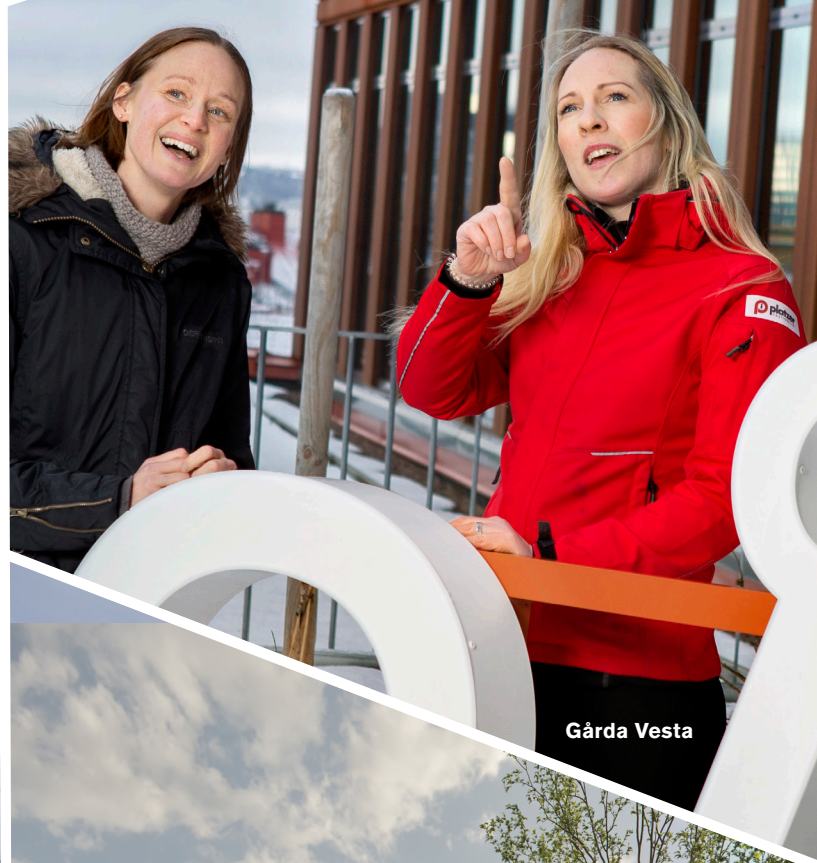
Merkur



Aria



Gårda Vesta



Gårda Vesta



Kineum



Torslanda T1

Stadsutveckling

Gamlestaden

Gamlestaden är en stadsdel i förvandling med ett bra läge, endast en spårvagnshållplats från Göteborgs central. De närmaste tio åren kommer stadsdelen att utvecklas och få än mer av stadskaraktär med en blandning av bostäder och verksamheter.

Vi äger tre större fastigheter och projekt i Gamlestaden. Hösten 2018 stod fastigheten Gamlestads torg (Gamlestaden 740:132) klar. I mars 2021 vann detaljplanen för intilliggande Gamlestadens Fabriker (Olskroken 18:7) laga kraft. Därmed går projektet in i en ny fas, med utveckling av våra byggrätter. Vi har tidigare tecknat avtal om försäljning av kommande bostadsbyggrätter till JM som medverkar till utvecklingen av området.

På grannfastigheten (Bagaregården 17:26) har vi fått ett positivt planbesked gällande förtätning om totalt 60 000 kvm och vi arbetar nu tillsammans med staden för att få till bra förutsättningar för områdets framtida utveckling i den kommande detaljplanen.

Södra Änggården

Vi utvecklar norra Högsbo till Södra Änggården – en levande stadsdel med bostäder, skolor och kommersiella lokaler. Av totalt planerade 2 000 lägenheter ingår 200 i BoStad2021, vilket bland annat innebär en snabbare

planprocess. Kommunfullmäktige tog i april 2020 beslut om detaljplanens antagande och nu inväntar vi Mark- och miljööverdomstolens beslut om prövningstillstånd. Ges prövningstillstånd ska ärendet prövas innan det kan vinna laga kraft och nekas prövningstillstånd vinner beslutet om detaljplanens antagande laga kraft omedelbart.

Vi har sedan tidigare tecknat hyresavtal med Internationella Engelska Skolan (IES) avseende en ny skola i området. Hyresavtalet är på 20 år och omfattar cirka 9 000 kvm. Affären är villkorad av att detaljplanen vinner laga kraft och preliminärt tillträde sker under den senare delen av 2023.

Almedals Fabriker

Almedals Fabriker (Skår 57:14) är ett före detta industriområde längs Mölndalsån, strax söder om Liseberg. Idag rymmer området ett stort antal mindre verksamheter, varav många har en kreativ inriktning. Platzer äger Almedals Fabriker med en möjlig byggrätt om cirka 25 000 kvm kontor. Göteborgs Stad har valt Almedals Fabriker som ett av fem pilotprojekt för ökad exploateringsmedverkan i detaljplaneprocessen. Syftet är att minska den totala projekttiden. Detaljplaneprocessen, som drivs gemensamt av Platzer, Svenska Hus, Wallenstam och Göteborgs Stad, pågår.



Gamlestadens Fabriker



Almedals Fabriker



Södra Änggården

Pågående större projekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Befintlig yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total investering inkl. mark, mkr ²⁾	Varav kvar att investera, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr ³⁾	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Gullbergsvass 1:1, Aria	FU	9 000		1 003	147	856	53	46	Q4 2022
Gårda 2:12, Gårda Vesta	PU	-	27 000	1 191	171	1 422	83	95	Q4 2021
Gårda 16:17, Kineum	PU/FU	16 000	26 000	1 998	597	1 760	137	82*	Q3 2022
Totalt		25 000	53 000	4 192	915	4 038	273		

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

Fastighet	Typ ¹⁾	Befintlig yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total investering inkl. mark, mkr ²⁾	Varav kvar att investera, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr ³⁾	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Inom Vallgraven 49:1, Merkur**	PU		5 400	270	95	231	18	62	Q4 2021
Sörred 8:12***	PU			362	98	264			Q4 2021
Sörred 7:21***	PU			81	32	49			Q3 2022
Totalt			5 400	713	225	544	18		

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Typ ¹⁾	Fastighetstyp	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ⁴⁾
Syrhåla 2:3	PU	logistik/industri	14 600	detaljplan finns	2021
Syrhåla 3:1	PU	logistik/industri	60 000	detaljplan finns	2021
Arendal 764:720, Arendals kulle	PU	logistik/industri	14 000	detaljplan finns	2021
Olskroken 18:7, Gamlestadens Fabriker	SU/PU/FU	blandstad	100-120 000	detaljplan pågår	2021
Södra Änggården (flera fastigheter och flera utbyggnadsetapper)	SU/PU	blandstad	cirka 200 000	detaljplan pågår	2021
Krokslätt 34:13	FU/PU	kontor	10-15 000	planbesked finns	2021
Skår 57:14, Almedals Fabriker	FU/PU	kontor	25 000	detaljplan pågår	2022
Bagaregården 17:26	SU/PU/FU	blandstad	60 000	detaljplan pågår	2023/2024
Gullbergsvass ****	PU	kontor	43 000	detaljplan finns	2022/2023

Totalt

526 600 - 551 600

* Uthyrningsgraden omfattar även befintlig byggnad.

** Avser endast nybyggnad intill befintlig förvaltningsfastighet.

*** Markförberedande projekt i JV med Bockasjö, Sörreds Logistikpark om 130 000 kvm LOA.

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

¹⁾ Se förklaring nedan.²⁾ I total investering inklusive markvärde för fastighetsutvecklingsprojekt ingår befintlig byggnad i ingående värde samt planerad investering.³⁾ Avser bedömt hyresvärde fullt uthyrt när fastigheten är färdigställd.⁴⁾ Med möjlig byggstart menas när projektet bedöms kunna starta förutsatt att planarbetet går som förväntat och att uthyrning nått en tillfredställande nivå.

Sammanställningen omfattar möjliga projekt identifierade på ägda eller förvärsavtalade fastigheter.

Så arbetar vi med utveckling på tre nivåer

Fastighetsutveckling (FU)

Fastighetsutveckling innebär att vi gör om eller utvecklar en befintlig byggnad. Antingen för att anpassa fastigheten efter en befintlig hyresgäst eller för att attrahera nya.

Projektutveckling (PU)

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

Stadsutveckling (SU)

Stadsutveckling innebär att vi tar ett långsiktigt ansvar för ett område, ofta tillsammans med andra. Vi bidrar till attraktiva stadsmiljöer och ökade fastighetsvärden. Ibland utvecklar vi bostadsbyggrätter som säljs till samarbetspartners.

Nyckeltal och kvartalsöversikt

Nyckeltal koncernen

	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec	2020/2021 apr-mar
Finansiella				
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,1	1,1	1,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,1	4,1	4,0
Belåningsgrad, %	48	48	48	48
Soliditet, %	42	41	42	42
Avkastning på eget kapital, %	7,7	9,8	15,1	13,8
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	3,9	4,2	4,0	4,0
Överskottsgrad, %	76	76	76	76
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	94	93	92
Hysesvärde, kr/kvm	1 598	1 516	1 536	1 570
Uthyrningsbar yta, tkvm*	819	814	821	819

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

*) Uthyrningsbar yta inklusive intresseföretag 824 tkvm.

Kvartalsöversikt

	2021	2020				2019		
Mkr	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Hysesintäkter	293	281	289	286	285	282	289	276
Fastighetskostnader	-71	-78	-61	-66	-69	-70	-78	-66
Driftsöverskott	222	203	228	220	216	212	211	210
Central administration	-15	-14	-10	-15	-15	-15	-9	-14
Andel i resultat från intresseföretag	9	-5	24	16	31	1	6	1
Finansnetto	-49	-51	-51	-49	-49	-45	-47	-48
Förvaltningsresultat (inkl intresseföretag)	167	133	191	172	183	153	161	149
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	183	253	293	11	449	406	369	328
Värdeförändring finansiella instrument	90	34	7	-36	-94	172	-89	-111
V ärdeförändring finansieringsavtal	16	74	-	-	-	-	-1	-2
Resultat före skatt	456	494	491	147	538	731	440	364
Skatt på periodens resultat	-91	-83	-103	-2	-109	-165	-90	-77
Periodens resultat	365	411	388	145	429	566	350	287
Förvaltningsfastigheter	22 969	22 575	22 150	21 203	21 127	20 479	20 116	19 542
Direktavkastning, %	3,9	3,6	4,3	4,2	4,2	4,2	4,3	4,4
Överskottsgrad, %	76	72	79	77	76	75	73	76
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	92	92	94	94	95	94	94
Avkastning på eget kapital, %	7,7	7,4	9,1	5,7	9,8	11,5	9,2	8,3
Eget kapital per aktie, kr	83,90	80,23	76,83	73,59	74,39	70,84	66,14	63,26
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie, kr	99,39	96,35	92,21	88,34	89,02	84,00	80,02	75,73
Börskurs, kr	103,80	107,40	93,00	79,50	70,70	110,00	96,20	86,00
Resultat efter skatt per aktie, kr	3,03	3,40	3,24	1,20	3,56	4,69	2,87	2,37
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,86	0,34	1,86	0,99	0,89	1,94	1,14	0,19

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.

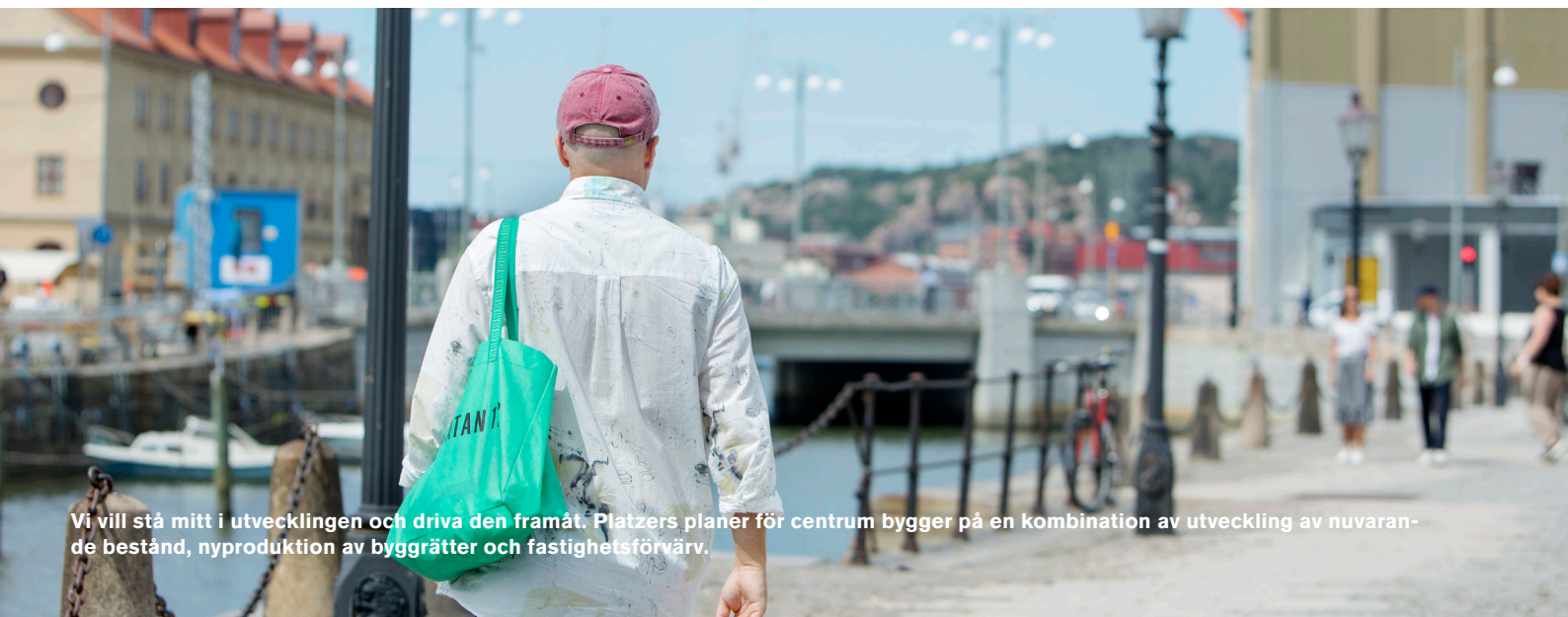
Moderbolaget, Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Nettoomsättning	3	4	15
Rörelsens kostnader	-4	-3	-15
Finansnetto	-8	-19	696
Värdeförändring finansiella instrument	90	-94	-89
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	81	-113	607
Bokslutsdispositioner	-	-	9
Skatt	-15	7	18
Periodens resultat ¹⁾	67	-106	634

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

Moderbolaget, Balansräkning i sammandrag

Mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 886	1 886	1 886
Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag)	2 698	2 212	2 714
Fordringar hos koncernföretag	5 250	3 663	5 250
Övriga omsättningstillgångar	24	4	15
Likvida medel	7	1	9
Summa tillgångar	9 865	7 765	9 874
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 175	2 610	3 109
Obeskattade reserver	20	41	20
Långfristiga skulder	2 853	2 429	2 255
Skulder till koncernföretag	3 790	2 563	3 778
Kortfristiga skulder	27	122	712
Summa eget kapital och skulder	9 865	7 765	9 874



Vi vill stå mitt i utvecklingen och driva den framåt. Platzers planer för centrum bygger på en kombination av utveckling av nuvarande bestånd, nyproduktion av byggrätter och fastighetsförvärv.

Övriga kommentarer

Medarbetare och organisation

Den 31 mars var antalet medarbetare 86, vilket var lika många som 31 december 2020.

Verksamheten är indelad i segmentsindelade affärsområden:

- Affärsområde kontor
- Affärsområde industri/logistik

Varje affärsområde har ett helhetsansvar för fastighetsaffären inom respektive affärsområde. I det ingår att hantera marken och byggnaden samt relationen med hyresgästerna, vilket innefattar bland annat omförhandling, uthyrning och utveckling av varje fastighet och dess närområde. Medarbetarna inom varje affärsområde ansvarar för daglig förvaltning, drift- och underhåll, uthyrning samt projektledning av fastighetsdrivna projekt och hyresgäst Anpassningar.

Vår koncernledning består av ansvariga för följande funktioner: vd, verksamhetsutveckling, affärsutveckling, ekonomi/finans/fastighetsanalys, kommunikation/marknad, hr, affärsområde kontor och affärsområde industri/logistik.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Effekter av covid-19

Med anledning av coronapandemin följer vi utvecklingen noga och har löpande dialog med våra intressenter. Bedömningen är att verksamheten har en ökad risk för kundförluster främst när det gäller hyresgäster i utsatta branscher. För att förebygga kundförluster hjälper vi utsatta hyresgäster med likviditet genom framförallt överenskommelser om månadsbetalning istället för kvartalsvis betalning.

Vid händelse av en mer utdragen pandemi skulle hyresnivåer och fastighetsvärden kunna sjunka samt i sin tur få inverkan på framtida finansieringsmöjligheter och finansieringskostnader. Skulle efterfrågan på lokaler minska drastiskt framöver är bedömningen att det även skulle påverka våra pågående utvecklingsprojekt.

Hittills har coronakrisen inte gett oss anledning att ompröva eller ändra inriktning i våra pågående stora projekt, eller i våra möjliga utvecklingsprojekt.

Generella risker

I fastighetsverksamhet finns som i all verksamhet alltid en exponering för risk. Vi hanterar och minskar riskerna genom god intern kontroll och extern kontroll från revisorer, väl fungerande administrativa system och policyer samt väl beprövade rutiner för fastighetsvärderingar. Den största finansiella risken är tillgången till finansiering vilket är en förutsättning för att bedriva fastighetsverksamhet. Goda affärsrelationer med banker begränsar

finansiell risk samt tillgång till kapitalmarknaden och underliggande starka finanser och nyckeltal, begränsar den ytterligare. De risker och osäkerhetsfaktorer som vi i första hand påverkas av har inte förändrats under perioden och beskrivs utförligt i årsredovisningen för 2020 på sidorna 78-82 samt 95-96.

Transaktioner med närstående

De närståendetransaktioner av löpande karaktär som finns i bolaget beskrivs i årsredovisningen för 2020 på sidan 110. Utöver dessa avtal finns inga väsentliga transaktioner med närstående.

Redovisningsprinciper

Platzer upprättar sin koncernredovisning i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) som de antagits av EU. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senast avgivna årsredovisningen. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR2 Redovisning för juridiska personer.

Nya standarder för tillämpning från och med 1 januari 2021 har ännu inte godkänts.

Övriga nya och ändrade standarder från IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Avrundningar

Enskilda belopp och summeringar avrundas till närmast heltal mkr. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Göteborg 2021-04-21

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

P-G Persson
Vd

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

Ekonomi i Göteborg mot normaläge

När coronapandemin inleddes för ett år sedan var utsikterna för människor, jobb och samhälle dystra. Idag kan vi konstatera att både viruset och de ekonomiska konsekvenserna har slagit väldigt olika.

Konjunkturinstitutet spådde i slutet av april förra året en minskning av Sveriges BNP med 7,0 % under 2020. Idag vet vi att nedgången stannade på 2,8 %. Man trodde också att arbetslösheten skulle stiga till över 10 %, medan utfallet enligt SCB blev 8,3 %. Även prognoserna för återhämtningen från den kraftiga inbromsningen i världsekonomin har skruvats upp. EU:s ekonomi bör exempelvis redan under 2022 nå samma BNP-nivå som före pandemin, vilket är snabbare än väntat. Sverige har dessutom klarat sig bättre ekonomiskt än de flesta länder i EU.

Konjunkturindikatorn för näringslivet i Göteborgsregionen steg under fjärde kvartalet 2020 till 97,5, vilket innebär att vi närmar oss ett normaläge. Fortfarande råder dock stora skillnader mellan olika branscher i regionen. Besöksnäringen är under fortsatt hög press då regeringen infört ytterligare restriktioner av oro för en tredje våg under våren. Även den fysiska handeln har det tufft – en utveckling som fortsatt även under inledningen av 2021. Andra branscher upplever däremot en förbättring.

För hotellen förutspår vi en återhämtning under våren och sommaren. Hotell som har en större andel privata besökare bedöms ha en mer positiv utveckling än de hotell som är mer beroende av affärsresenärer. Det gäller till exempel destinationshotell utanför större städer eller hotell med närhet till sevärdheter och andra turistattraktioner.

Arbetslösheten i regionen låg i mars 2021 på 7,8 %, vilket är 0,9 procentenheter lägre än för Sverige totalt. Konjunkturinstitutet spår att arbetslösheten i landet kommer fortsätta öka och vara cirka 9,0 % i slutet på 2021 innan den vänder ner igen.

Vakansgrad kontor i Göteborgsområdet

Område	Vakansgrad %	
	Q1 2021	Q1 2020
CBD	6,5	4,2
Övriga Innerstaden	8,7	4,2
Norra Älvstranden	4,7	1,1
Övriga Hisingen	13,8	7,0
Mölnadal	20,3	20,8
Västra Göteborg	11,7	12,5
Östra Göteborg	14,4	14,9
Totalt	9,5	7,0

Jobbtillväxten sjönk under slutet på föregående år och var lägst bland företag inom transport samt inom hotell- och restaurangnäringen. Även inom tillverkningsindustrin har jobbtillväxten varit svag, något som kan förklara varför Göteborg har haft en lägre jobbtillväxt än övriga storstadsregioner.

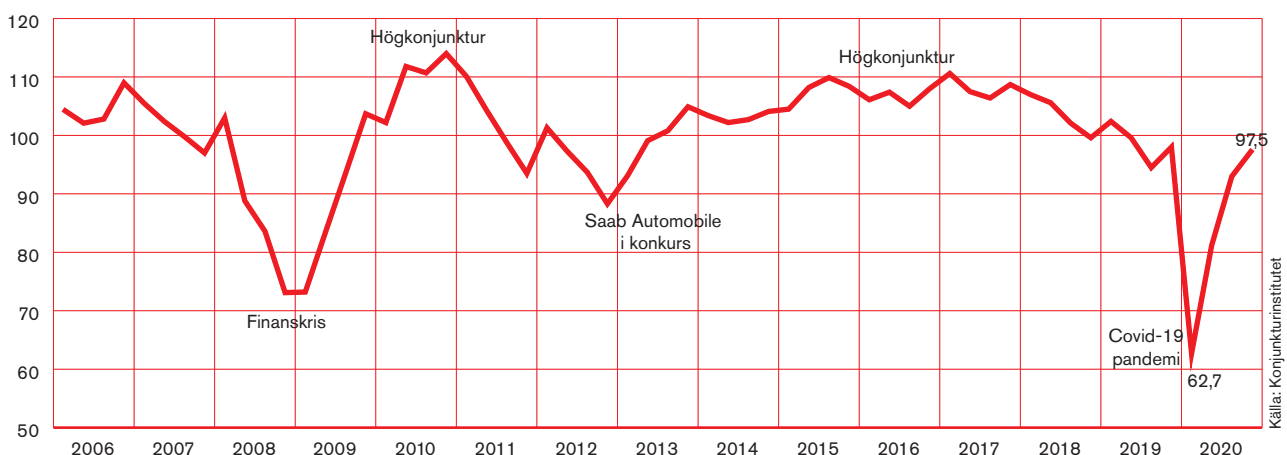
Samtidigt ser vi att antalet anställda som berörs av konkurser och företagsrekonstruktioner till och med vecka 12 i år ligger på samma nivå som 2019, det vill säga klart under förra årets siffror. Fram till och med den 19 mars var dessutom varselnivåerna i Västra Götaland till och med lägre än 2019.

Göteborgs kontorshyresmarknad

Uthyrningsvolymen var 30 % lägre under 2020 jämfört med året innan. 2021 har börjat starkt och uthyrningsvolymen för årets första tre månader är 39 000 kvm, vilket är den högsta siffran för motsvarande period sen 2016.

Vakansen i Göteborgsområdet ökade under förra året från 5,8 % till 8,9 %. En av anledningarna var såklart den något avvaktande uthyrningsmarknaden i pandemins

Konjunkturindikator från näringslivet i Göteborgsregionen



fotspår. Till följd av tillskapande av nya kontorsfastigheter i Göteborgs centrala delar och på Norra Älvstranden har vi också sett en del större omflyttningar som tillfälligt bidragit till den ökade vakansen.

Hyresnivåerna i de centrala delarna av Göteborg har sedan slutet av 2019 legat kvar på lite drygt 3 000 kr/kvm. Vi ser även enstaka uthyrningar av lokaler i de allra mest attraktiva lägena på 4 000 kr/kvm och något högre. Vi gör bedömningen att hyresnivåerna kommer att vara fortsatt stabila och att någon större sättnings i hyresnivåerna inte är trolig.

Vi tror vidare att distansarbetet inte kommer minska företagets lokalbehov i någon större utsträckning. De senaste 10 åren har vi gått från att nyttja drygt 35 kvadratmeter per anställd i äldre och mer omoderna kontorsfastigheter till mellan 10 och 15 kvadratmeter i moderna nyproducerade kontorsfastigheter. Även om hyresgästen eventuellt ytterligare minskar ytorna för själva arbetsplatserna ser vi ett växande behov av samverkan och socialisering, vilket tar mer yta i anspråk. Vi har med andra ord redan en trend mot minskad kontorsyta per medarbetare där standarden på och placeringen av kontoret kommer bli av större vikt. Platzers fastigheter är väl placerade inom de olika delområdena med närhet till både serviceutbud och kollektivtrafik.

Det finns fortfarande många viktiga faktorer som påverkar kontorshyrorna positivt som på medellång och lång sikt kommer gynna Göteborgs kontorshyresmarknad;

- Trenden med urbanisering är stark.
- I Göteborg finns det ett stort utrymme för omstrukturering på arbetsmarknaden där fler bedöms arbeta på kontor i framtiden.
- Stora infrastrukturprojekt som både skapar jobb och vid färdigställande ökar arbetsmarknadens upptagningsområde, vilket leder till att hela regionen växer.
- Fortsatt stor efterfrågan inom exempelvis samhällsfastigheter.

Hyresmarknad kontor

Prime Rent (kr/kvm)	Q1 2021	Q1 2020
CBD	3 700	3 700
Övriga Innerstaden	2 800	2 800
Norra Älvstranden	2 800	2 800
Övriga Hisingen	2 000	2 000
Mölndal	2 000	2 000
Västra Göteborg	1 200	1 200
Östra Göteborg	2 500	2 500

Göteborgs industri- och logistikhyresmarknad

E-handeln ökade med 40 % under 2020 till 122 mdkr och stod för 14 % av den totala handeln, jämfört med 11 % året innan. Störst var ökningen inom dagligvaror, möbler och heminredning, apotek samt hemelektronik. Pandemin har påskyndat en utveckling som pågått under flera år och man tror nu att e-handeln i Norden kommer stå för cirka 30 % av den totala handeln redan år 2024. Tidigare erfarenhet visar att när e-handeln närmar sig 15 % i ett enskilt segment får den fysiska handeln stora lönsamhetsproblem. Idag står e-handeln för mer än 15 % inom hemelektronik (43 %), kläder och skor (30 %), sport och fritid (18 %) samt apotek (16 %). Dagligvaruhandelns omsättning fördubblades på nätet under 2020 och har med sina 4 % e-handelsandel stor potential att fortsätta växa.

Förutom ett ökat behov från e-handelsbolagen att kunna lagerhålla sina produkter spår vi att efterfrågan kommer att växa till följd av ökade krav på lager för att klara störningar i distributionskedjan. Under det senaste året har vi bland annat sett problem till följd av pandemin, en global brist på halvledare och att Suezkanalen blockerades av ett grundstött fartyg. Utbudet av moderna logistiklokaler är fortsatt litet och vakansen är i det närmaste obefintlig. Samtidigt finns det fortfarande god tillgång till detaljplanelagd mark som ägs av ett mindre antal aktörer i Göteborgsområdet. Resultatet är att vi antagligen kommer se en hyresutveckling som är något avvaktande. I Göteborgsområdet finns de främsta logistiklägena på Hisingen med koppling till Volvobolagen, hamnen och E6:an som är en viktig del i varuflödet från kontinenten upp till Norge. Andra viktiga logistiklägen är området runt Landvetter flygplats samt, lite längre bort, Viared utanför Borås. Det senare har stark koppling till e-handel och Borås historia som centrum för postorderindustrin. I mars 2021 meddelade DFDS att företaget ska bygga ett 35 000 kvm stort lager i Viared.

Hyresmarknad logistik

Prime Rent (kr/kvm)	2020	2019	2018
Stockholm A-läge	900	850	850
Stockholm B-läge	680	670	670
Göteborg A-läge	680	675	675
Göteborg B-läge	600	600	600
Malmö A-läge	650	650	650
Malmö B-läge	450	455	455

Göteborgs fastighetsmarknad kontor

Under 2020 omsattes det kontorsfastigheter i Sverige till ett värde av 47,7 mdkr (41,2) och i Göteborgsområdet var motsvarande siffra 2,5 mdkr (4,6). Transaktionsåret 2020 präglades av coronakrisen och dess effekter. Till följd av detta minskade även det internationella kapitalet något under innevarande år. Trots den osäkerhet som vi upplevt på marknaden det senaste året vittnar transaktionsvolymerna om en fortsatt investeringsvilja och tro på dagens fastighetsvärden. Privata fastighetsbolag, institutioner och fonder har varit nettoköpare samtidigt som börsnoterade bolag varit nettosäljare.

Privata fastighetsbolag, institutioner och fonder har varit nettoköpare samtidigt som börsnoterade bolag tidigare varit nettosäljare. Nu vill de flesta aktörer vara nettoköpare varför utbudet av kvalitetsobjekt till försäljning är få. Något som resulterat i en något mer avvaktande transaktionsmarknad i Göteborg med lägre volymer än normalt under årets första kvartal. Atrium Ljungberg köpte 22 000 kvm på Lindholmen av Älvstranden Utveckling där lite drygt hälften är kontorslokaler och resten industri/restaurang. Skanska köpte tre fastigheter i Gårda av Fastighets AB L E Lundberg i syfte att utveckla kvarteret i kommande detaljplaneprocess. Detta kan ses som ett kvitto på Gårdas ökade attraktionskraft, vilket bland annat vi bidragit till genom stora investeringar i fastigheter och stadsutveckling.

Även om transaktionsmarknaden varit något avvaktande under 2020 har vi inte sett några större justeringar för direktavkastningskraven inom segmentet. Under 2021 bedöms centralt belägna kontorsfastigheter med säkra kassaflöden vara fortsatt eftertraktade. Något som gör att vi bedömer att direktavkastningskraven för dessa fastigheter kommer ligga kvar på dagens nivåer. Vi ser också en tendens mot ett större inslag av större affärer omfattande flera fastigheter.

Fastighetsmarknad kontor

Prime Yield (%)	Q1 2021	Q1 2020
CBD	4,00	4,00
Övriga Innerstaden	4,25	4,25
Norra Älvstranden	4,25	4,25
Övriga Hisingen	5,50	5,50
Mölndal	5,75	5,75
Västra Göteborg	6,50	6,50
Östra Göteborg	5,00	5,00

Göteborgs fastighetsmarknad industri/logistik

Under 2020 omsattes fastigheter inom segmentet industri/lager och logistik till ett värde av 32,3 mdkr (33,5) i Sverige, motsvarande siffra för Göteborgsområdet var 3,3 mdkr (7,1). Under första kvartalet 2021 var volymen 9,4 mdkr (3,7) på nationell nivå. Den största transaktionen i Göteborgsområdet utgjordes av Barings köp av Sörreds kubiklager av Skanska för 265 mkr. Liksom tidigare år är andelen internationella investerare stor inom segmentet, trots corona-krisen. Till exempel gjorde Blackstone ett större förvärv om åtta lager- och logistikfastigheter runt om i Sverige till ett underliggande fastighetsvärde om 2,3 mdkr.

Ökande efterfrågan på moderna logistiklokaler tack vare e-handels framfart och en stark hyresmarknad gör logistikfastigheter till ett fortsatt attraktivt segment. Intresset för logistiklokaler avspeglar sig också i att direktavkastningskraven under de senaste åren sjunkit med cirka 2,0 procentenheter för att idag ligga på 4,5 % för nybyggda fastigheter i prime-lägen som Torslanda och Arendal.

Coronapandemin har under föregående år ökat takten på skiftet från fysisk handel till e-handel. I Europa pratar man om direktavkastningskrav på en bit under 4,0 % för centralt belägna logistikfastigheter. I Sverige tror vi att direktavkastningskraven kommer fortsätta sjunka till cirka 4,0 % och att transaktionsvolymerna även i framtiden kommer vara höga.

Fastighetsmarknad logistik

Yield (%)	2020	2019	2018
Stockholm A-läge	4,55	4,65	5,00
Stockholm B-läge	5,50	6,00	6,25
Göteborg A-läge	4,55	4,65	5,00
Göteborg B-läge	5,60	6,00	6,25
Malmö A-läge	5,00	5,40	5,75
Malmö B-läge	6,50	6,75	7,00

Aktien och ägare

Platzeraktien är noterad på Nasdaq Stockholm sedan november 2013. Från och med januari 2021 handlas aktien på segmentet Large Cap. Bolagets börskurs uppgick den 31 mars 2021 till 103,80 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 12 437 mkr beräknat på antal utestående aktier. Under kvartalet omsattes totalt 5,1 (8,8) miljoner aktier till ett sammanlagt värde om 532 (827) mkr. Den genomsnittliga omsättningen var cirka 82 000 (140 000) aktier per dag.

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Platzer uppgick på bokslutsdagen till 11 993 429 kronor, fördelat på 20 000 000 A-aktier med ett röstvärde om 10 röster per aktie och 99 934 292 B-aktier med ett röstvärde om en röst per aktie. Varje aktie har ett kvotvärde på 0,10 kr. Platzers innehav av egna aktier uppgår till 118 429 B-aktier.

I samband med noteringen i november 2013 genomfördes en nyemission till kursen 26,50 kronor per aktie som tillförde bolaget 651 mkr efter avdrag för emissionskostnader.

Senaste förändringen av aktiekapitalet skedde under fjärde kvartalet 2016 då Platzer genomförde en företrädesemission om totalt 718 mkr med en teckningskurs om 30 kronor per aktie.

Utdelningspolicy och utdelning

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 50 % av justerat förvaltningsresultat efter skatt (med skatt avses 20,6 % schablon

blonskatt från 2021). Justerat förvaltningsresultat innebär förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare exklusive värdeförändringar i intresseföretag. Årsstämman beslutade den 31 mars om en utdelning om 2,10 kr per aktie (2,00), att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1,05 kr, med avstämningsdagar den 6 april och 5 oktober.

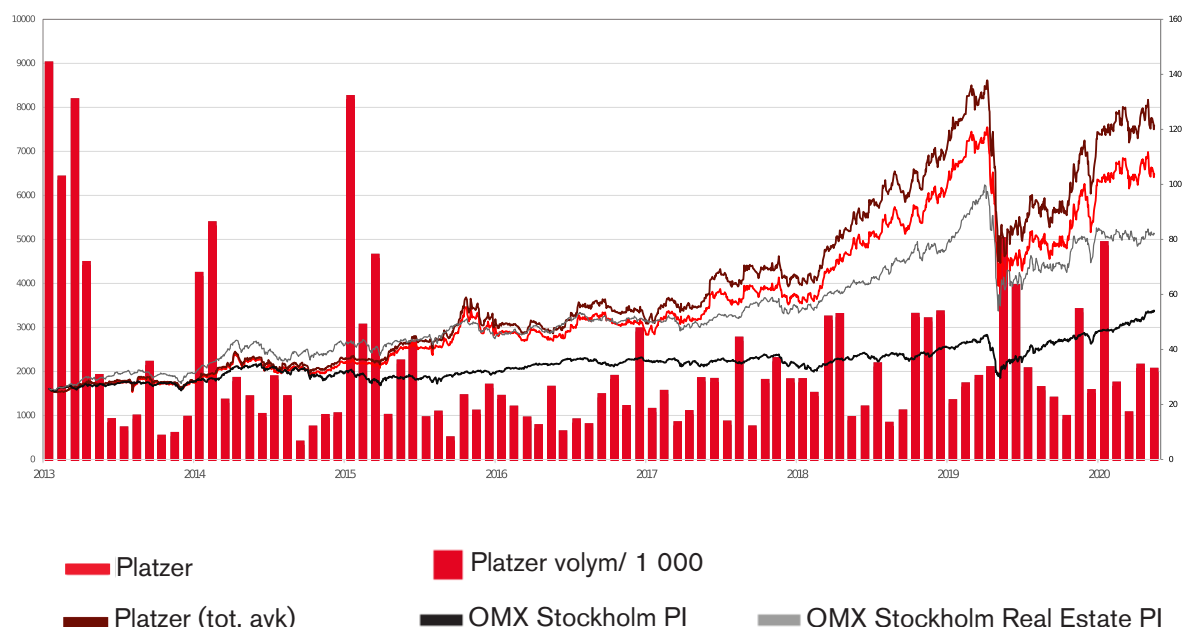
Ägarförhållanden

Antalet aktieägare uppgick den 31 mars till 5 729 (6 057). Det utländska ägandet uppgick till 9 % av aktiekapitalet. I Platzers bolagsordning finns en hembudsklausul som innebär att en köpare av A-aktier, vilken inte tidigare äger A-aktier, är skyldig att hembjuda de förvärvade aktierna till övriga ägare av A-aktier, om inte förvärvet skett genom koncernintern överlåtelse eller motsvarande inom respektive nuvarande ägargrupp. Om ägarna av A-aktier inte förvärvar de hembjudna aktierna omvandlas de överlåtna aktierna automatiskt till B-aktier innan förvärvaren införs i aktieboken.

Information till aktieägarna

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

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)



Största aktieägare i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) per den 31 mars 2021

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster, %	Andel kapital, %
Ernström & C:o	11 000 000	5 500 000	16 500 000	38,5	13,8
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	5 000 000	15 075 112	20 075 112	21,7	16,8
LF Skaraborg Förvaltning AB	4 000 000	968 000	4 968 000	13,7	4,1
Familjen Hielte / Hobohm		18 362 308	18 362 308	6,1	15,3
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		12 346 733	12 346 733	4,1	10,3
Fjärde AP-fonden		11 340 653	11 340 653	3,8	9,5
SEB Investment Management		5 123 915	5 123 915	1,7	4,3
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 030 562	4 030 562	1,3	3,4
State Street Bank and Trust Co		2 156 167	2 156 167	0,7	1,8
Tredje AP-fonden		1 947 805	1 947 805	0,6	1,6
Övriga ägare		22 964 608	22 964 608	7,7	19,2
Totalt utestående aktier	20 000 000	99 815 863	119 815 863	100,0	100,0
Återköpta egna aktier		118 429	118 429		
Totalt registrerade aktier	20 000 000	99 934 292	119 934 292		

Data per aktie

	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec	2020/2021 apr-mar
Eget kapital, kr	83,90	74,39	80,23	83,90
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr	99,39	89,02	96,35	99,39
Börskurs vid periodens slut, kr	103,80	70,70	107,40	103,80
Resultat efter skatt, kr ¹⁾	3,03	3,56	11,40	10,87
Förvaltningsresultat, kr ²⁾	1,30	1,28	5,35	5,36
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	0,86	0,89	4,09	4,06
Utdelning, kr	-	-	2,10	-
Antal aktier per bokslutsdag, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816
Genomsnittliga antal aktier, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816

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

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

²⁾ Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag.

Definitioner

Platzer tillämpar ESMA:s riktlinjer för alternativa nyckeltal. Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras de alternativa nyckeltal som bedömts relevanta. Platzer använder sig av de alternativa nyckeltalen skuldsättningsgrad, räntetäckningsgrad, belåningsgrad, soliditet och avkastning på eget kapital då dessa

anses vara relevanta för läsarna av rapporten som ett komplement för att bedöma möjlighet till utdelning, att genomföra strategiska investeringar samt att bedöma bolagets möjligheter att leva upp till finansiella åtaganden. Vidare använder bolaget nyckeltalen direktavkastning och överskottsgrad, vilka är mått som bedöms relevanta för investerare som vill förstå resultatgenereringen. Som börsnoterat bolag väljer Platzer också att använda för branschen relevanta nyckeltal per aktie, såsom långsiktigt substansvärde.

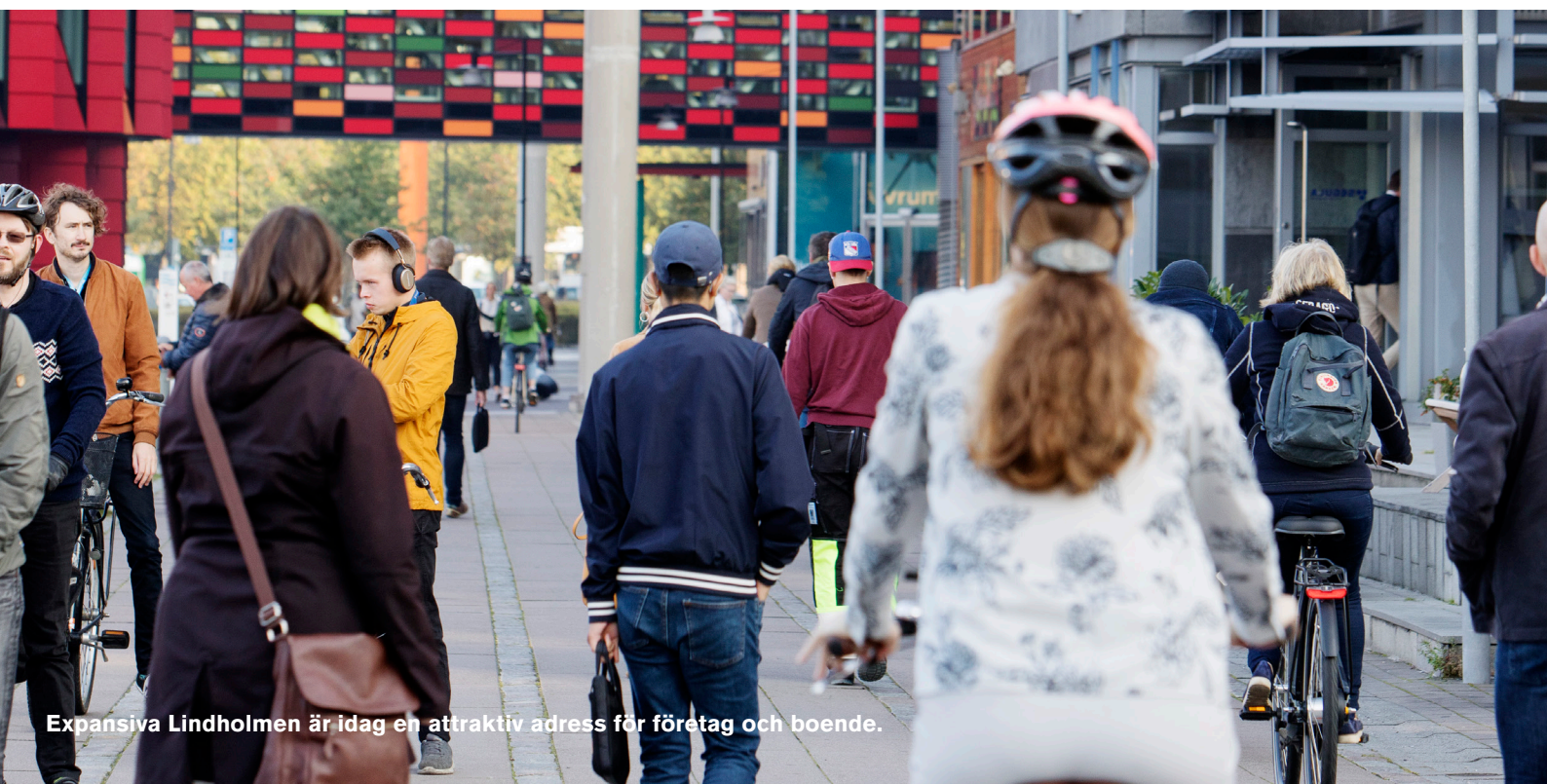
Nyckeltalen är baserade på rapporter över resultat, finansiell ställning, förändring i eget kapital och kassaflöde. I de fall nyckeltalen inte direkt kan härledas från ovanstående rapporter framgår härledning och beräkning av dessa nedan.

Alternativa nyckeltal	Definition och beräkning
Avkastning på eget kapital	Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital, omräknas till helårsvärde för delårsperiod. Hänförligt till moderföretagets aktieägare. Se beräkning nästa sida.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas värde (inklusive värde för fastigheter som rubriceras som tillgångar som innehas för försäljning).
Direktavkastning	Driftsoverskott i procent av fastigheternas, såväl förvaltnings- som projektfastigheter och de som rubriceras som tillgångar som innehas för försäljning, genomsnittliga värde, omräknas till helårsvärde för delårsperiod. Se beräkning nästa sida.
Ekonomisk uthyrningsgrad*	Hyesintäkter i procent av hyresvärde.
Fastighetskostnader	Direkta fastighetskostnader så som kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt samt indirekta fastighetskostnader så som uthyrning och fastighetsadministration.
Hyesintäkter	Debiterade hyror inklusive rabatter och tillägg, så som ersättning för mediakostnader och fastighetsskatt.
Hyresvärde	Hyesintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick.
Hyresvärde, kr/kvm*	Hyresvärde dividerat med uthyrningsbar yta vid periodens slut. Hyresvärdet omräknas till helårsvärde för delårsperiod.
Hyesökning omförhandlingar	Hyesökningen beräknas genom att jämföra föregående hyra med ny hyra enligt nytt avtal. Hyran definieras enligt samma modell som för nytecknade- och uppsagda avtal, se definition nettouthyrning.
Investeringsvinst	(Marknadsvärde vid färdigställt – Investering inklusive eventuellt ingående värde) / Investeringen
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång. Hänförligt till moderföretagets aktieägare. Se beräkning nästa sida.
Nettouthyrning	Hyesintäkter för under perioden tecknade hyresavtal, reducerat med hyresintäkter för under perioden uppsagda avtal. Samtliga rabatter inkluderas för nytecknade avtal och räknas om till ett årsvärde utifrån avtalets längd.
Nyckeltal per aktie: Eget kapital, Långsiktigt substansvärde, Resultat efter skatt, Förvaltningsresultat, Kassaflöde från den löpande verksamheten	Eget kapital och långsiktigt substansvärde beräknas på antal utestående aktier per bokslutsdagen. Övriga nyckeltal per aktie beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier. Resultat efter skatt avser resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare (definition enligt IFRS). Förvaltningsresultatet beräknas exklusive värdeförändringar hänförligt till intresseföretag.
Räntetäckningsgrad	Resultat efter finansiella intäkter dividerat med räntekostnader. Exklusive realiserade värdeförändringar derivat samt värdeförändringar hänförligt till intresseföretag. Se beräkning nästa sida.
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital
Soliditet	Eget kapital dividerat med balansomslutningen.
Överskottsgrad	Driftsoverskott i procent av hyresintäkterna.

* Nyckeltalen är operationella och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

Beräkning av nyckeltal

	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec	2020/2021 apr-mar
Räntetäckningsgrad, ggr				
Driftsöverskott	222	216	868	874
Central administration	-15	-15	-54	-55
Ränteintäkter	0	0	0	0
Summa	207	201	814	819
Räntekostnader	-49	-49	-200	-204
	4,2	4,1	4,1	4,0
Avkastning på eget kapital, %				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Resultat efter skatt			1 365	1 302
Förvaltningsresultat (vid delår omräknat till helår)	667	731		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	182	449		
Värdeförändring finansiella instrument	106	-94		
Summa efter skatt	758	854	1 365	1 302
Genomsnittligt eget kapital	9 794	8 701	9 050	9 445
	7,7	9,8	15,1	13,8
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV), kr				
Hänförligt till moderföretagets aktieägare:				
Eget kapital	9 975	8 914	9 612	9 975
Återläggning av uppskjuten skatt	1 782	1 506	1 692	1 782
Återläggning av räntederivat	150	246	240	150
Summa	11 908	10 666	11 544	11 908
Antal aktier, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816
	99,39	89,02	96,35	99,39
Direktavkastning, %				
Driftsöverskott (vid delår omräknat till helår)	888	864	868	874
Fastigheternas genomsnittliga värde	22 772	20 803	21 527	22 048
	3,9	4,2	4,0	4,0



Expansiva Lindholmen är idag en attraktiv adress för företag och boende.

Kalendarium 2021

Delårsrapport januari–juni 6 juli kl 8.00
Delårsrapport januari–september 19 oktober kl 8.00

För mer information, besök platzer.se eller kontakta
P-G Persson, vd, tfn 0734-11 12 22
Fredrik Sjudin, cfo, tfn 0721-27 77 78

Göteborgs bästa Platzer

Platzer är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter. Vi är med stolthet med och skapar, bevarar och lyfter Göteborgs bästa platser. Bäst på Göteborg, bäst för Göteborg. Helt enkelt Göteborgs bästa Platzer. Vi äger och utvecklar 69 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 824 tkvm till ett värde om 23 mdkr.

Vision

Vi ska göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i.

Affärsidé

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

Strategier

- **Områdesutveckling**
Genom att ta en ledande position i utvalda delmarknader tar vi ansvar för att utveckla områden där människan är i centrum, hållbar utveckling uppnås och Europas bästa arbetsplatser finns.
- **Tillväxt**
Vi skapar lönsam tillväxt genom:
 - värdeskapande förvaltning i egenägda fastigheter
 - aktiv fastighets-, projekt- och stadsutveckling
 - strategiska fastighetstransaktioner
- **Medarbetare/organisation**
Vi skapar branschens bästa arbetsplats genom att attrahera, utveckla och behålla medarbetare med olika bakgrund och erfarenhet, som arbetar tillsammans utifrån våra kärnvärden.
- **Finans**
Platzers strategi för finansiering utgår från fastighetsvärde där tillväxt i första hand sker utan aktieägartillskott och finansieringskostnaden ska vara en konkurrensfördel mot bolag med jämförbara nyckeltal.
- **Kund**
Vi skapar långsiktiga kundrelationer genom att ta initiativ, förutse och möta kundens behov i varje skede av kundresan.
 - Vi gör det lätt för kunden att välja genom tydligt paketerade erbjudanden.
 - Vi behåller våra kunder genom ett professionellt bemötande i vardagen.

Värdeskapande

Genom uthyrning och förvaltning, fastighetsprojekt och stadsutveckling samt förvärf och försäljningar av fastigheter skapar Platzer värde. Platzer prioriterar goda relationer med hyresgästerna och erbjuder service som präglas av närhet och engagemang.

Årets börsbolag

Hösten 2020 utsågs Platzer till Årets börsbolag av Kanton och Aktiespararna. Tävligen omfattar bolag med säte i Sverige som är primärnoterade på Nasdaq Stockholms samtliga listor, NGM Equity Stockholm, First North samt First North Premier.

Segern är unik då Platzer förutom totalsegern vann samtliga delkategorier, d.v.s. Bästa Årsredovisning, Bästa Delårsrapport och Bästa IR-webbplats.

Hållbarhetslöfte

På Platzer vill vi bidra positivt till samhället med ett så litet miljöavtryck som möjligt. Det dagliga miljöarbetet bedrivs systematiskt och Platzer är certifierat enligt ISO 14001. Men framförallt tar vi ansvar för Göteborg genom att utveckla hållbara områden med människan i centrum. Resan går via sund lönsamhet och tillväxt, och inte minst medarbetare som trivs.

Vår verksamhet drivs av långsiktiga mål som omfattar ekonomiska, miljömässiga och sociala faktorer. Tillsammans med FN:s modell Globala målen för hållbar utveckling utgör de ryggraden i vårt hållbarhetslöfte. Vi har valt att prioritera mål 5 Jämställdhet, mål 7 Hållbar energi för alla, mål 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt och mål 11 Hållbara städer och samhällen.



Finansiella mål

- Soliditet: > 30 %
- Belåningsgrad: över tid inte överstiga 50 %
- Ökning av substansvärde: 10 %/år (långsiktigt, EPRA NRV)
- Räntetäckningsgrad: > 2 ggr
- Investeringsvinst i projektinvesteringar: > 20 %





Platzer Fastigheter Holding AB (publ)
Box 211, 401 23 Göteborg | Besöksadress: Kämpegatan 7
031-631200 | info@platzer.se | platzer.se
Styrelsens säte: Göteborg | Org.nr: 556746-6437