

A photograph of two people standing on a rocky outcrop, looking out over a city at sunset. The person on the left is wearing a red jacket, and the person on the right is wearing a grey sweater and a backpack. The city skyline is visible in the background, with a prominent tall building. The sky is a warm orange color. A white wavy line is positioned above the text.

# Vd-anförande

## Årsstämma 23 mars 2022

P-G Persson, vd



# Agenda

- Året som gått 2021
- Strategisk inriktning
- Marknadsläget i Göteborg
- Utveckling av fastighetsbeståndet
- Hållbart värdeskapande
- Framåt 2022



# Året som gått 2021

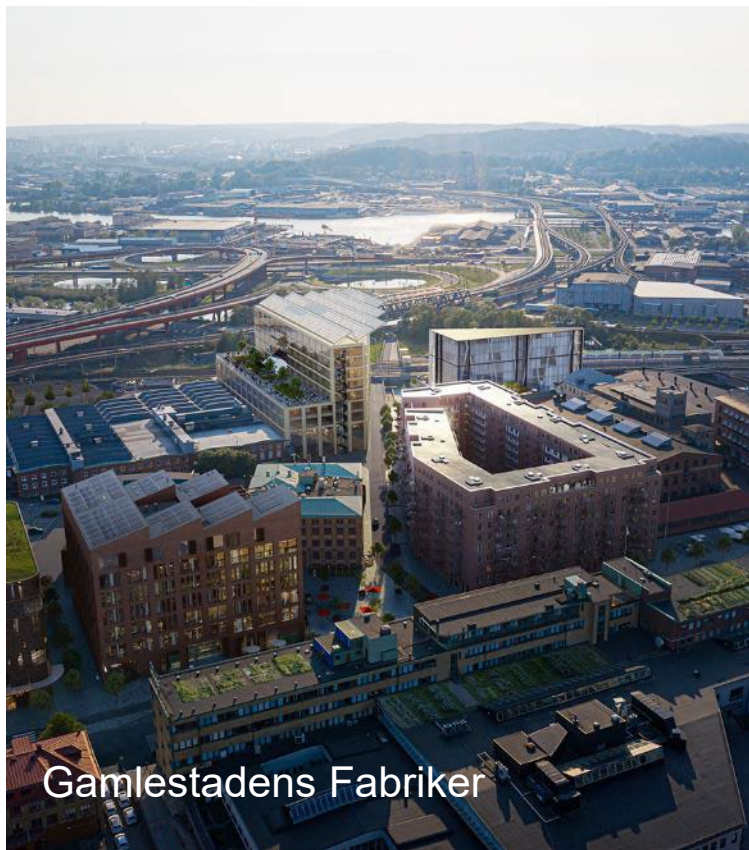


# Högkonjunktur i Göteborg och ett framgångsrikt år för Platzer

- Balanserad tillväxt enligt plan
- Möjliggjort framtida områdesutveckling
- Bra resultatutveckling och positiv nettouthyrning i varje kvartal
- Stärkt intjäning framåt
- Nya steg inom finansiering mot bättre rating
- Hållbara värden genom att äga och utveckla kommersiella fastigheter i Göteborg
- Stolthet i det vi tillsammans gör för Göteborg



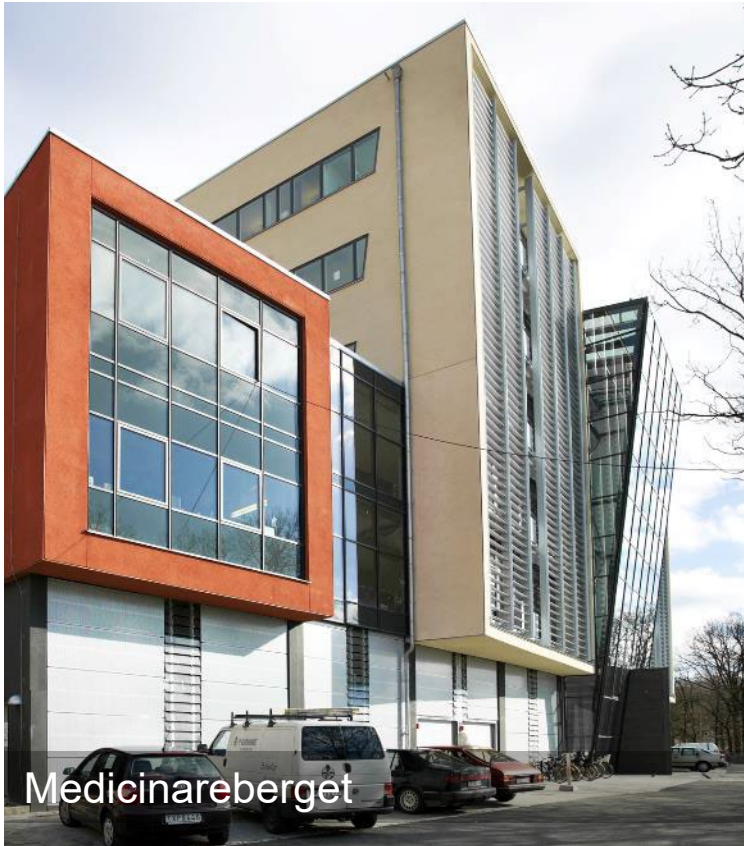
# Områdesutveckling



- Detaljplan i Gamlestadens fabriker vann laga kraft - påbörjat förberedelser för utveckling av 300 bostäder och ca 60 000 kvm verksamhetslokaler
- Genomfört markförberedelser i Arendal och Torslanda för byggnation av över 170 000 kvm logistikarea
- Intensivt arbete med områdesutveckling av Lilla Bommen, förvärv av mark under gamla bron och startat projekt Aria



# Tillväxt



- Fastighetsvärdet ökade med 3,5 mdkr till 26 mdkr (+ 15 %)
- Förvärv av fastigheter på Medicinareberget och försäljning av kontorsfastigheter i Torslanda bidrog netto med 1,2 mdkr
- Investeringar 1,0 mdkr, framförallt stora kontorsprojekten Vesta och Kineum i Gårda
- Värdeökningar drygt 1,2 mdkr, varav ca 50 % från yieldförändringar och ca 50 % från hyresökningar & utvecklingsprojekt



# Medarbetare



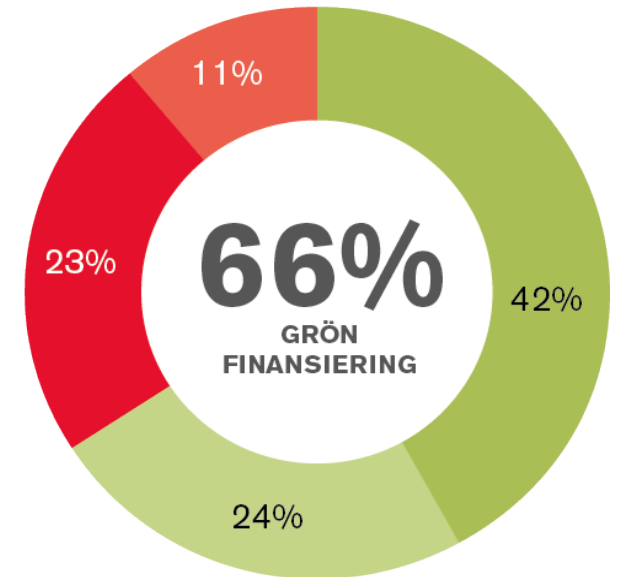
- Ny styrelseordförande: Charlotte Hybinette
- 87 medarbetare, varav 39 kvinnor (45 %) och 48 män (55 %)
- Tre kärnvärden - frihet under ansvar, långsiktig utveckling och öppenhet
- Utmaningar under pandemin att arbeta digitalt och hantera kundkontakter utan att träffas fysiskt
- 92 % av våra medarbetare anser att Platzer är en mycket bra arbetsplats enligt GPTW



# Finans



- Investment grade rating från NCR, kreditbetyg BBB- med stabila utsikter
- Ökad andel grön finansiering med 14 procentenheter till 66 %
- Startat upp MTN-program och emitterat 1,3 mdkr
- Platzeraktien ingår i EPRA-index
- Belåningsgrad 49 %
- Grön märkning från Nasdaq



- Gröna banklån, 5 384 mkr
- Gröna obligationer, 3 030 mkr
- Banklån, 2 966 mkr
- Företagscertifikat, 1 359 mkr

# Kund



- Ca 705 lokalhyreskontrakt med, varav 635 inom kontor
- Hyresintäkterna ökade till 1,2 mdkr (+ 5 %)
- Positiv nettouthyrning samtliga kvartal, totalt + 35 mkr
- Ekonomiska uthyrningsgraden sjönk till 91 %
- Hög omförhandlingsvolym, totalt 224 mkr med 5 % hyresökning
- Genomsnittlig kontraktstid ökade till 45 månader

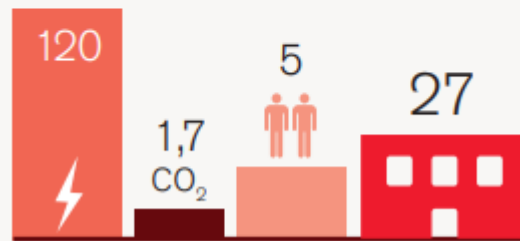


# Hållbarhet



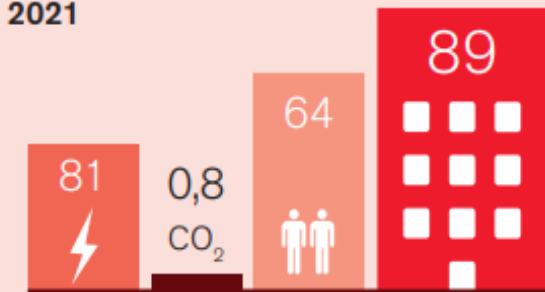
Utveckling av våra ekologiska hållbarhetslöften senaste tio åren

2012



- 89 % miljöcertifierade fastigheter
- 16 fastigheter certifierade eller uppgraderad klassificering
- Aktiv samverkan i 9 av 10 områden
- Nettonollutsläpp av CO<sub>2</sub>\* i scope 1 och scope 2 (sedan 2011), intensitet 0,8 kg CO<sub>2</sub>/kvm
- 64 % av hyresvärdet med gröna avtal, en viktig väg för att minska våra utsläpp i scope 3
- Gullbergsvass 5:10 avslutades med toppresultat i samtliga hållbarhetsdimensioner bl.a. BREEAM in Use Excellent certifiering

2021



Utfallet av våra ekologiska hållbarhetsmål har förbättrats under de tio senaste åren, men arbetet fortlöper med fullt fokus.



Energianvändning, kWh/kvm



Koldioxidutsläpp, CO<sub>2</sub>e/kvm



Gröna hyresavtal, % andel av hyresvärdet



Miljöcertifierade fastigheter, % andel av förvaltningsfastigheter

\*genom klimatkompensation



# Strategisk inriktning





## Vision

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



## Affärsidé

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



# Med visionen menar vi:

- Att vi ska finnas och verka i Göteborg
- Att vi tänker driva utvecklingen
- Att vi ska bli bäst i Europa
- Att vi ska växa
- Att vi jobbar med arbetsplatser
- Att vi vill ha vänner





# Med affärsidén menar vi:

- Att vi aktivt förvaltar och utvecklar våra fastigheter och områden med ett långsiktigt perspektiv
- Att de värden som vi skapar för våra intressentgrupper är hållbara över tid
- Att vi jobbar med alla typer av kommersiella fastigheter
- Att det är i Göteborg vi finns och verkar





# Göteborgsmarknaden

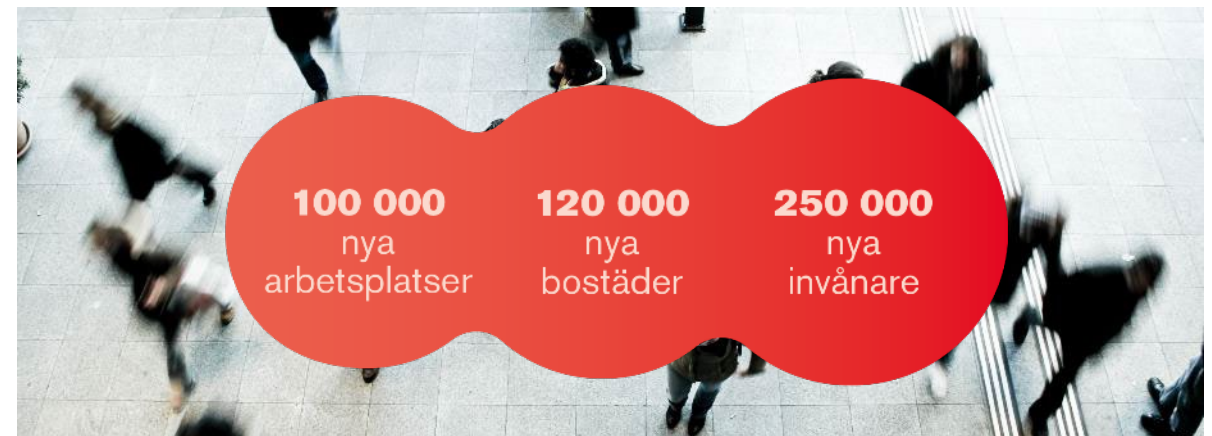


OLSKROKS-  
MOTET

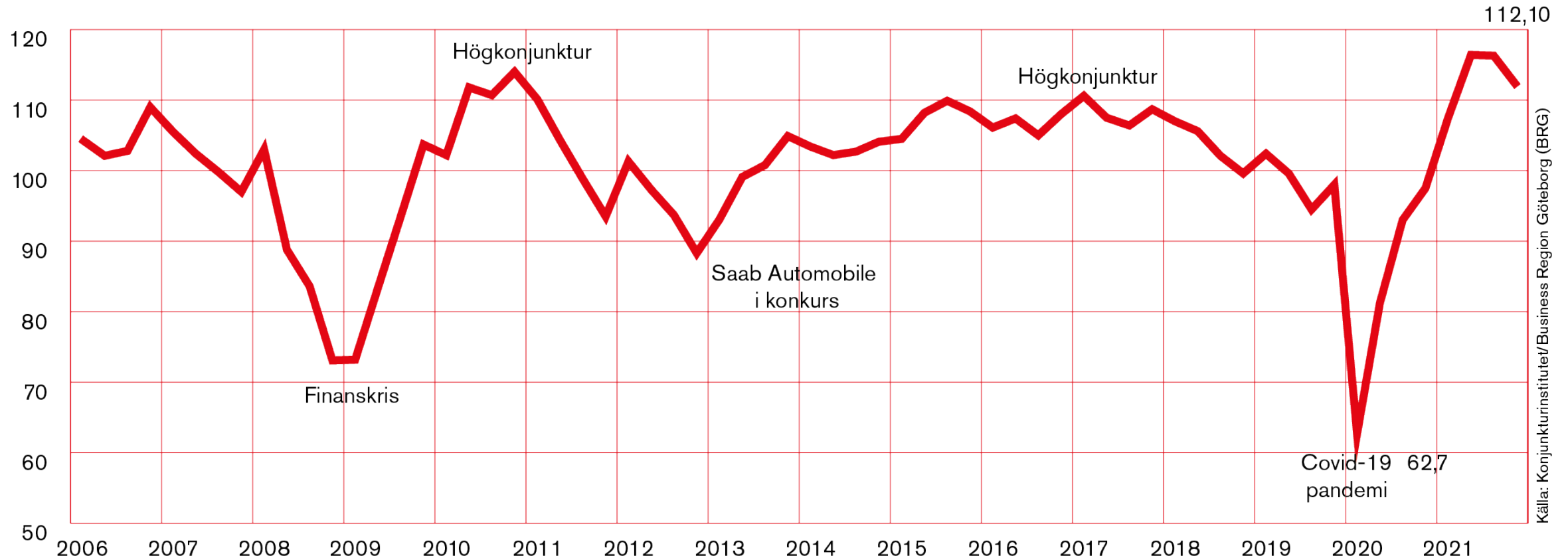


# Göteborg det senaste året

- Sjunkande arbetslöshet
- Stark återhämtning
- Stark exportindustri
- Göteborg växer
- Rekordår för containervolym i Göteborgs hamn
- Komponentbrist, inflation och krig i Ukraina orosmoln



# Högkonjunktur i Göteborg





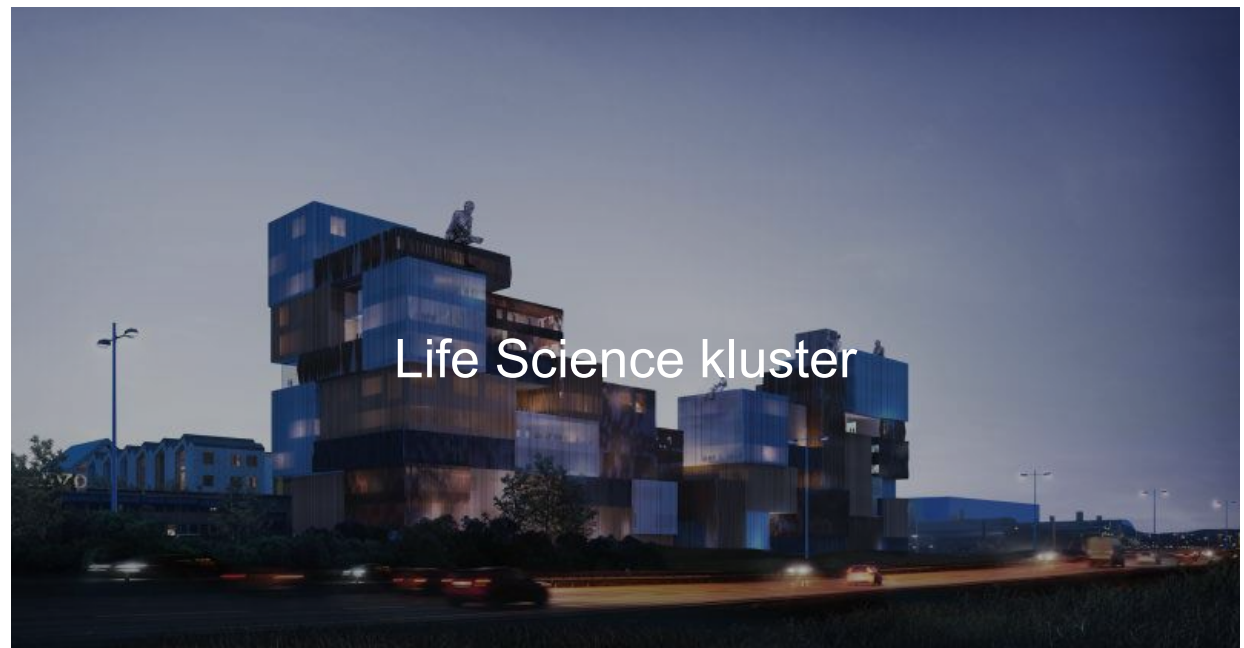
Ledande hub i Europa för hållbara transportsystem



Mest innovativa regionen i Sverige  
(världens femte mest innovativa land)



Göteborgs stad har en nollvision  
för utsläpp av koldioxid



Life Science kluster



# Investeringar för framtiden





# Kontorsmarknaden i Göteborg

## Hyresmarknaden

- Minskad vakans i Q4  
(ökad vakans helåret 2021)
- Hög uthyrningsvolym 2021  
(högsta sedan 2016)
- Ökade hyresnivåer drivet av nya kontorsprojekt
- Stor volym av kontorsprojekt 2022, hög uthyrningsgrad generellt i nya projekt

## Fastighetsmarknaden

- Sjunkande yilder i Q4  
(efter en längre period av status quo)
- Rekordvolym fastighetsaffärer i Sverige,  
många indirekta inom kontor i Göteborg
- Rekordlåg yield i stor fastighetsaffär i CBD  
visar på stark efterfrågan för  
kontorsfastigheter i bra lägen



# Industri/logistikmarknaden i Göteborg

## Hyresmarknaden

- Inga vakanser
- Stabila prime hyror
- Stark efterfrågan
- Konkurrens från större geografiskt område (jämfört med kontor)

## Fastighetsmarknaden

- Stark efterfrågan
- Extrem yieldkompression

An architectural rendering of a modern urban street at dusk. The scene features multi-story buildings with large windows and balconies, some with glass railings. A wide, paved pedestrian walkway runs down the center of the street, flanked by planters and trees. People are walking, sitting on benches, and a couple is riding a bicycle. The sky is filled with soft, orange and pink clouds. The overall atmosphere is warm and inviting, suggesting a vibrant, walkable neighborhood.

# Utveckling av fastighetsbeståndet

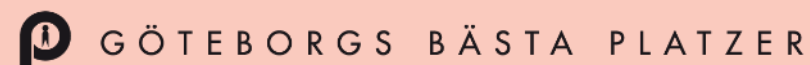


3B

# Vårt huvudvarumärke



Vårt huvudvarumärke **Platzer** hjälper oss att forma våra kunders, medarbetares och intressenters associationer kring företaget och namnet.



Vårt dubbelbottnade begrepp **Göteborg bästa Platzer** är vårt varumärkeslöfte. Det syftar dels på platserna vi är med och skapar, bevarar och lyfter. Och dels på oss som bolag.

Det man brinner för, det gör man lite bättre.  
Vi är bäst på Göteborg, bäst för Göteborg.  
Helt enkelt Göteborgs bästa Platzer.

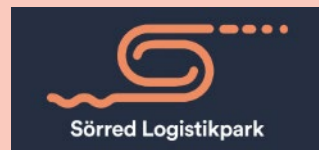
# Våra platsvarumärken

Förutom vårt övergripande varumärke arbetar vi med projekt- och platsvarumärken.

Flera av våra fastigheter och områden har egna profiler som syftar till att ge platsen en tydligare identitet. Kopplingen till Platzer markeras genom garanten; Göteborgs bästa Platzer.

Genom våra undervarumärken kan vi anpassa enskilda fastigheter eller områden efter olika målgrupper.

 GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

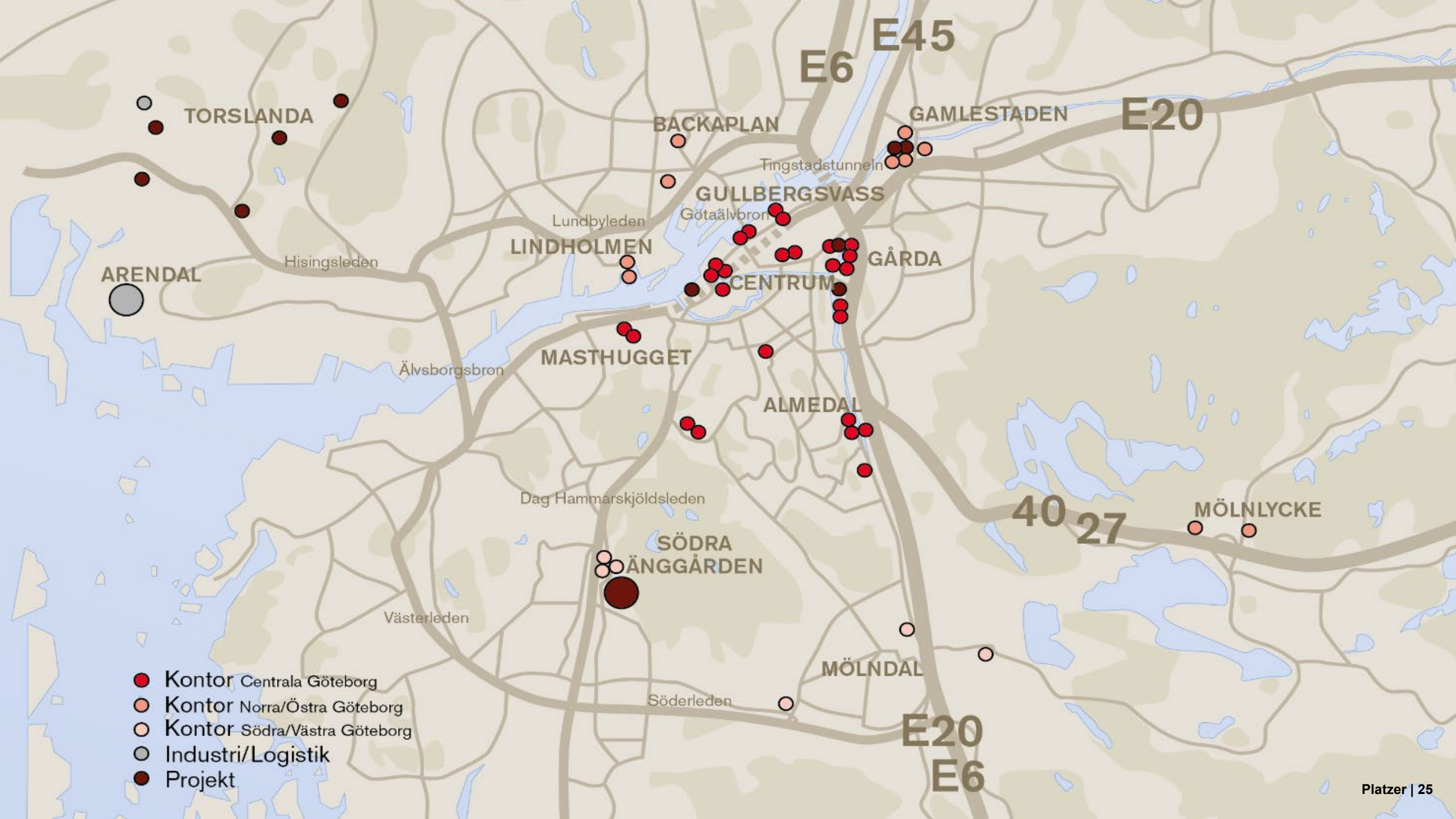


 GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER



 GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER







# Intjäningsförmåga 2021-12-31

|                                | Fastighetsvärde |            | Driftsöverskott |            |
|--------------------------------|-----------------|------------|-----------------|------------|
|                                | mkr             | %          | mkr             | %          |
| Kontor – centrala Göteborg     | 14 491          | 56         | 446             | 45         |
| Kontor – norra/östra Göteborg  | 4 204           | 16         | 192             | 20         |
| Kontor – södra/västra Göteborg | 1 053           | 4          | 54              | 5          |
| Industri/logistik              | 4 066           | 16         | 212             | 22         |
| <b>Förvaltningsfastigheter</b> | <b>23 814</b>   | <b>91</b>  | <b>904</b>      | <b>92</b>  |
| Projektfastigheter             | 2 217           | 9          | 78              | 8          |
| <b>Totalt</b>                  | <b>26 031</b>   | <b>100</b> | <b>983</b>      | <b>100</b> |



# Största fastighetsägare

| Hyresfastigheter exklusive bostadsfastigheter |         | Industri- och logistikfastigheter |         |
|-----------------------------------------------|---------|-----------------------------------|---------|
| Platzer                                       | 501 755 | Geely Holding                     | 852 784 |
| Vasakronan                                    | 377 287 | Castellum                         | 326 791 |
| Balder                                        | 375 201 | Platzer                           | 317 667 |
| Wallenstam                                    | 326 376 | AB Volvo                          | 195 179 |
| Castellum                                     | 287 849 | Wallenberg                        | 161 105 |
| Nyfosa                                        | 198 613 | Balder                            | 144 309 |
| Skandia                                       | 182 036 | Autologistikk property            | 123 315 |
| Lundbergföretagen                             | 162 496 | Mileaway Sunbeam                  | 112 000 |
| Alecta                                        | 161 679 | Corem                             | 85 156  |
| AB Volvo                                      | 116 280 | Bygg-Göta                         | 74 350  |



# Hållbart värdeskapande



# Modell för hållbart värdeskapande





# Värdeskapande i siffror

|                                                  | 2021<br>jan-dec | 2020<br>jan-dec |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetsvärde vid årets början                 | 22 575          | 20 479          |
| Investeringar i befintliga fastigheter           | 1 003           | 994             |
| Fastighetsförvärv                                | 1 795           | 395             |
| Fastighetsförsäljningar (och omklassificeringar) | -582            | -299            |
| Värdeförändringar                                | 1 240           | 1 006           |
| <b>Fastighetsvärde vid årets slut</b>            | <b>26 031</b>   | <b>22 575</b>   |

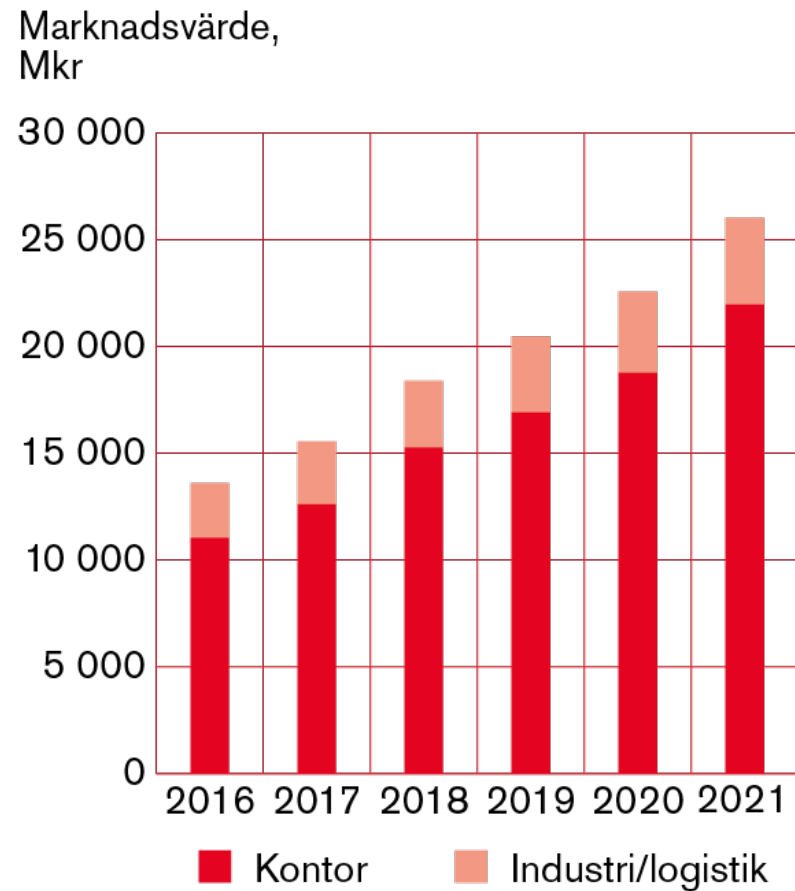
# 2021 i siffror



- Fastighetsvärde 26 031 mkr (+ 15 %)
- Hyresintäkter 1 201 mkr (+ 5 %)
- Förvaltningsresultat 759 mkr (+ 12 %)
- Resultat per aktie 11,40 kr (+ 25 %)
- EPRA NRV 109,74 kr/aktie (+ 14 %)
- Utdelning förslag 2,20 kr/aktie ( + 5 %)

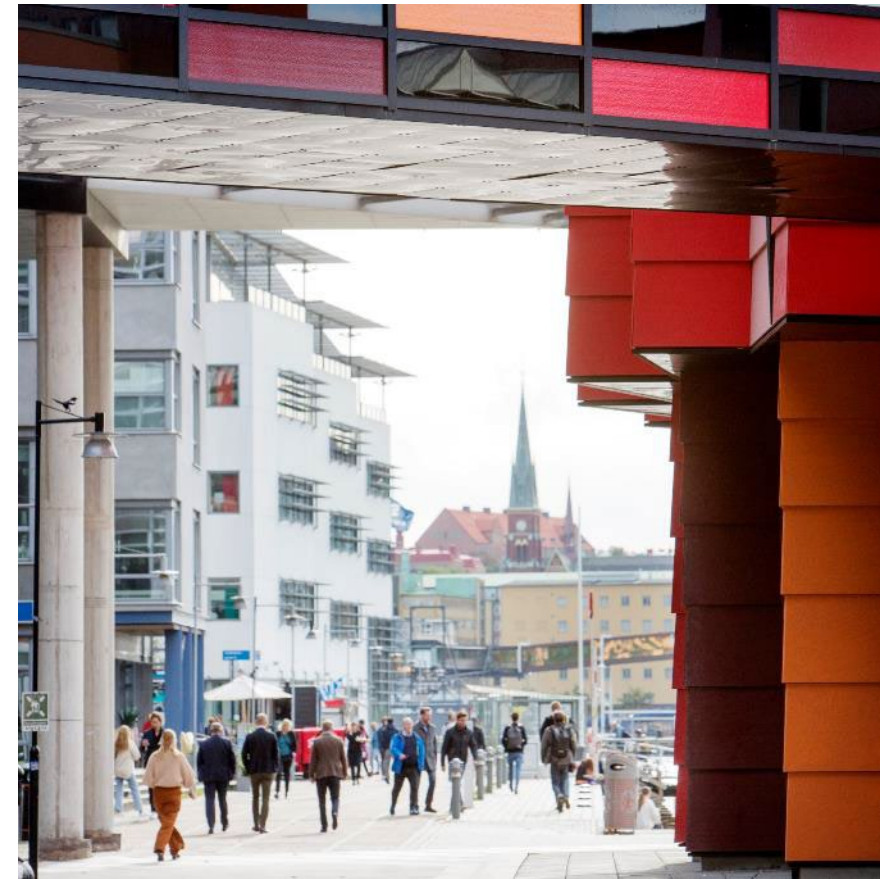
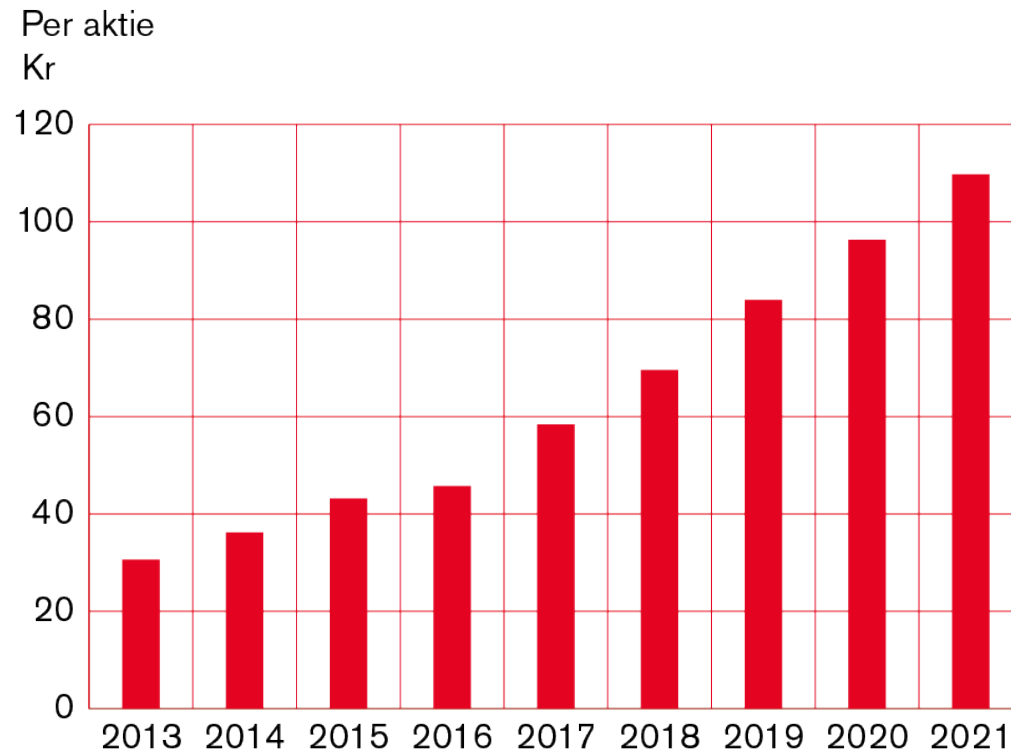


# Kontinuerligt ökat fastighetsvärde



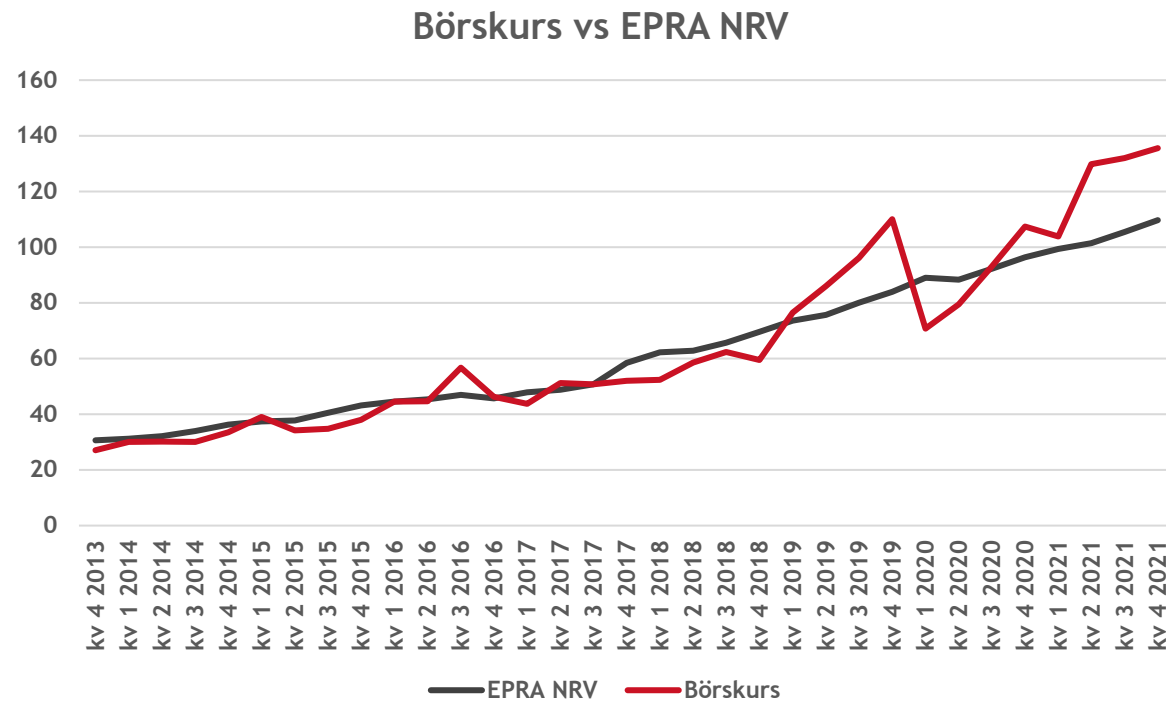


# Kontinuerligt ökat EPRA NRV





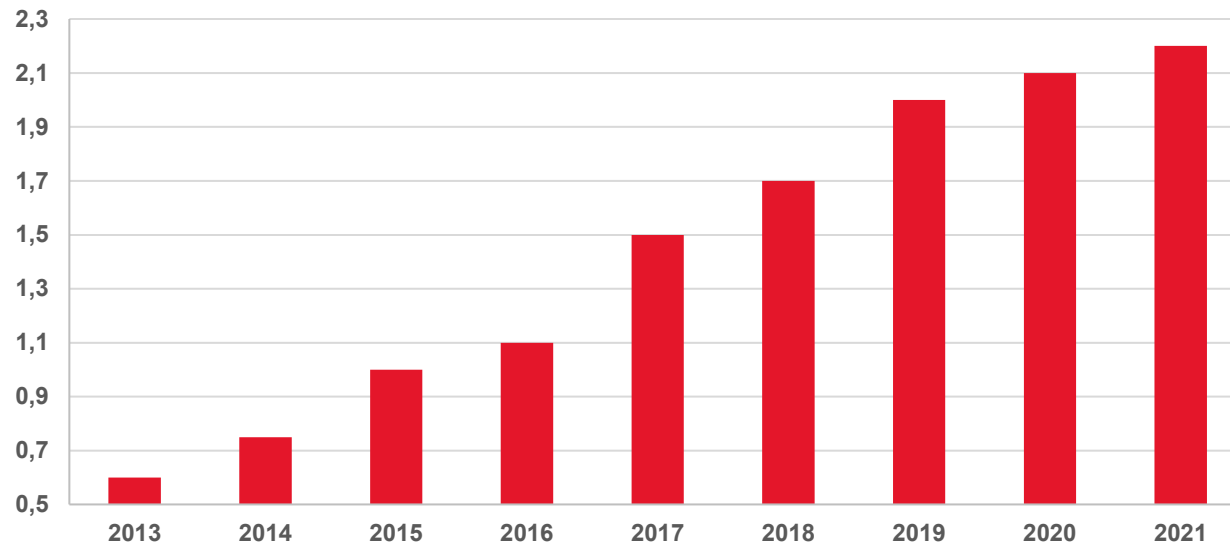
# Korrelation EPRA NRV vs börskurs





# Kontinuerligt ökad utdelning

Utdelning 2013- F2021



# Förvärv på Medicinareberget



- Änggården 718:1
- Tillträde: 2021-06-30
- Area: 31 100 kvm
- Underliggande fastighetsvärde: 945 mkr

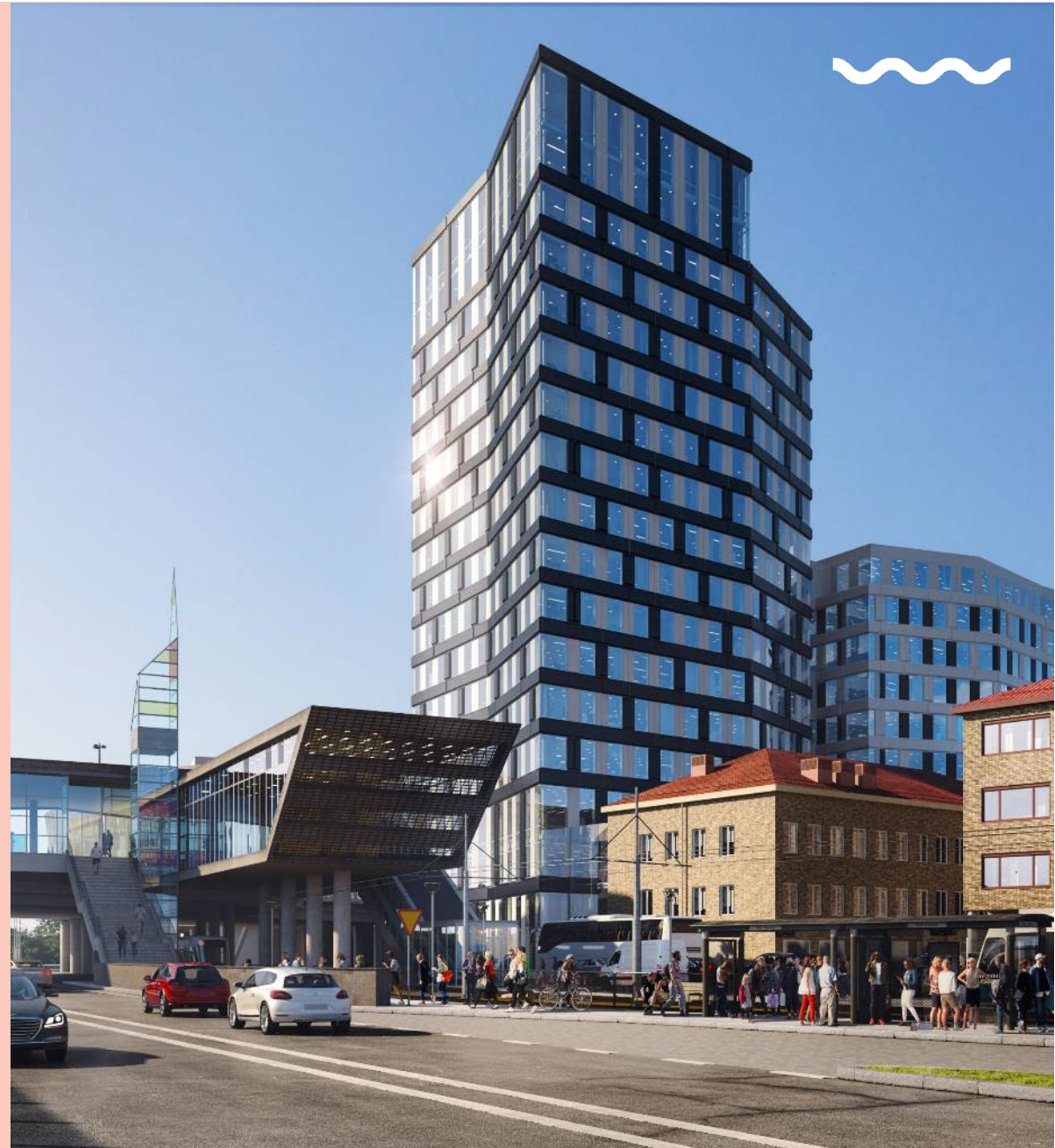


- Änggården 36:2
- Tillträde: 2021-12-06
- Area: 21 700 kvm
- Underliggande fastighetsvärde: 930 mkr



# Förvärv MIMO

- Kungsfisken 7, Mölndal
- Tillträde: H2 2024
- Area: 32 000 kvm
- Underliggande fastighetsvärde: ca 1 500 mkr



# Försäljning "Del av Arendal"

- "Del av Arendal 764:720"
- Frånträde: under 2022
- Area: 108 000 kvm mark och 69 000 kvm vatten, 49 000 kvm byggnader
- Underliggande fastighetsvärde: 475 mkr



Den 30 september tecknade Platzer och Göteborgs Hamn avtal om en försäljning omfattande bland annat del av kaj i Arendal dit Stena Line har för avsikt att flytta både Danmarks- och Tysklandsterminalerna.



# Försäljning till VCC i Torslanda



## **Volvos tidigare huvudkontor**

Sörred 8:11

Frånträde: 2021-09-01

Area: 10 000 kvm

Underliggande nettovärde: 304 mkr

Del av en kombinerad affär med VCC där VCC förbinder sig att teckna ett hyreskontrakt i en ny logistikfastighet



## **HCL (tidigare Volvo IT)**

Sörred 7:24

Frånträde: 2021-09-01

Area: 15 000 kvm

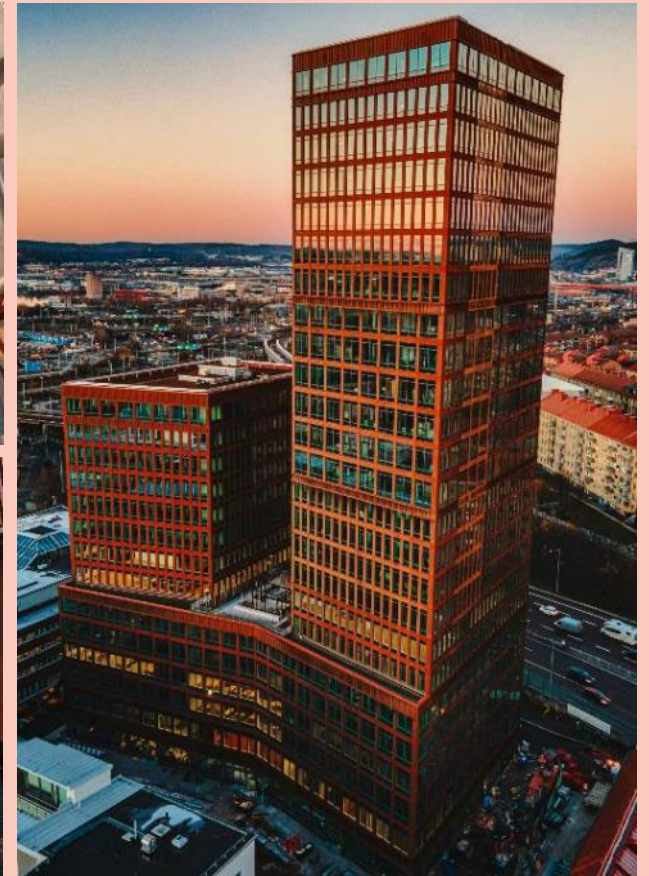
# Gullbergsvass 1:1, Aria

- Gullbergsvass 1:1
- Area: 15 483 kvm
- Färdigställd: Q3 2023
- Investering: 1 123 mkr  
(värde vid projektstart: 843 mkr,  
tillkommande investering 280 mkr)
- Uthyrningsgrad: 51%



# Gårda 2:12, Gårda Vesta

- Gårda 2:12
- Area: 27 000 kvm
- Färdigställd: Q1 2022
- Investering: 1 169 mkr
- Uthyrningsgrad: 98%
- 50 % av fastigheten såld till  
Länsförsäkringar Göteborg & Bohuslän i  
enlighet med stämmobeslut 2018 (redovisas  
i Q1 2022)



# Gårda 16:17, Kineum

- Gårda 16:17
- Area: 43 500 kvm  
(28 000 kvm nyproduktion)
- Färdigställd: Q4 2022
- Investering: 2 105 mkr
- Uthyrningsgrad: 83%





# Inom Vallgraven 49:1, Merkur

- Inom Vallgraven 49:1
- Area: 5 400 kvm
- Färdigställd: Q1 2022
- Investering: 291 mkr
- Uthyrningsgrad: 87%



# Syrhåla 3:1 - NTEX

- Syrhåla 3:1
- Area: 14 000 kvm
- Färdigställd: Q1 2023
- Investering: 212 SEK m
- Uthyrningsgrad: 100 %



Syrhåla 3:1, Torslanda

# Sörred 8:12 & 7:21, Sörred Logistikpark



- Sörred 8:12
- Area: 0 kvm (byggrätter 105 000 kvm)
- Terrassering färdigställd: Q1 2022
- Investering: 372 mkr (mark & terrassering)
- Uthyrningsgrad: N/A



- Sörred 7:21
- Area: 0 kvm (byggrätt 23 000 kvm)
- Terrassering färdigställd: Q2 2022
- Investering: 81 mkr (mark & terrassering)
- Uthyrningsgrad: N/A
- Uthyrd till VCC: 23 000 kvm (100 %)



# Större stadsutvecklingsprojekt





# Resurser för hållbart värdeskapande



# Hållbarhetsarbetet enligt de utvalda Globala Målen

Ekonomisk hållbarhet



Ekologisk hållbarhet

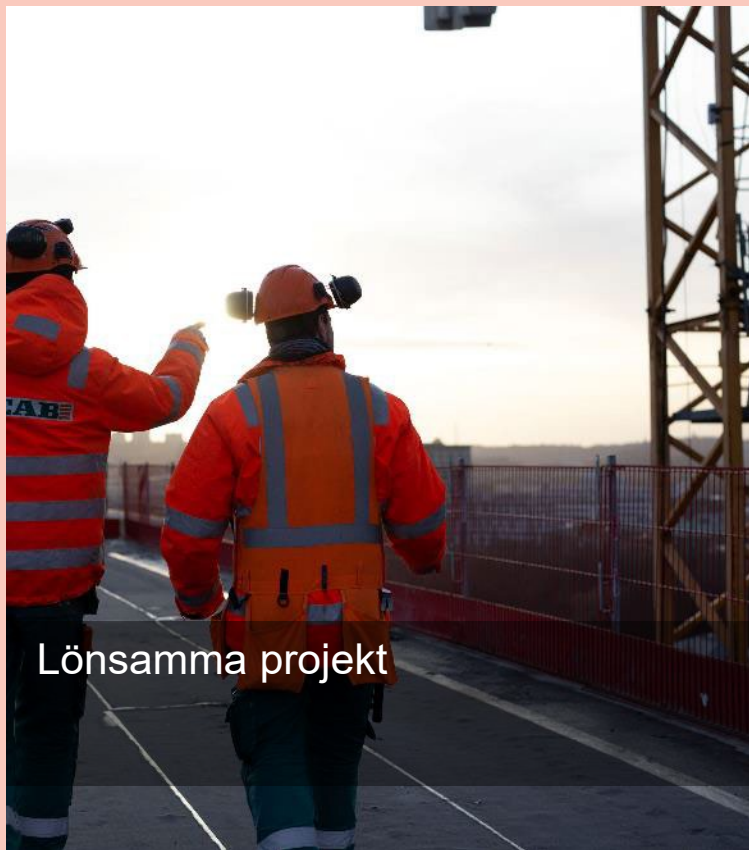


Social hållbarhet



**GLOBALA MÅLEN**  
för hållbar utveckling

# Hållbarhet i praktiken



Lönsamma projekt



Certifieringar av fastigheter



Hållbara stadsdelar



# Platzer 2022



# Inriktning 2022

Lönsam **tillväxt** enligt modellen om hållbart värdeskapande:

- nettoförvärv i prioriterade områden i Göteborg
- investeringar i utvecklingsprojekt (Kineum, Aria, Gamlestadens Fabriker och Torslanda)
- värdeökningar genererade av uthyrningar, omförhandlingar och investeringsvinster i pågående och kommande utvecklingsprojekt

Utveckling av **kunderbjudande** baserad på proaktivt arbete med kundkännedom och nya möjligheter genom bl.a. digitalisering och mobilitetslösningar samt områdesutveckling och fastighetsutveckling i attraktiva lägen

Förbättra positionen som branschledande inom **hållbarhet** i alla dimensioner (fler miljöcertifieringar, ökad andel grön finansiering, ökat fokus på scope 3 samt ökat fokus på social hållbarhet)



...

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