



Q1

Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2024

Vår strategiska satsning inom industri och logistik ger utväxling

- Hyresintäkterna ökade med 15 %
- Driftsöverskottet ökade med 18 %
- Positiv nettouthyrning om 3 mkr
- 15 000 kvm uthyrda till Volvo Cars i Sörred Logistikpark
- Emitterat grön MTN-obligation om 350 mkr

- Hyresintäkterna ökade till 404 mkr (350)
- Förvaltningsresultatet ökade till 169 mkr (161)
- Periodens resultat ökade till 230 mkr (27)
- Fastighetsvärdet uppgick till 28 415 mkr (28 250)
- Resultatet per aktie ökade till 1,92 kr (0,23)

Nyckeltal	Q1 2024	Q1 2023
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per aktie	120,87	129,31
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,6
Belåningsgrad, %	50	45
Direktavkastning, %	4,4	3,9
Överskottsgrad, %	77	76
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92

Vår strategiska satsning inom industri och logistik ger utväxling

En bra inledning på året med fortsatt ökning av våra hyresintäkter och driftsöverskott samt positiv nettouthyrning. Vårt affärsområde industri och logistik bidrar tydligt till vår affär genom 22 000 kvm i nya uthyrningar.

Årets första kvartal tenderar att vara mer avvaktande på hyresmarknaden och var så även i år. Den ekonomiska konjunkturen är dessutom fortsatt avvaktande och Göteborg har visat sig vara mer motståndskraftigt än övriga Sverige. Konjunkturen påverkar vissa av våra hyresgäster, medan andra går fortsatt starkt. Det är därför med ödmjukhet jag ser på detta fina resultat. Vårt fokus på kund och kassaflöde är alltså viktigt och jag gläder mig åt att vi ökar våra hyresintäkter på totalen med 15 % och att organisationens dedikerade arbete syns i siffrorna.

Vi har också en fortsatt positiv nettouthyrning om 3 mkr, där Industri och logistik bidrar starkt. Vi genererar också en ökning av driftsöverskottet med 18 %. Detta trots en stor uppsägning från AB Volvo/Sveafjord, i linje med vad som kommunicerats i samband med förvärvet av fastigheterna från Volvo 2016.

Våra satsningar i Sveriges industri- och exporthuvudstad

Bakom de starka siffrorna ligger framför allt våra nyproducerade logistikfastigheter på Hisingen. Nu skördar vi frukterna av nya och tidigare investeringar, vilket bidrar till både ökade intäkter och positiv nettouthyrning, som inom industri och logistik uppgår till 11 mkr. Under första kvartalet hyrde vi ut 22 000 kvm inom segmentet, varav 15 000 kvm till Volvo Cars i Sörred Logistikpark.

Jag ser hur vår strategiska satsning på industri och logistik bidrar positivt till vår helhet utifrån snabba projektutvecklingsvinster och en marknadslogik som är självklar i Sveriges industri- och exporthuvudstad. Segmentet bidrar till 60 % av ökningen i driftsöverskott för första

kvartalet i vår totala portfölj. Av hela vårt bestånds uthyrningsbara yta svarar idag affärsområde industri och logistik för 44 % och andelen ökar i takt med våra färdigställda projekt.

Kontorsvakanserna vänder åter ner i centrala lägen

Det konstateras ökande kontorsvakanser i flera större städer medan Göteborg går i motsatt riktning och vakanserna minskar. Den underliggande orsaken är stadens tillväxt. Det är viktigt att komma ihåg var Göteborg kommer ifrån och under många år byggdes det alldeles för lite nya kontor som inte mötte jobbtillväxten om 11 000 nya arbetstillfällen per år. Detta bidrog till att vi länge hade de lägsta vakanserna i Norden. Sedan färdigställdes under ett par år ett stort tillskott av moderna kontorsytor i centrala lägen och vakansgraden ökade.

Nu ser vi att trenden tycks vara på väg att brytas. I CBD har ökningen upphört och i övriga innerstaden, där den största delen av all nyproduktion skett, vänder vakansnivåerna ner. Samtidigt fortsätter det skapas tusentals nya jobb varje år i Göteborg och det finns färre nya, startade kontorsprojekt i pipeline. I ett tioårsperspektiv visar analyser att det snarare finns en påtaglig risk för kontorsbrist igen.

Goda möjligheter till expansion

Det råder fortsatt generell brist på byggbar industri- och logistikmark i Göteborg och vakansgraden är under 3 %. Mot denna bakgrund är det naturligtvis glädjande att vi har ytterligare byggrätter på 100 000 kvm i Arendal att arbeta med. Närheten till Skandinavien största hamn,



” Göteborg högst rankad av framtidens arbetskraft och talanger.

Källa: Talent City Index 2023



Volvobolagen, batterifabriken och ett internationellt ledande kluster för grön omställning och elektrifiering av transportsektorn bidrar till lagets attraktivitet.

Vi genomförde under kvartalet en klyvning av vår största (1,6 miljoner kvm mark) fastighet i Arendal. Därmed skapar vi värde och kan bättre anpassa beståndet efter olika kunders skiftande behov. Under första kvartalet tog vi ytterligare steg mot att förverkliga tre intilliggande projekt i kajnära läge efter att erhållit positivt tillstånd från Länsstyrelsen.

Ljusning på kapitalmarknaden

Under kvartalet var räntemarknaden med de korta räntorna relativt oförändrade medan de långa räntorna steg med mer än 30 baspunkter.

Kapitalmarknaden har kommit tillbaka och efterfrågan på placeringar har vidgats från A- till att gälla även BBB-segmentet. Vi har dragit nytta av utvecklingen och emitterade under början av året en grön obligation om 350 mkr inom ramen för vårt MTN-program, vilket är den första emissionen sedan oktober 2021. Detta är positivt då vi ser kapitalmarknaden som ett bra komplement i vår finansieringsstruktur där cirka 80% ligger i bank.

Det senaste året har marknaden fokuserat på belåningsgrad, räntetäckningsgrad, skuldkvot och fastighetsbranschens orealiserade värdeförändringar. Våra nyckeltal ligger fortsatt i linje med våra långsiktiga mål. Under första kvartalet gjorde vi fortsatt negativa värdejusteringar med -38 mkr, där våra projektvinster höll emot med 102 mkr. Vår snittyield i hela portföljen är 5,1 %.

Tre tydliga prioriteringar

Som jag nämnt tidigare är det en självklar prioritering att i dessa tider fokusera på att stärka våra kassaflöden. Trots ökade räntekostnader medför förbättringen av driftsöverskottet att förvaltningsresultatet ökar till 169 mkr, jämfört med 161 mkr under första kvartalet föregående år.

Våra hyresintäkter ökade med 15 % jämfört med motsvarande period förra året. Samtidigt ökade fastighetskostnaderna mer begränsat med 8 %. En andra prioritering är kundfokus. Genom att kunna möta hyresgästernas förändrade behov kunde vi under kvartalet omförhandla

avtal till ett hyresvärde om 39 mkr. Flera av dessa avtal sträcker sig dessutom uppemot tio år, vilket bidrar till att minska vår risk och förlänga vår återstående genomsnittliga kontraktstid till 54 månader (51).

Vår tredje prioritering är hållbarhet, där branschen idag står för 20 % av CO₂e. Vi arbetar aktivt med att minska vår påverkan och under kvartalet kunde vi ta flera steg inom återbruk. Bland annat kom återbrukshubben REbygg igång. Det är ett initiativ av Platzer och andra branschaktörer, där vi skapar förutsättningar för konkret återbruk. Till exempel inleddes arbetet med att återanvända tegelfasaden på en äldre fastighet i Gamlestadens Fabriker. Återbruk har länge varit ett samtalsämne inom branschen. Nu går vi från ord till handling.

Göteborg har ett unikt läge

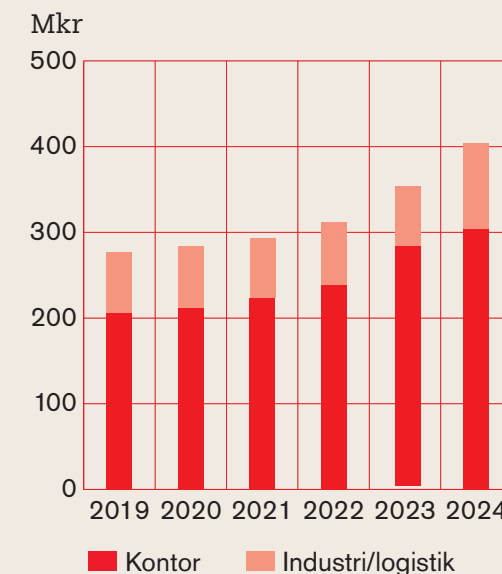
Avslutningsvis måste jag återkomma till Göteborgsregionens starka position som kunskapsintensiv industristad och som Sveriges starkaste logistiknod. Vi är också den stad som lockar flest unga talanger i Sverige och regionen står för 34 % av det svenska näringslivets FoU-investeringar, där stor andel går till elektrifiering och grön omställning. Jag kan inte nog understryka vad detta betyder ur det långsiktiga tillväxtperspektivet och den framtida efterfrågan på lokaler för både kontor och industri och logistik.

Kombinerat med allt fler ljusa signaler från ekonomin är jag övertygad om att detta sammantaget kommer att skapa intressanta möjligheter. Vi står enligt Riksbanken troligen inför räntesänkningar och det kommer allt fler positiva signaler från både företag och hushåll. Även handeln börjar repa sig efter några tuffa år. Jag tolkar detta som att den värsta pessimismen nu börjar släppa greppet om hushåll och företag.

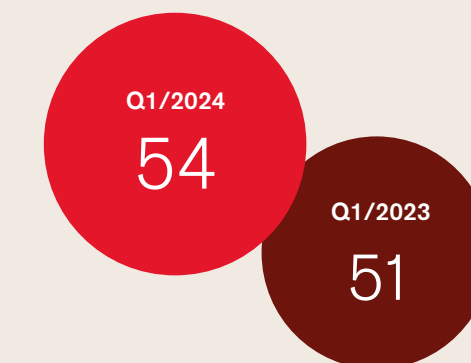
Det kommer sannolikt vara en krokig väg framåt innan vändningen tar verklig fart, men ljusglimtarna finns där. Ingenting kommer heller hända av sig själv. Jag och mitt team hugger gärna i och drivs starkt av att fortsätta göra Göteborg till Europas bästa stad att arbeta i.

Johanna Hult Rentsch, vd

Hyresintäkter, jan-mar



Kontraktslängd, månader



Vårt hållbarhetsarbete

Vi verkar aktivt för en positiv samhällsutveckling med ett så litet miljöavtryck som möjligt. Under första kvartalet kom arbetet i återbrukshubben REbygg igång. I Lilla Bommen utökades serviceutbudet och på Medicinareberget stärktes samarbetet bland fastighetsägare och life science-aktörer.

Energi och klimateffektivisering

Energieffektivisering är en del av vårt dagliga arbete. Målet för 2024 är att energiprestandan inte ska överstiga 73 kWh/kvm A-temp. Utfallet för rullande tolv månadersperiod är nu 78 kWh/kvm A-temp. Under första kvartalet noterar vi dock en ökning med 2,6 % jämfört med motsvarande period föregående år, vilket är hänförligt till ökad användning av fjärrvärme.

Under föregående år utökade vi vår installerade effekt av solcellsanläggningar avsevärt. Vid utgången av 2023 uppgick den totala installerade effekten i våra 20 anläggningar till drygt 3 800 kW. Under kvartalet driftsattes ytterligare en solcellsanläggning.

Vi fortsätter följa upp klimatbesparing från återbrukade material i våra byggprojekt. Under första kvartalet kom återbrukshubben REbygg, som drivs av Källtorps Bygg, i gång. Tillsammans med Castellum och Vasakronan nyttjar vi återbrukat byggmaterial.

Under kvartalet miljöcertifierades en ny byggnad. Samtidigt slutfördes en klyvning av fastigheten Arendal 764:720 till 13 separata fastigheter. Det ökade antalet förvaltningsfastigheter medförde att andelen miljöcertifierade fastigheter under kvartalet minskade till 75 % (92).

Finansiering och gröna hyreavtal

Vår gröna finansiering uppgick till 66 % (67) vid slutet av första kvartalet. Vi ingick också nya hyresavtal med gröna bilagor, vilket ökade andelen gröna hyresavtal till 64 % (54).

Platzer som samhällsaktör

Förväntningar från intressenter och ökande regulatoriska krav driver oss och andra företag att ta ytterligare ansvar för indirekt påverkan i sin verksamhet. En effekt av detta är att vi ser över potentiella risker i leverantörsled, ställer nya krav på leverantörer och ser över våra processer för att kontrollera efterlevnaden.

Under första kvartalet tecknade vi ramavtal med två nya leverantörer som kommer ansvara för vår utemiljö. I denna upphandling ställde vi tuffare hållbarhetskrav och förde dialog med leverantörerna kring hur de arbetar för att minska sin klimatpåverkan, säkerställer rätt utbildning för sina anställda samt upprätthåller en trygg och säker arbetsmiljö. Vi strävar efter att vara en aktiv aktör i utvecklingen av de områden där vi verkar, både genom våra egna fastigheter och i samarbete med andra. Områdesutveckling är en central del av vår strategi. På Medicinareberget har vi och övriga fastighetsägare bildat

Platzers hållbarhetsrapportering

I kvartalsrapporterna redovisar vi utfall för några prioriterade hållbarhetsfrågor och hållbarhetsmål, samt informerar om aktuella händelser under kvartalet med koppling till vårt hållbarhetsarbete. En helhetsbild av hållbarhetsarbetet publiceras en gång om året i vår hållbarhetsrapport som upprättas enligt årsredovisningslagen, GRI Standards och EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR). Hållbarhetsrapporten för 2023 finns tillgänglig på vår hemsida integrerad i vår årsredovisning för 2023.

ett råd för att gemensamt utveckla området och stärka det befintliga life science-klustret. I Lilla Bommen öppnade i januari en dygnetruntoppen servicebutik, vilket bidrar till områdets utveckling och svarar upp mot de behov kunderna i området gett uttryck för.

I arbetet med att utveckla blandstaden Södra Änggården bygger vi en ny grundskola för Internatio-

nella Engelska Skolan. Skolgården kommer prydas av bronsgjutna barnstatyer, tillverkade av konstnären Christian Verginer. Statyerna kommer vara på plats inför höstterminen, då de första eleverna börjar, och är en del av Södra Änggårdens första offentliga konstprojekt.

Hållbarhetsnyckeltal som mäts kvartalsvis

Enhet		2024 jan-mars	2023 jan-mars	Förändring, %	2023 jan - dec-	Rullande 12 månader
Energianvändning i jämförbart bestånd*	kWh/kvm A-temp	30,3	29,6	2,6	77,2	78,1
Total energi (fastighetsel, fjärrvärme och fjärrkyla)	MWh	27 480	26 785	2,6	70 010	70 755
Koldioxidutsläpp (scope 1** och scope 2***)	ton CO ₂ e	134	120	11,7	279	na
Koldioxidutsläpp (scope 1** och scope 2***) per uthyrningsbar yta	kg	0,16	0,14	12,7	0,31	na
Gröna hyresavtal	%-andel av uthyrningsbar yta	64,0	53,7	19,2	61,4	na
Miljöcertifierade fastigheter	%-andel av förvaltningsfastigheter	75,4	91,7	-19,1	80,4	na
Grön finansiering	%	66	67	-1,5	65	na

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

**Koldioxidutsläpp i scope 1 från servicebilar och köldmedialäckage.

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

Uthyrning och förvaltning

Fortsatt god efterfrågan på logistikmarknaden och stabil efterfrågan på kontorsmarknaden i Göteborg, trots svagt konjunkturläge. Ökad återstående genomsnittlig kontraktstid.

Vårt totala fastighetsbestånd bestod den 31 mars 2024 av 88 fastigheter, av vilka 21 är projektfastigheter. I det totala beståndet ingick fem delägda fastigheter, vilka redovisas som intresseföretag. Antalet fastigheter har under kvartalet ökat med elva stycken som en följd av att klyvningen av Arendal 764:720 har vunnit laga kraft. Den totala uthyrningsbara ytan, inklusive intresseföretag, var 960 000 kvm och är oförändrad under kvartalet. Fastigheternas verkliga värde var 28 415 mkr exklusive intresseföretag.

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

Nettouthyrning och omförhandlingar

Vår nettouthyrning för första kvartalet uppgår till 3 mkr, där den fortsatt goda efterfrågan på logistikmarknaden är starkt bidragande. Efterfrågan på kontorsmarknaden i Göteborg är fortsatt stabil, trots svagt konjunkturläge.

Den genomsnittliga återstående kontraktstiden ökar jämfört med första kvartalet förra året på grund av att ett flertal större kontrakt förlängts och uppgick till 54 månader (51). Antalet lokalhyreskontrakt

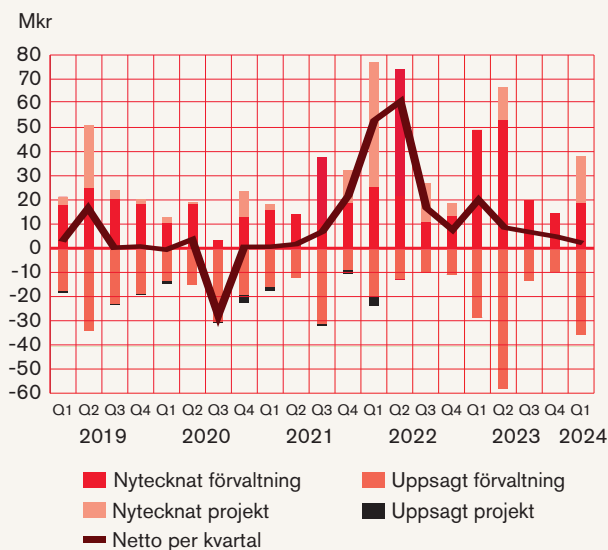
uppgick till 700 (692) med totala lokalhyresintäkter på 1 647 mkr (1 397) på årsbasis. Garage- och parkeringsavtalsintäkter uppgick till 60 (58) mkr. De 20 största hyreskontraktens andel av hyresvärdet uppgick till 34 % (37). Under perioden har avtal med ett hyresvärde om totalt 39 mkr omförhandlats, omförhandlingarna har resulterat i längre avtalstider.

Omförhandlingar	Kontor		Industri/logistik		Totalt	
	Q1 2024	Q1 2023	Q1 2024	Q1 2023	Q1 2024	Q1 2023
Förvaltningsfastighet Hyresvärde efter omförhandling, mkr	20	12	19	32	39	44
Förvaltningsfastighet Hyresförändring, %	1	9	0	12	0	11
Intresseföretag Hyresvärde efter omförhandling, mkr	—	—	—	—	—	—
Intresseföretag Hyresförändring, %	—	—	—	—	—	—

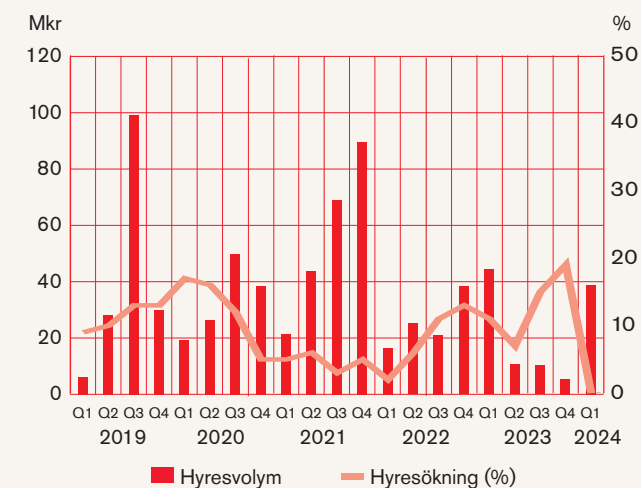
Nettouthyrning

Mkr	Kontor		Industri/logistik		Totalt	
	Q1 2024	Q1 2023	Q1 2024	Q1 2023	Q1 2024	Q1 2023
Förvaltningsfastigheter – uthyrningar	10	44	4	3	14	47
Förvaltningsfastigheter – uppsägningar	-23	-21	-12	-6	-35	-27
Projektfastigheter – uthyrningar	—	—	—	—	—	—
Projektfastigheter – uppsägningar	—	—	—	—	—	—
Intresseföretag – uthyrningar	5	2	19	—	24	2
Intresseföretag – uppsägningar	—	-1	—	—	—	-1
Summa nettouthyrning	-8	24	11	-3	3	21

Nettouthyrning, per kvartal



Hyresvolym och hyresökning omförhandlingar, per kvartal



Industri och logistik

Inom industri och logistik är vi ledande aktör i Arendal. Bland de största kunderna kan nämnas DFDS, DHL, NTEX, Plasman, Polestar, Schenker, SSAB och Sveafjord (AB Volvo). Totalt har vi 64 (59) lokalhyreskontrakt inom industri och logistik med totala hyresintäkter på 405 mkr (283) på årsbasis. Hyresintäktsökningen förklaras av uthyrningar i vår egen förvaltning, index, nyutvecklade projekt samt förvärv.

Kontor

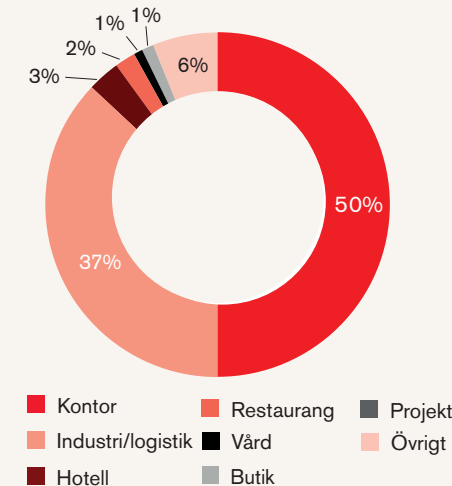
Inom kontor är vi ledande aktör i Lilla Bommen, Gårda och Gamlestaden. Bland de största kunderna kan nämnas, ESS Group, Göteborgs Stad, Göteborgs universitet, Migrationsverket, Nordea och Västra Götalandsregionen. Totalt har vi 636 (617) lokalhyreskontrakt inom kontor med totala hyresintäkter på 1 242 mkr (1 114) på årsbasis. Hyresintäktsökningen förklaras av uthyrningar i vår egen förvaltning, index och nyutvecklade projekt.

Största kunderna

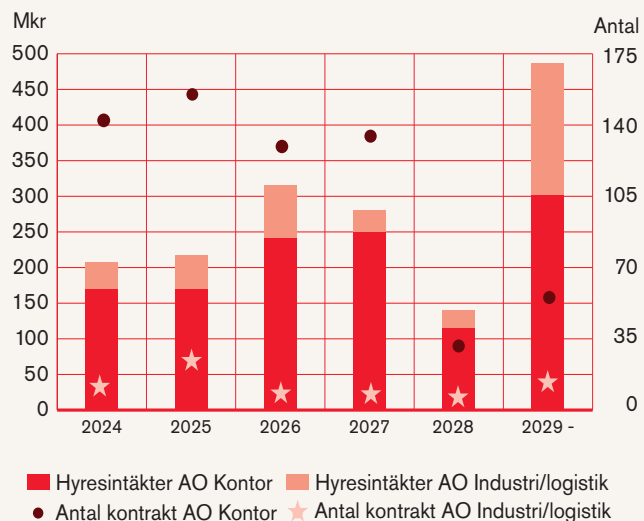
	Andel ¹⁾
Sveafjord AB (AB Volvo)	5 %
ESS Group AB	5 %
Västra Götalandsregionen	4 %
Migrationsverket	4 %
Göteborgs Stad	3 %
DFDS Logistics Contracts AB	3 %
Göteborgs universitet	3 %
Mölnlycke Health Care AB	2 %
NTEX AB	2 %
Nordea Bank Abp, filial i Sverige	2 %
Summa	33 %

¹⁾ Andel av kontrakterad hyresintäkt

Fördelning ytor



Förfallostruktur hyreskontrakt per affärsområde

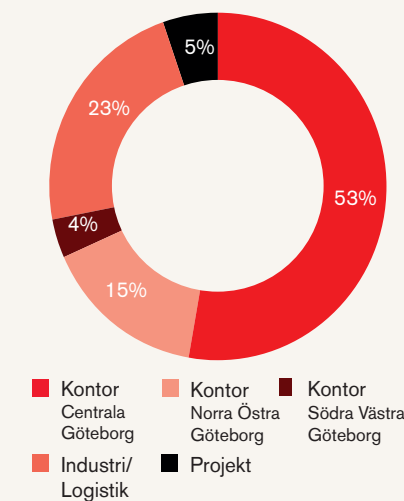


33 %
Hyresintäkter från de 10 största kunderna

21 %
Hyresintäkter från offentlig sektor

OMRÅDE: ALMEDAL
FASTIGHET: ALMEDALS FABRIKER

Fastighetsvärde per segment





Intjäningsförmåga per 2024-03-31

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr	Driftsöverskott, mkr	Överskottsgrad, %
Central Business District (CBD)	8	73 963	4 381	260	91	236	189	80
Övriga innerstaden	18	225 135	10 684	658	95	627	499	80
Centrala Göteborg	26	299 098	15 065	918	94	863	688	80
Östra Göteborg	7	119 588	2 947	230	96	220	170	77
Norra Älvstranden/Backaplan	4	38 706	1 440	102	96	98	77	79
Norra/östra Göteborg	11	158 294	4 387	332	96	318	247	78
Västra Göteborg	4	22 079	275	30	83	25	17	68
Mölndal	4	28 794	775	63	97	61	48	80
Södra/västra Göteborg	8	50 873	1 050	93	92	86	65	76
Summa förvaltningsfastigheter kontor	45	508 265	20 502	1 343	94	1 266	1 000	79
Projektfastigheter kontor	16	1 860	1 246	31	97	30	28	93
Summa kontor exkl intresseföretag	61	510 125	21 748	1 374	94	1 296	1 028	79
Förvaltningsfastigheter industri/logistik	19	402 374	6 433	421	94	396	329	83
Projektfastigheter industri/logistik	3	—	234	15	100	15	14	93
Summa industri/logistik exkl intresseföretag	22	402 374	6 667	436	94	411	343	83
Summa Platzer exkl intresseföretag	83	912 499	28 415	1 810	94	1 707	1 371	80
Intresseföretag kontor 100 %	3	47 454	2 906	158	97	154	125	—
Intresseföretag industri/logistik 100 %	2	—	325	—	—	—	-1	—

	Hyresintäkter, mkr		
	Kontor	Industri/logistik	Platzer totalt
Tecknade hyresavtal med inflyttning från och med den 1 oktober 2024:			
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt, inklusive intressebolag	—	19	19
Förvaltningsfastigheter, inklusive intressebolag	6	—	6

	Hyresintäkter, mkr		
	Kontor	Industri/logistik	Platzer totalt
Uppsaidga hyresavtal med avflyttning från och med den 1 april 2024:			
Pågående och kommande nybyggnadsprojekt, inklusive intressebolag	—	—	—
Förvaltningsfastigheter, inklusive intressebolag	39	13	52

Sammanställningen bygger på fastighetsbeståndet den 31 mars 2024 och baseras på tecknade avtal. Den ger en ögonblicksbild av vår intjäningsförmåga på 2024 års nivå och är inte en prognos. I sammanställningen görs ingen bedömning av eventuella förändringar i hyresavtal.

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

Tecknade avtal om inflyttningar som sker om sex månader eller senare och kommande vakanser på uppsagda hyresavtal särredovisas i egen tabell.

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

Med hyresintäkter avses ovan kontrakterade hyresintäkter, inklusive avtalade tillägg såsom ersättning för värme och fastighetsskatt samt oaktat tidsbegränsade hyresrabatter om cirka 65 mkr. När det gäller projektfastigheter där projektstart ej skett än eller där projekt pågår avser hyresvärde, hyresintäkter och driftsöverskott befintliga hyresavtal och kostnader i fastigheten. För projektfastigheter där inflytt sker under kommande halvår inkluderas hyresvärde, hyresintäkter och driftsöverskott hänförligt till dessa hyresavtal.

Driftsöverskottet visar fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis definierat som kontrakterade hyresintäkter per 1 april 2024. Avdrag görs för bedömda fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration avseende ett normalår.

I tabellen för intjäningsförmåga presenteras en överskottsgrad om 80 % exklusive uppsagda hyresavtal, vilka presenteras under tabellen. Överskottsgraden i utfallet för 2023 uppgick till 78 % och för första kvartalet 2024 till 77 %.

Fastighetstransaktioner

Förvärv

Under perioden genomfördes eller avtalades inte om några förvärv.

Försäljning

Under perioden genomfördes eller avtalades inte om några försäljningar.

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

Förvärv

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

Försäljningar

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

* Villkorat 80 % uthyrningsgrad med mera



OMRÅDE: TORSLANDA
FASTIGHET: SÖRRED LOGISTIKPARK (SÖRRED 8:16)
HYRESGÄST: VOLVO CARS

Projekt- och områdesutveckling

Vi driver idag större projekt omfattande 75 000 kvm lokalarea (LOA), inklusive joint ventures och intresseföretag. Utöver dessa har vi möjliga utvecklingsprojekt på 340 000 kvm bruttoarea (BTA), varav cirka 80 000 kvm bostadsbyggrätter i Södra Änggården är sålda. I portföljen finns projekt i alla skeden, från detaljplaner till inflyttningsklara hus.

Lilla Bommen

Lilla Bommen är mitt i en kraftig utbyggnad när centralenområdet utvecklas och staden växer ner mot vattnet. Nya Hisingsbron skapar möjligheter för mer liv och utökad service i området. Här har vi byggt om Aria (Gullbergsvass 1:1) till ett modernt kontorshus med bland annat restaurang och andra publika verksamheter i bottenplan.

Under första kvartalet öppnade den dygnetruntöppna servicebutiken Lilla Landet, vilket ökar servicegraden i området. Ragn-Sells beslutade sig för att hyra kontor i Aria efter att tidigare ha hyrt in sig hos Mindpark i samma byggnad. Senare i vår flyttar Capio Sverige in.

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

Masthugget

Masthugget är en av de äldsta stadsdelarna i Göteborg och är nu under kraftig omvandling. Vi samarbetar med andra fastighetsägare för att bland annat öka tryggheten i området. Den 1 augusti 2024 öppnar Designgymnasiet i våra lokaler på Stigberget.

Centrum

Området runt Skeppsbron är ett av Göteborgs mest attraktiva. Här slutförde vi under fjärde kvartalet arbetet med den äldre delen av Merkur (Inom Vallgraven 49:1), som vi samäger med ByggGöta. Under första kvartalet skrev vi avtal för en restaurang i gatuplan.

Gårda

Vi har genomfört flera stora projekt i Gårda under senare år – senast bygget av Kineum med bland annat destinationshotellet Jacy'z. Vi är tillsammans med andra fastighetsägare drivande i att göra området mer lättill-

gängligt med kollektivtrafik. Under 2023 inledde vi också arbetet med att utveckla utbudet på Gårdatorget genom bland annat en uthyrning till gymkedjan Nordic Wellness.

Med ambitionen att skapa en levande stad och aktivera våra entréplan tecknade vi under första kvartalet avtal med Din Veterinär som flyttar in i oktober. Efter sommaren startar också KY-skolan Medieinstitutet i nya lokaler. De flyttar in hos oss redan i juni, men terminen startar i augusti.

Södra Änggården

Södra Änggården är en helt ny stadsdel. Vi har tidigare sålt bostadsbyggrätter, vilka nu tillträds av bostadsutvecklare med sista tillträde 2027. Samtidigt fortsätter vi arbetet med skolan där Internationella Engelska Skolan (IES) ska flytta in hösten 2024. Just nu pågår stomkomplettering. Tillsammans med konstnären Christian Verginer skapar vi också Södra Änggårdens första offentliga konstprojekt som i sommar tar plats på den nya skolgården.

Gamlestaden

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

Under första kvartalet inledde vi också arbetet med att anpassa fasaden i en av byggnaderna inför den förstärkning och höjning av kajen längs med Sävveån som kommer att ske 2025. I Gamlestadens Fabriker inledde vi även arbetet med Regissören, Göteborgs nya eventplats, samt

välkomnade vindestilleriet Ego och pizzerian Dubbelhakan. Vi började också tidiga förberedelser för utvecklingen av Turitzhuset, på andra sidan gatan, som en gång var huvudkontor för NK och Epa.

Almedal

Almedals Fabriker (Skår 57:14) är ett före detta industriområde längs Mölndalsån, strax söder om Liseberg, där vi fortsätter detaljplanearbetet för att utveckla kontor och andra ytor som kompletterar befintliga verksamheter.

Möln dal

Möln dals Innerstad har under senare år genomgått en genomgripande omvandling. Här bygger NCC för närvarande kontorshuset Mimo där uthyrningen pågår för fullt och hittills är cirka 60 % uthyrt. Vi tillträder fastigheten tidigast under fjärde kvartalet 2024.

Arendal–Torslanda

Arendal och Torslanda är Sveriges mest attraktiva industri- och logistikläge med närhet till Nordens största hamn, Volvobolagen och byggnation av Novo batterifabrik. Tillsammans med Catena (tidigare Bockasjö) utvecklar vi Sörred Logistikpark. Under första kvartalet hyrde vi ut 14 850 kvm till Volvo Cars i byggnad V4 (Sörred 8:16) och det återstår nu en byggrätt om 30 000 kvm att utveckla.

Uthyrning av de sista ytorna i projekt Låssby 3:142 som omfattar 22 000 kvm pågår. Projektet på Syrhåla 2:3 om 14 000 kvm är fullt uthyrt och färdigställs under andra kvartalet 2024.

Vi har påbörjat en större områdesutveckling i vårt fastighetsbestånd i Arendal, där vi tillsammans med bland andra Stena Line (som etablerar sin färjetrafik i området under 2028) ska skapa förutsättningar för en fortsatt utveckling i ett av Sveriges bästa industri- och logistiklägen. Ett led i denna utveckling var fastighetsuppdelningen av vår stora fastighet i flera mindre fastigheter. Under första kvartalet tecknade vi dessutom avtal med ABB om 5 000 kvm i Arendal. I området finns möjlighet att utveckla ytterligare 70 000 kvm modern logistik i absolut närhet till hamnen.



AO Kontor

Pågående större projekt

Fastighet	Segment	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total investering inkl. mark, mkr ¹	Varav kvar att investera, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Gullbergsvass 1:1, Aria	Kontor/CBD	15 294	—	1 254	117	904	61	70	Q2 2024
Högsbo 55:13, Skola Södra Änggården	Kontor/Södra-västra Göteborg	—	8 964	468	66	498	29	100	Q3 2024
Totalt		15 294	8 964	1 722	183	1 402	90		

Möjliga utvecklingsprojekt

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

¹ I total investering inklusive markvärde ingår även befintlig byggnad i ingående värde samt planerad investering.

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

³ Platzer äger inte marken idag men har option på att förvärva mark med byggrätt till marknadsvärde.

AO Industri och logistik

Pågående större projekt

Fastighet	Segment	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total investering inkl. mark, mkr ¹	Varav kvar att investera, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Låsby 3:142 (f.d. Syrhåla 3:1, etapp 2)	Industri/logistik	—	22 000	300	21	271	18	56	Q2 2024
Syrhåla 2:3	Industri/logistik	—	13 700	210	48	172	14	100	Q2 2024
Totalt		—	35 700	510	69	443	32		

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

Fastighet	Segment	Ombyggd yta LOA, kvm	Ny yta LOA, kvm	Total investering inkl. mark, mkr ¹	Varav kvar att investera, mkr	Verkligt värde, mkr	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Färdigställt
Sörred 8:16, Byggnad V4, Sörred Logistikpark	Industri/logistik	—	14 850	273	49	224	19	100	Q3 2024
Totalt		—	14 850	273	49	224	19		

Möjliga utvecklingsprojekt

Fastighet	Segment	Fastighetstyp	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ²
Arendal 1:21 (fd Arendal 764:720 byggrätt A)	Industri/logistik	industri/logistik	15 000	detaljplan finns	2024
Arendal 1:29 (fd Arendal 764:720 byggrätt B)	Industri/logistik	industri/logistik	10 000	detaljplan finns	2024
Arendal 1:31 (fd Arendal 764:720 Arendals udde)	Industri/logistik	industri/logistik	45 000	detaljplan finns	2024
Totalt AO Industri och logistik			70 000		

Delägda fastigheter redovisade som intresseföretag

Fastighet	Segment	Fastighetstyp	Ny yta BTA, kvm	Projektfas	Möjlig byggstart ²
Sörred 8:15, Sörred Logistikpark, byggrätt V3	Industri/logistik	industri/logistik	30 000	detaljplan finns	2024
Totalt			30 000		



KONCERNEN

Resultat och resultatkommentarer

Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec	2023/2024 apr-mar
Hysesintäkter	404	350	1 453	1 507
Fastighetskostnader	-91	-84	-321	-328
Driftsöverskott	313	266	1 132	1 179
Central administration	-15	-15	-59	-59
Resultat från joint ventures och intresseföretag	49	-36	-75	10
– varav förvaltningsresultat	10	7	30	33
– varav värdeförändringar	65	-40	-70	34
– varav skatt	-13	8	-13	-8
– varav övrigt	-11	-11	-48	-49
Finansnetto ¹	-139	-97	-494	-536
Resultat inklusive andel av resultat i joint ventures och intresseföretag	208	118	504	594
– varav förvaltningsresultat ²	169	161	609	617
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-38	0	-1 277	-1 315
Värdeförändring finansiella instrument	109	-87	-380	-184
Resultat före skatt	279	31	-1 153	-905
Skatt på periodens resultat	-49	-4	210	165
Periodens resultat ³	230	27	-943	-740
Totalresultat för perioden				
Moderföretagets aktieägare	230	27	-943	-740
Resultat per aktie ⁴	1,92	0,23	-7,87	-6,18

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

² Avser förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar, skatt och övrigt i joint ventures och intresseföretag.

³ I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför periodens resultat för koncernen överensstämmer med periodens totalresultat.

⁴ Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Resultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 169 mkr (161), varav 10 mkr (7) kommer från joint ventures och intresseföretag. Trots ökade räntekostnader är förvaltningsresultat i nivå med föregående år tack vare förbättrat driftsöverskott.

Periodens resultat uppgick till 230 mkr (27). Värdeförändringar i helägda fastigheter påverkade resultatet med -38 mkr (0) och omvärderingar av finansiella instrument påverkade resultatet med 109 mkr (-87).

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade under perioden till 404 mkr (350), en ökning med 15 %. Här bidrar förvärv av Sörred 7:21, Sörred 8:12 och Sörred 8:14 samt Låssby 3:142 och Låssby 3:143 där inflytt skedde Q4 2023. Därtill bidrar Kineum (Gårda 16:17) där successiv inflytt skett under 2023, samt indexökningar som ingår med 17 mkr. På årsbasis bedöms hyresintäkterna i befintliga hyreskontrakt (per 31 mars 2024) uppgå till 1 707 mkr (1 455), se intjäningsförmåga sidan 7. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 93 % (92).

	Q1 2024 mkr	Q1 2023 mkr	Förändring, %
Jämförbart bestånd	333	313	6,4
Fastighetsutveckling	7	5	
Projektutveckling	46	32	
Fastighetstransaktioner	18	—	
Hysesintäkter	404	350	15,4

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -91 mkr (-84). Ökningen om 7 mkr beror delvis på våra förvärv Sörred 8:12, 8:14 och 7:21, samt fastigheterna Låssby 3:142 och Låssby 3:143. Mediakostnaderna har i perioden nettominuskat som en följd av lägre förbrukning och lägre elpris, samtidigt har ett kyligt första kvartal inneburit högre kostnader för uppvärmning samt snö- och halkbekämpning.

	Q1 2024 mkr	Q1 2023 mkr	Förändring, %
Jämförbart bestånd	77	74	4
Fastighetsutveckling	3	2	
Projektutveckling	9	8	
Fastighetstransaktioner	2	—	
Fastighetskostnader	91	84	8

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden med 18 % (14) till 313 mkr (266). I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 7 % (19), vilket främst förklaras av nyuthyrningar och indexökning. Överskottsgraden uppgick till 77 % (76). Direktavkastningen för samtliga helägda fastigheter uppgick till 4,4 % (3,9).

För kommentarer på isolerat kvartal, se sidan 18.

KONCERNEN

Central administration och medarbetare

Kostnader för central administration uppgick under perioden till –15 mkr (–15). Antalet medarbetare var vid periodens utgång 85 (86).

Andel i resultat från joint venture och intresseföretag

Periodens andel av resultat i joint ventures och intresseföretag uppgick till 49 mkr (–36) och avser till övervägande del värdeförändring fastigheter. På sidan 56 i årsredovisningen för 2023 finns beskrivning av andelar i intresseföretag och joint ventures.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till –139 mkr (–97). Finansnettot har påverkats negativt av högre räntenivåer och högre skuldvolym.

Lånevolymen var i genomsnitt drygt 2 000 mkr högre än motsvarande period föregående år. Ökningen är en nettoeffekt av finansiering av genomförda förvärv och projektinvesteringar samt av löpande kassaflöden.

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

Värdeförändringar

Värdeförändringar på helägda fastigheter uppgick under perioden till –38 mkr (0). Se vidare sidan 13.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 109 mkr (–87).

Skatt

Skatt för perioden uppgick till –49 mkr (–4), varav –15 mkr (–11) avser aktuell skatt och netto –34 mkr (7) uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt påverkades framförallt av värdeförändringarna på fastigheter och finansiella instrument.

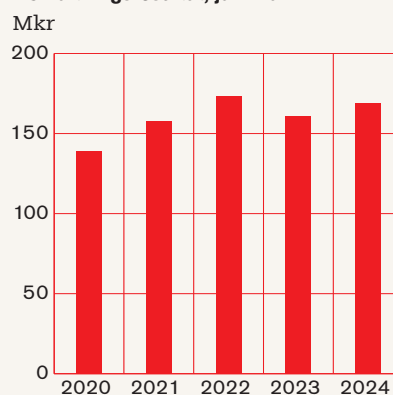
Segmentsredovisning

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

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

Projektfastigheter är inkluderade i det segment de tillhör. Totalt driftsöverskott i segmentsredovisning för helägda fastigheter överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen och totalt värde för fastigheter och investeringar med mera överensstämmer med balansräkningen. Vi särredovisar de fastigheter vi äger genom intresseföretag i en egen segmentstabell.

Förvaltningsresultat, jan-mar



Segmentsredovisning helägda fastigheter

Perioden avser Q1	Kontor						Industri/logistik		Totalt	
	Centrala Göteborg		Södra/västra Göteborg		Norra/östra Göteborg		2024	2023	2024	2023
Mkr	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Hysesintäkter	204	185	23	22	78	74	99	69	404	350
Fastighetskostnader	–46	–44	–7	–7	–20	–19	–18	–14	–91	–84
Driftsöverskott	158	141	16	15	58	55	81	55	313	266
Verkligt värde fastigheter	15 080	15 937	2 199	2 249	4 436	4 555	6 700	4 646	28 415	27 387
Investeringar/förvärv/avyttring/värdeförändring under året	–32	96	114	80	–67	75	150	142	165	393

Segmentsredovisning intressebolag

Perioden avser Q1	Kontor						Industri/logistik		Totalt	
	Centrala Göteborg		Södra/västra Göteborg		Norra/östra Göteborg		2024	2023	2024	2023
Mkr	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Hysesintäkter	37	33	–	–	–	–	–	1	37	34
Fastighetskostnader	–7	–7	–	–	–	–	–	0	–7	–7
Driftsöverskott	30	26	–	–	–	–	–	1	30	27
Verkligt värde fastigheter	2 906	2 734	–	–	–	–	325	1 230	3 231	3 964
Investeringar/förvärv/avyttring/värdeförändring under året	126	3	–	–	–	–	34	44	160	47



KONCERNEN

Finansiell ställning

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	28 415	27 387	28 250
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	30	30	30
Övriga anläggningstillgångar	25	27	24
Finansiella anläggningstillgångar	1 069	1 369	927
Omsättningstillgångar	453	376	375
Likvida medel	45	275	167
Summa tillgångar	30 037	29 464	29 773
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12 471	13 450	12 480
Uppskjuten skatteskuld	2 351	2 568	2 270
Långfristiga räntebärande skulder	10 573	9 407	9 988
Leasingskuld	30	30	30
Övriga långfristiga skulder	149	226	150
Kortfristiga räntebärande skulder	3 717	2 962	3 964
Övriga kortfristiga skulder	746	821	891
Summa eget kapital och skulder	30 037	29 464	29 773

Ställda säkerheter uppgick per 2024-03-31 till 13 482 mkr (11 275) och eventualförpliktelser till 1 175 mkr (1 572).

Platzer har en stabil ekonomisk ställning. Våra pågående projekt fortsätter enligt plan med såväl säkrad finansiering som hög uthyrningsgrad.

Fastigheternas värde och fastighetsvärdering

Fastigheterna redovisas till ett verkligt värde om 28 415 mkr (28 250), vilket baseras på intern värdering per bokslutsdagen. Samtliga fastigheter värderas internt kvartalsvis i vår värderingsmodell som är baserad på tioåriga kassaflöden enligt vedertagen modell. Under året beställer vi löpande externvärderingar och dessa ger vägledande information och kvalitetssäkring till internvärderingen. Vid årsbokslut genomför vi utöver detta extern värdering av ett urval av våra fastigheter som utgör ett tvärsnitt av fastighetsbeståndet. Vårt mål är att den externa värderingen utförs på minst 30 % av fastighetsbeståndets värde per årsskiftet. I vår beställda årsskiftesvärdering 2023 genomfördes externa värderingar motsvarande 43 % av fastighetsbeståndets värde. Vår interna årsskiftesvärdering 2023 översteg den

externa med 3,1 %, vilket är väl inom osäkerhetsintervall för marknadsvärderingar. Förvaltningsfastigheterna värderas i nivå 3 i IFRS 13s verkligt värdehierarki.

Den interna fastighetsvärderingen har under perioden inneburit en värdeförändring på helägda förvaltningsfastigheter om -38 mkr (0). Periodens värdeförändring påverkas positivt med 102 mkr från stads-, projekt- och fastighetsutveckling, negativt med -40 mkr från ändrade avkastningskrav i portföljen och negativt som en följd av justerad vakanshyra med -100 mkr. Varje fastighet värderas enskilt och därför har hänsyn ej tagits till eventuella portföljpremier. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen per bokslutsdagen uppgick till 5,08 % och är i nivå med 31 december 2023. Som en följd av det förändrade marknadsläget har direktavkastningskraven för kontor respektive industri och logistik i vårt bestånd varit oförändrade under kvartalet och fastighetsklyvningen har haft en positiv effekt. Inflationsantagandet för år 2024 och åren där efter har vi antagit till 2 % per år, vilket är i linje med externa värderares bedömningar.

Förändringar i fastigheternas värde

Mkr	2024 jan-dec	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Fastigheternas värde ingående balans	28 250	26 994	26 994
Investeringar i befintliga fastigheter	203	376	1 323
Fastighetsförvärv	—	17	1 463
Fastighetsförsäljningar	—	—	-253
Värdeförändringar	-38	0	-1 277
Fastigheternas värde utgående balans	28 415	27 387	28 250

KONCERNEN

Transaktioner och investeringar

Under årets första kvartal har inga transaktioner genomförts. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 203 mkr (376), där de största investeringarna är nybyggnadsprojekt på fastigheter i Torslanda och skola inom Södra Änggården.

Finansiella anläggningstillgångar

Kvartalets ökning av finansiella anläggningstillgångar avser värdeökningar såväl av fastigheter ägda av intressebolag såsom derivatportfölj.

Eget kapital

Den 31 mars 2024 uppgick koncernens egna kapital till 12 471 mkr (12 480). Soliditeten uppgick samma dag till 42 % (42), vilket är klart över det finansiella målet på 30 %.

Eget kapital per aktie uppgick 31 mars till 104,08 kr (104,16) och det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, till 120,87 kr (121,19) per aktie.

Förändringar i eget kapital i sammandrag

Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Vid årets början	12 480	13 698	13 698
Periodens totalresultat	230	-329	-943
Utdelning	-240	-275	-275
Vid årets slut	12 471	13 094	12 480
Summa eget kapital	12 471	13 094	12 480



OMRÅDE: GAMLESTADEN
FASTIGHET: GAMLESTADENS FABRIKER
PROJEKT: REGISSÖREN

Finansiering

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick den 31 mars 2024 till 14 290 mkr (13 952), vilket motsvarar en belåningsgrad om 50 % (49). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,1 år (2,0). Kortfristig del av räntebärande skulder i balansräkningen avser lån som ska omförhandlas under de kommande tolv månaderna samt planliga amorteringar.

De räntebärande skulderna utgörs huvudsakligen av banklån om 10 601 mkr (10 803) säkerställda genom pantbrev i fastighet. Platzer lånar även 1 344 mkr (1 344) i säkerställda gröna obligationer genom Svensk FastighetsFinansiering (SFF). För direktfinansiering via kapitalmarknaden har Platzer ett MTN-program, med tillhörande grönt ramverk, för ej säkerställda obligationer om 5 mdkr samt ett företagscertifikatprogram om 2 mdkr. Utestående ej säkerställda gröna obligationer uppgår till 1 650 mkr (1 300) och certifikat till 695 mkr (505). Första förfallet av en ej säkerställd obligation sker i november 2024.

Under perioden har räntebärande skulder ökat med 338 mkr. Säkerställda banklån om -527 mkr har förfallit eller omförhandlats och nya säkerställda banklån om 347 mkr har tagits upp eller förlängts. Ej säkerställd MTN om 350 mkr har emitterats. Volymen certifikat har ökat med 190 mkr. Amorteringar och periodiseringar uppgår till -22 mkr.

Säkerheter

Ej säkerställd finansiering utgör 16 % (13) av räntebärande skulder. Av räntebärande skulder är 11 924 mkr (12 147) säkerställda med pantbrev vilket motsvarar 42 % (43) av fastighetsvärdet.

Räntebindning och derivat

Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive räntederivat, uppgick den 31 mars till 2,8 år (2,8). Per den 31 mars var den genomsnittliga räntan inklusive derivat 4,08 % (4,04) exkl. outnyttjade kreditlöften och 4,20 % (4,15) inkl. outnyttjade kreditlöften. Den utgående snitträntan är 0,05 %-enheter högre jämfört med den 31 december vilket främst beror på högre marginal i ny MTN-obligation och till viss del på högre skuldvolym. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,1 ggr (2,2).

Vår sammanlagda derivatvolym uppgick per den 31 mars till 8 420 mkr (8 270). Under perioden har nya ränteswappar om 400 mkr ingåtts medan 250 mkr har avslutats eller förfallit. Stängningsbara swappar utgör 500 mkr av volymen. Ränteswappar används för att räntesäkra lån som löper till rörlig ränta och för att uppnå önskad ränteförfallostruktur. Det bokförda marknadsvärdet av derivatportföljen uppgick den 31 mars 2024 till 340 mkr (230), och den orealiserade värdeförändringen till 109 mkr. Enbart realiserade värdeförändringar påverkar kassaflödet och marknadsvärdet löses upp genom värdeförändringar under derivatens återstående löptid.

Kreditrating

Bolaget har kreditbetyg BBB- med negativa utsikter från kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating. Betyget bekräftades medan utsikten sänktes i oktober 2023.

Finanspolicy

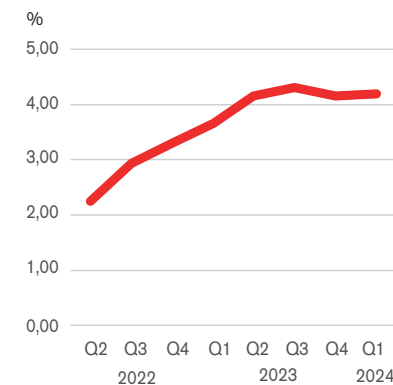
	Mål/mandat	Utfall 2024-03-31
Soliditet	>30 %	42 %
Lånevolym hos en bank	<35 %	27 %
Andel låneförfall inom ett år *	<35 %	26 %
Genomsnittlig kapitalbindningstid	>2 år	2,1 år
Genomsnittlig räntebindningstid	2-5 år	2,8 år
Andel räntebindning som förfaller inom ett år	20-60 %	50 %

* exkl företagscertifikat

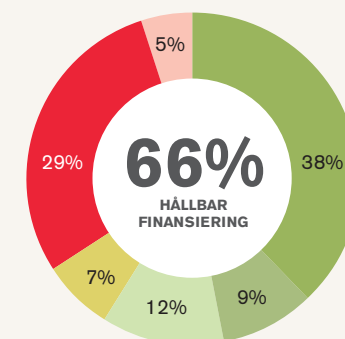
År	Ränteförfall		Låneförfall			
	Räntebärande volym, mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, mkr	Utnyttj mkr	varav bank, mkr	varav MTN/Cert, mkr
0-1 År	7 140	6,65	4 762	4 412	2 569	1 843
1-2 År	250	0,82	4 535	4 185	3 235	950
2-3 År	400	0,94	4 862	3 382	2 486	896
3-4 År	1 780	1,42	860	700	700	—
4-5 År	1 250	1,47	625	625	625	—
5-6 År	1 100	1,39	500	500	500	—
6-7 År	1 050	1,34	486	486	486	—
7-8 År	520	1,79	—	—	—	—
8-9 År	800	2,62	—	—	—	—
9-10 År	—	—	—	—	—	—
Totalt	14 290	4,08	16 630	14 290	10 601	3 689

¹ Netto räntebärande volym lån och derivat ger hög snittränta. Snittränta lån exklusive derivat 5,57 %.

Utgående genomsnittsränta



Räntebärande skulder



- Gröna banklån, 5 421 mkr
- Gröna obligationer SFF, 1 344 mkr
- Gröna MTN, 1 650 mkr
- Hållbarhetslänkade banklån, 1 020 mkr
- Banklån, 4 160 mkr
- Företagscertifikat, 695 mkr



Platzeraktien

Platzeraktien är noterad på Nasdaq Stockholm och ingår i Mid Cap-segmentet. Under den senaste 12-månadersperioden har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit positiv med 17 %.

Platzers aktie

Bolagets börskurs uppgick den 31 mars 2024 till 92,00 kronor per aktie (84,20), vilket motsvarar ett börsvärde på 11 023 mkr (10 088) beräknat på antal utestående aktier. Under perioden omsattes totalt 8,4 miljoner aktier (4,4) till ett sammanlagt värde om 681 mkr (390). Den genomsnittliga omsättningen var 132 800 aktier per dag (68 000). Antalet aktieägare uppgick den 31 mars till 6 222 (6 296). Det utländska ägandet uppgick till 14,8 % (14,0) av aktiekapitalet.

Utdelningspolicy och utdelning

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

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

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Platzer fördelade sig den 31 mars 2024 på 20 miljoner A-aktier med ett röstvärde på tio röster per aktie samt 99 934 292 B-aktier med ett röstvärde på en (1) röst per aktie. Av B-aktierna äger Platzer 118 429 aktier (118 429) som eget innehav. Varje aktie har ett kvotvärde på 0,10 kr.

Det långsiktiga substansvärdet, EPRA NRV, uppgick vid periodens utgång till 120,87 kronor (129,31) per aktie.

Data per aktie, kr

	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec	2023/2024 jan-mar
Börskurs vid periodens slut	92,00	80,40	84,20	92,00
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV)	120,87	129,31	121,19	120,87
Aktuellt substansvärde (EPRA NTA)	116,35	124,42	116,64	116,35
Avyttringsvärde (EPRA NDV)	104,08	112,26	104,16	104,08
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt (EPRA EPS)	1,18	1,17	4,51	4,53
EPRA belåningsgrad fastigheter, % (EPRA LTV)	49	44	49	47
Resultat efter skatt ¹	1,92	0,23	-7,87	-6,17
Justerat förvaltningsresultat efter skatt ²	1,02	1,00	4,04	3,75
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1,14	0,53	5,04	3,37
Utdelning	—	—	2,00	—
Antal aktier per bokslutsdag, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816
Genomsnittliga antal aktier, tusental	119 816	119 816	119 816	119 816

Avseende definitioner och beräkningar av nyckeltal se platzer.se

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

² Beräknat i enlighet med utdelningspolicyen

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

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel röster, %	Andel kapital, %
Neudi & C:o (fd Ernström)	11 000 000	7 000 000	18 000 000	39,0	15,0
Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän	5 000 000	11 375 112	16 375 112	20,5	13,7
Länsförsäkringar Skaraborg	4 000 000	2 468 000	6 468 000	14,2	5,4
Familjen Hielte / Hobohm		18 055 993	18 055 993	6,0	15,1
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		8 612 479	8 612 479	2,9	7,2
Handelsbanken fonder		6 628 874	6 628 874	2,2	5,5
State Street Bank and Trust Co		4 548 792	4 548 792	1,5	3,8
SEB Investment Management		4 441 424	4 441 424	1,5	3,7
Fjärde AP-fonden		4 429 489	4 429 489	1,5	3,7
Lesley Invest (inkl privata innehav)		4 095 562	4 095 562	1,4	3,4
Övriga ägare		28 160 138	28 160 138	9,4	23,5
Totalt utestående aktier	20 000 000	99 815 863	119 815 863	100,0	100,0
Återköpta egna aktier		118 429	118 429		
Totalt registrerade aktier	20 000 000	99 934 292	119 934 292		

KONCERNEN

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec	2023/2024 apr-mar
Den löpande verksamheten				
Driftsöverskott	313	266	1 132	1 179
Central administration	-14	-15	-55	-54
Finansnetto	-139	-97	-494	-536
Betald skatt	-19	-14	-25	-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	141	140	558	559
Förändring av kortfristiga fordringar	-74	35	40	-69
Förändring av kortfristiga skulder	-203	-111	6	-86
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-136	64	604	404
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-203	-376	-1 393	-1 220
Förvärv av förvaltningsfastigheter	—	-17	-1 463	-1446
Försäljning av förvaltningsfastigheter	—	—	253	253
Försäljning/förvärv av andelar i intresseföretag	—	—	125	125
Investering i övrigt	-1	-9	-10	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-204	-402	-2 488	-2 290
Finansieringsverksamheten				
Förändring av räntebärande skulder	338	545	2 129	1 584
Förändring av långfristiga skulder	0	-11	-20	329
Utdelning	-120	-138	-275	-257
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	218	396	1 834	1 656
Periodens kassaflöde	-122	58	-50	-230
Likvida medel vid periodens början	167	217	217	275
Likvida medel vid periodens slut	45	275	167	45

Outnyttjade checkkrediter uppgår till 100 mkr (100) samt outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 2 340 mkr (2 250). Jämförelsevärden för outnyttjade krediter avser 2023-12-31.

Den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till -136 mkr (64). Förändringar av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -277 mkr (-76). Se sidan 11 för ytterligare kommentarer till den löpande verksamheten.

Investeringsverksamheten

Investeringar i befintliga fastigheter har under perioden uppgått till 203 mkr (376). Inga förvärv eller försäljningar genomfördes under perioden. Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -204 mkr (-402).

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 218 mkr (396) där 887 mkr avser nyupptagna lån. De likvida medlen förändrades med -122 mkr (58) under perioden och uppgick på bokslutsdagen till 45 mkr (275).



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



KONCERNEN

Kvartalsöversikt

Mkr	2024		2023		2022			
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Hysesintäkter	404	389	373	341	350	308	308	302
Fastighetskostnader	-91	-71	-97	-69	-84	-78	-66	-69
Driftsöverskott	313	318	276	272	266	230	242	233
Central administration	-15	-18	-12	-14	-15	-19	-9	-15
Andel i resultat från intresseföretag	49	-6	-22	-11	-36	-97	-40	110
Finansnetto	-139	-142	-142	-113	-97	-78	-60	-54
Resultat inklusive andel av resultat i joint venture och intresseföretag	208	152	100	134	118	36	133	274
- varav förvaltningsresultat	169	163	134	151	161	139	184	174
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-38	-154	-503	-620	0	-230	253	1 602
Värdeförändring finansiella instrument	109	-399	62	44	-87	-24	107	248
Värdeförändring finansieringsavtal	-	-	-	-	-	-146	-94	17
Resultat före skatt	279	-401	-341	-442	31	-364	399	2 141
Skatt på periodens resultat	-49	69	59	87	-4	17	-123	-417
Periodens resultat	230	-332	-282	-355	27	-347	276	1 724
Förvaltningsfastigheter	28 415	28 250	28 350	28 574	27 387	26 994	27 002	26 955
Direktavkastning, %	4,4	4,5	4,0	3,9	3,9	3,4	3,6	3,5
Överskottsgrad, %	77	82	74	80	76	75	79	77
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	93	91	92	92	91	92
Avkastning på eget kapital, %	5,7	0,3	-0,3	-0,2	3,4	-1,6	5,1	19,7
EPRA belåningsgrad fastigheter, % (EPRA LTV)	49	49	47	47	44	43	41	40
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr (EPRA NRV)	120,87	121,19	121,50	125,10	129,31	130,12	133,48	131,72
Aktuellt substansvärde per aktie, kr (EPRA NTA)	116,35	116,64	117,05	120,46	124,42	125,24	128,50	126,45
Avyttringsvärde per aktie, kr (EPRA NDV)	104,08	104,16	106,93	109,30	112,26	114,33	117,21	114,93
Förvaltningsresultat efter avdrag för nominell skatt per aktie, kr (EPRA EPS)	1,18	1,31	0,98	1,07	1,17	1,01	1,32	1,22
Börskurs, kr	92,00	84,20	67,20	79,90	80,40	82,30	67,00	66,20
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,92	-2,77	-2,35	-2,96	0,23	-2,90	2,30	14,39
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	-1,14	1,27	0,94	2,30	0,53	1,79	0,95	0,43

Kommentarer utfall Q1 2024 jämfört med utfall Q4 2023 i kvartalsöversikten

- Hysesintäkterna ökar med 15 mkr, främst på grund av indexökningar. Våra förvärvade fastigheter i Sörred Logistikpark samt våra färdigställda projekt i fastigheterna Låssby 3:142 samt Låssby 3:143 bidrar också positivt. Avvikelse därutöver kommer från nettoeffekter av in- och avflyttning.
- Fastighetskostnaderna ökar med 20 mkr vilket beror på justeringar som genomfördes i kvartal fyra 2024 på grund av för höga redovisade kostnader i kvartal tre 2023, främst kopplade till förvärvet av fastigheter i Sörred Logistikpark. Avvikelse därutöver kommer från våra färdigställda projekt i fastigheterna Låssby 3:142 och Låssby 3:143.
- Överskottsgraden i första kvartalet uppgår till 77 % vilket är i linje med den justerade överskottsgraden om 77 % för fjärde kvartalet 2023.
- Ekonomisk uthyrningsgrad uppgår till 93 % och är oförändrad mot föregående kvartal.

Nyckeltal

	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec	2023/2024 apr-mar
Finansiella				
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	0,9	1,2	1,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,6	2,2	2,1
Belåningsgrad, %	50	45	49	50
Soliditet, %	42	46	42	42
Avkastning på eget kapital, %	5,7	0,2	-7,2	-5,7
Fastighetsrelaterade				
Direktavkastning, %	4,4	3,9	4,1	4,2
Överskottsgrad, %	77	76	78	78
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	92	92
Hysesvärde affärsområde kontor, kr/kvm	2 585	2 327	2 438	2 439
Hysesvärde affärsområde industri/logistik, kr/kvm	1 060	1 090	1 018	1 021
Hysesvärde totalt, kr/kvm	1 913	1 910	1 882	1 859
Uthyrningsbar yta, tkvm *	912	797	912	855

* Uthyrningsbar yta inklusive intresseföretag 960 tkvm.

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

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

MODERBOLAGET

Moderbolaget

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

Moderbolaget, Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Nettoomsättning	4	4	17
Rörelsens kostnader	-3	-5	-17
Finansnetto	78	28	624
Värdeförändring finansiella instrument	110	-87	-380
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	188	-60	244
Bokslutsdispositioner	-217	-287	28
Skatt	22	82	73
Årets resultat ¹	-6	-265	345

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

Moderbolaget, Balansräkning i sammandrag

Mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 965	1 962	1 965
Övriga finansiella anläggningstillgångar (huvudsakligen finansiering koncernföretag)	4 413	4 599	4 320
Fordringar hos koncernföretag	7 859	7 440	7 817
Övriga omsättningstillgångar	56	52	52
Likvida medel	4	13	5
Summa tillgångar	14 297	14 066	14 159
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 625	4 268	4 879
Långfristiga skulder	6 706	5 517	5 477
Skulder till koncernföretag	2 360	3 096	2 503
Kortfristiga skulder	606	1 185	1 300
Summa eget kapital och skulder	14 297	14 066	14 159



Tillsammans med konstnären Christian Verginer skapar vi Södra Änggårdens första offentliga konstprojekt som i sommar tar plats på den nya skolgården.

MARKNADSUTBLICK

I väntan på Riksbanken

IMF förutspådde i februari att världsekonomin växer med 3,1 % under 2024 och 3,2 % under 2025. Inflationen spås uppgå till 5,8 % under 2024 och 4,4 % under 2025. Utsikterna för både tillväxt och inflation har förbättrats sedan IMF:s senaste prognos i oktober.

Svensk ekonomi bedöms växa, om än svagt, under 2024. Allt fler bedömare tror också på en sänkning av styrräntan i juni, eller till och med i maj.

I slutet av mars förutspådde Konjunkturinstitutet (KI) att svensk ekonomi kommer att växa med 0,8 % under 2024 och med 2,5 % under 2025. Det är i nivå eller strax under decemberprognosen. Vidare förutspår KI att arbetsmarknaden försvagas framöver och att arbetslösheten går upp till 8,3 procent i år. Inflationen (KPIF) var 2,5 % i februari, jämfört med 3,3 % i januari, och förutspås sjunka till under en procent vid årets utgång.

Ett tecken på att pessimismen börjar släppa sitt grepp om ekonomin kom med inköpschefsindex i mars. Inköpschefsindex för industrin låg på 50,0, jämfört med 48,7 i december. Det var fjärde kvartalet i rad som indexet ökade och industrin tog därmed klivet in i tillväxtzonen. Index för tjänstesektorn ökade samtidigt till 53,9 från 50,3 i december. Marsnoteringen är den högsta på över två år.

Göteborgskonjunkturen

Göteborgsregionen befinner sig i vad Business Region Göteborgs (BRG) benämner som normalsvag konjunktur med ett konjunkturindex på 93,1 (88,2 i föregående kvartal). Index har legat runt 90 under det senaste året. Konjunkturläget för industrin har försvagats något, medan läget ljusnat för handeln.

Västsveriges ekonomiska motståndskraft hålls uppe av att regionen svarar för 34 % av svenskt näringslivs samlade FoU-investeringar. Att industrin ligger i framkant av den gröna omställningen och andra framtidsfrågor bidrar till fortsatt efterfrågan på utbildad arbetskraft.

Under 2024 bedöms tillväxten på Göteborgs tio största exportmarknader uppgå till 1,5 % (2023: 1,5 %), enligt BRG, vilket är i nivå med tidigare prognoser.

Containerhanteringen i Göteborgs hamn slog rekord under 2023, främst tack vare den starka industrikonjunkturen, men också genom ökade marknadsandelar. Den svaga kronan hade en negativ inverkan på

importen, även om den återhämtade sig under andra halvåret. Under första kvartalet fick dessutom farledsfördjupningen i Göteborgs hamn klartecken vilket kommer att stärka hamnens och Göteborgs konkurrenskraft ytterligare. Samtidigt utgör attackerna mot fartyg i Röda havet en osäkerhetsfaktor för den globala sjöfarten.

Arbetslösheten i Göteborgsregionen uppgick i januari till 5,8 % (5,7 i december), vilket fortsätter att vara markant under 6,8 % i landet som helhet samt även lägre än Stockholmsregionens 6,6 %. Det råder dock stora obalanser i utbud och efterfrågan inom olika yrkeskategorier, vilket gör att det råder stora underskott på kompetens inom vissa sektorer. Jobbtillväxten har dämpats under det senaste året och spås minska ytterligare under 2024.

Sysselsättningen växer, enligt BRG, fortfarande inom hotell och restaurang, information och kommunikation, handel samt kulturella och privata tjänster. Dessutom pågår ett antal större investeringar i regionen som tillsammans förväntas bidra med uppemot 10 000 nya arbetstillfällen. Den största av dessa investeringar är Northvolts och Volvo Cars batterifabrik och ett FoU-center med ett värde på cirka 30 mdkr.

Enligt SCB och Tillväxtverket ökade antalet hotellnätter i Göteborg med 6 % i februari jämfört med samma månad föregående år. Bilden stärks av statistik från Göteborg & Co som även visar på ett ökat antal hotellnätter under påskveckan i slutet av mars.

Världsekonomin

%	2023	2024	2025
BNP-tillväxt	3,1	3,1	3,2
Inflation	6,8	5,8	4,4

Källa: IMF World Economic Outlook

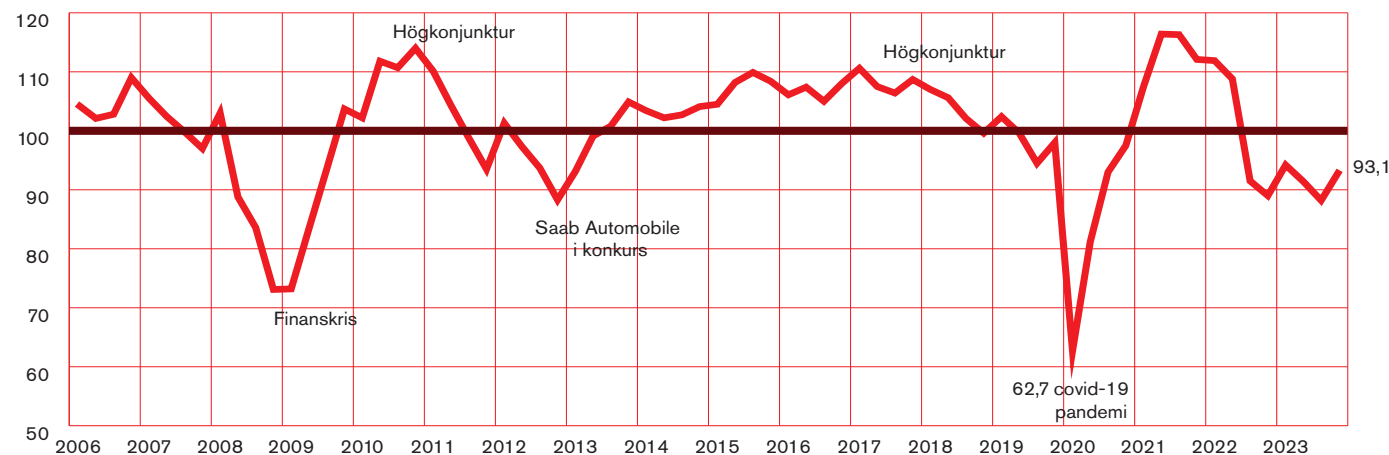
Svensk ekonomi

%	2023	2024	2025	2026
BNP-tillväxt	-0,2	0,8	2,5	2,9
Sysselsättning	1,4	-0,4	0,8	1,2
Arbetslöshet	7,7	8,3	8,2	7,9
KPIF	6,0	1,9	1,3	2,0

Källa: Konjunkturinstitutet

Konjunkturindikator från näringslivet i Göteborgsregionen

Källa: Konjunkturinstitutet/Business Region Göteborg (BRG) kvartal 4 2023





MARKNADSUTBLICK

Kontor**HYRESMARKNAD**

Citymark uppskattar vakansgraden i första kvartalet till att på totalen minska något till strax under 11 %. Framför allt minskar vakanserna i övriga innerstaden och i Gamlestaden. I övriga innerstaden beror detta främst på att ett antal större nybyggen fyllts på.

Samtidigt faller nyproduktionstakten kraftigt. Under 2023 färdigställdes 35 000 kvm, vilket ska jämföras med 175 000 kvm året innan. 2024 bedöms inga nya kontor färdigställas i CBD eller övriga innerstaden.

Däremot tillkommer det modern kontorsyta på Hisingen och i Mölndal, där vårt kommande förvärv Mimo utgör den stora volymen. Vår bedömning är att vi kan förvänta oss minskande vakanser under kommande år.

Under första kvartalet offentliggjorde Ventura och Next Step Group planerna på vad de kallar en mobility innovation destination i AB Volvos gamla huvudkontor i Torslanda. Satsningen kommer innebära en förstärkning av Göteborgs internationella kluster inom fordon och elektrifiering. Hyresnivåerna (prime rent) är enligt Citymark stabila eller svagt ökande. I Mölndal stiger hyrorna kraftigt tack vare nyproduktion. Vår

bild är att efterfrågan är störst på moderna, miljöcertifierade lokaler i bra lägen, vilket vi ser i form av minskande vakanser i övriga innerstaden.

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

FASTIGHETSMARKNAD

Den svenska transaktionsmarknaden för kontorsfastigheter börjar visa tydliga tecken på återhämtning. Under första kvartalet kunde vi även i Göteborg notera tecken på en ökande aktivitet i form av fler förfrågningar och ett större antal prospekt. Ännu har det dock inte genomförts någon större fastighetsaffär i kontorssegmentet i Göteborg sedan andra kvartalet 2022. Detta försvårar bedömningen av yilder.

Hyresmarknad kontor

Prime Rent (kr/kvm)	Q1 2024	Q1 2023
CBD	4 200	4 200
Övriga Innerstaden	3 700	3 500
Norra Älvstranden	3 000	2 800
Mölndal	2 700	2 500
Västra Göteborg	1 500	1 300
Östra Göteborg	2 500	2 500

Källa: JLL

Fastighetsmarknad kontor

Prime Yield (%)	Q1 2024	Q1 2023
CBD	4,55	4,25
Övriga Innerstaden	5,20	4,90
Norra Älvstranden	5,80	5,50
Mölndal	6,50	6,00
Västra Göteborg	7,00	6,50
Östra Göteborg	6,50	6,00

Källa: JLL

Industri och logistik**HYRESMARKNAD**

Logistikhyresmarknaden är fortfarande mer avvaktande än tidigare, men i attraktiva lägen är efterfrågan fortsatt god. Hyresnivåerna bedöms vara oförändrade på cirka 900 kr/kvm för nyproduktion i de bästa lägena i anslutning till Göteborgs hamn.

E-handeln har åter börjat växa – om än i måttlig takt. Samtidigt råder fortsatt stora skillnader mellan olika segment inom e-handeln. Bäst går det för apotek som ökar mest, men även kläder och skor hade en positiv utveckling under 2023. Unga människor gör idag vartannat köp på nätet.

Göteborg utsågs under kvartalet åter till Sveriges bästa logistikläge av Intelligent Logistik. De främsta lägena finns på Hisingen i anslutning till Volvobolagens fabriker, den planerade batterifabriken och hamnen som är Skandinavien största. Andra viktiga logistiklägen är området runt Landvetter flygplats samt Viared utanför Borås.

Våra egna uthyrningar var de största som skedde i Göteborgsområdet under första kvartalet. Därutöver finns det inga officiella noteringar om större nya kontrakt. Eftersom det mesta av nyproduktionen byggs på uppdrag av hyresgäster och det råder brist på byggbar mark är vakansgraden i segmentet låg vad gäller moderna logistikfastigheter.

FASTIGHETSMARKNAD

Antalet transaktioner inom industri och logistik minskar något, jämfört med tidigare. I inledningen av 2024 var industri och logistik det näst största segmentet på transaktionsmarknaden efter kontor. Noterbart är en viss ökning av andelen utländska investerare.

Under första kvartalet sålde Corem en mindre logistikfastighet i Backa, medan Wilundia köpte ett antal mindre fastigheter i Kungälv. Nationellt skedde den största affären i Helsingborg där Catena köpte en fastighet om drygt 40 000 kvm.

Vid årsskiftet pågick Panattonis bygge av en logistiklokal om 14 300 kvm i Landvetter. Utöver de projekt som Platzer är inblandade i bygger Catena etapp 2 vid Landvetter flygplats. I Arendal bygger NCC & Barings en logistikbyggnad om 34 000 kvm, medan Verdion bygger 17 300 kvm i Bäckebo. Däremot startas få nya projekt och tillförseln av nya, effektiva logistiklokaler kommer därför att minska under kommande år.

Hyresmarknad industri/logistik

Prime Rent (kr/kvm)	Q1 2024	Q1 2023
Stockholm A-läge	1 000	1 000
Göteborg A-läge	900	900
Malmö A-läge	775	775

Källa: Newsec och Platzer

Fastighetsmarknad industri/logistik

Prime Yield (%)	Q1 2024	Q1 2023
Stockholm A-läge	5,25	4,75
Göteborg A-läge	5,25	4,75
Malmö A-läge	5,75	5,25

Källa: Newsec

ÖVRIGA KOMMENTARER

Övriga kommentarer

Medarbetare och organisation

Den 31 mars var antalet medarbetare 85. Verksamheten är indelad i segmentsindelade affärsområden:

- Affärsområde kontor – ska utifrån dagens ledande position skapa fortsatt lönsam tillväxt inom kontor.

- Affärsområde industri och logistik – har som målsättning att göra Platzer till det ledande kommersiella fastighetsbolaget i Göteborg inom industri och logistik.

Varje affärsområde har ett helhetsansvar för fastighetsaffären inom respektive affärsområde. Vår koncernledning består av ansvariga för följande funktioner: verksamhetsutveckling/it/inköp, affärsutveckling, ekonomi/finans/fastighetsanalys, kommunikation/marknad/hållbarhet, hr, affärsområde kontor och affärsområde industri och logistik.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Finansiella risker

Effekten vid risk och osäkerhet på finansmarknaden yttrar sig i minskad tillgång på kapital och ökade kreditkostnader som en åtgärd för att minska inflationen. Vi följer detta noga för att motverka påverkan på Platzer. Den största finansiella risken är begränsad tillgång till finansiering och ökade kreditmarginaler. Platzers finanspolicy anger hur dessa risker ska bemötas. God finansiell ställning och lönsam kärnverksamhet begränsar negativa effekter av ändrade avkastningskrav och därmed förändrade fastighetsvärden.

Transaktioner med närstående

De närståendetransaktioner av löpande karaktär som finns i bolaget beskrivs i årsredovisningen för 2023 på sidan 57. Utöver det som här beskrivs finns inga väsentliga transaktioner med närstående.

Redovisningsprinciper

Platzer upprättar sin koncernredovisning i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) som de antagits av EU. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senast avgivna årsredovisningen. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Nya eller ändrade standarder samt tolkningsuttalanden för tillämpning från och med 1 januari 2024 förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Moderbolagets redovisning är upprättad enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR2 Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsprinciper som i den senaste årsredovisningen.

Avrundningar

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

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Göteborg 2024-04-17

Platzer Fastigheter Holding AB (publ)

Johanna Hult Rentsch
Vd

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

Detta är Platzer

Platzer är ett av Göteborgs största och ledande fastighetsbolag inom kommersiella fastigheter. Vi är med stolthet med och skapar, bevarar och lyfter Göteborgs bästa platser och utvecklar en hållbar stad. Vi äger och utvecklar 88 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 960 tkvm till ett värde om 28 mdkr.

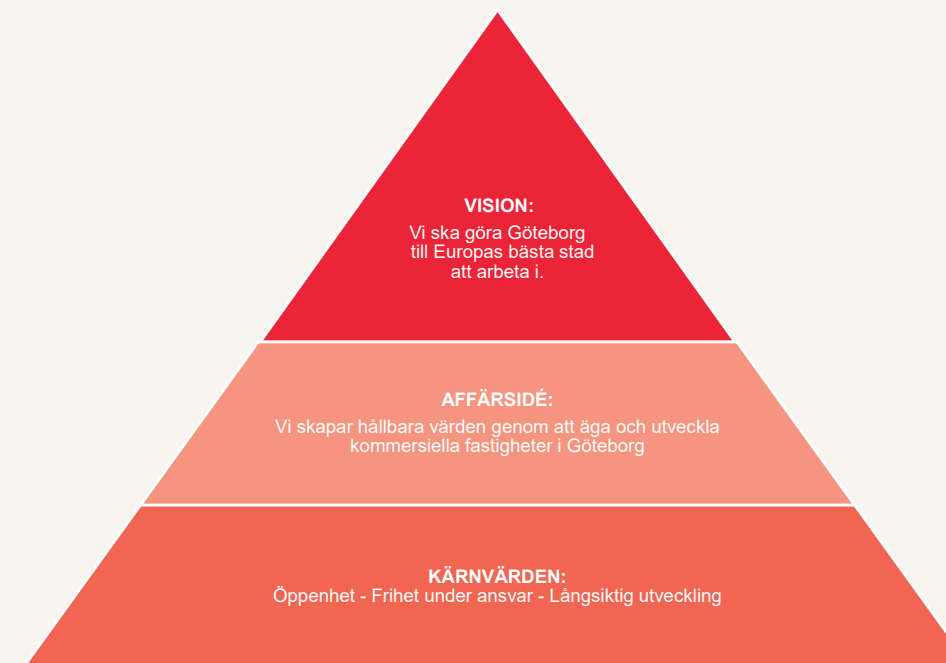
Så skapar vi hållbart värde

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



Finansiella mål

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



Kalendarium

2024

Delårsrapport januari–juni

5 juli kl 8:00

Delårsrapport januari–september

15 oktober kl 8:00

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



Platzer Fastigheter Holding AB (publ)
Box 211, 401 23 Göteborg | Besöksadress: Lilla Bommen 8
031–63 12 00 | info@platzer.se | platzer.se
Styrelsens säte: Göteborg | Org. nr: 556746–6437

Bilder: Marie Ullnert (omslag och sid 2), Philip Liljenberg sid 6 och 8,
Fredblad Arkitekter sid 14, OkiDoki sid 17 och konstnär Christian
Verginer sid 19.