



Vd-anförande

Årsstämma 23 mars 2023

P-G Persson, vd



Agenda

- Året som gått
- Marknadsläget i Göteborg
- Hållbart värdeskapande
 - Uthyrning och förvaltning
 - Fastighetstransaktioner
 - Utvecklingsprojekt
- Platzer framåt

Året som gått



A hand with a large, detailed ear and fingers painted in vibrant, multi-colored patterns (red, yellow, green, blue, purple) pointing upwards. The background is dark and textured.

Större värdeökning

- 2020: 1 006 mkr
- 2021: 1 240 mkr
- **2022: 2 562 mkr**

A large, abstract orange shape dominates the left side of the frame. To the right, a staircase with a metal railing leads upwards. The background is dark and textured.

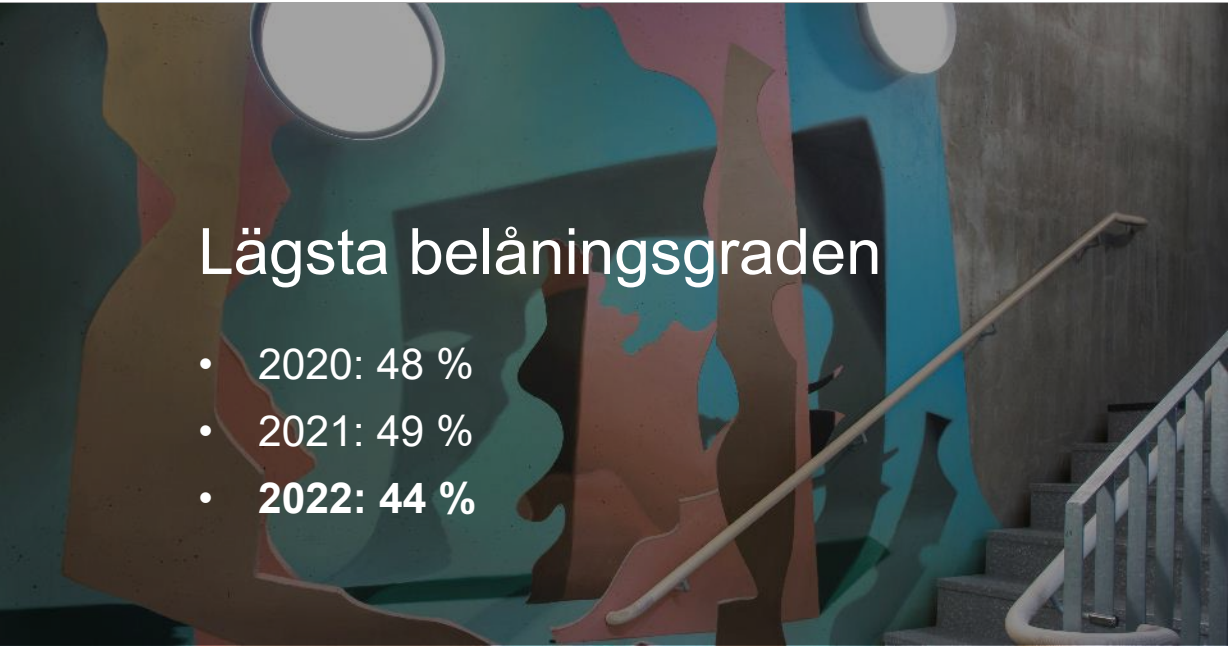
Större nettouthyrning

- 2020: - 20 mkr
- 2021: 35 mkr
- **2022: 142 mkr**

A vibrant, abstract painting with various colors (red, green, blue, yellow, purple) and geometric shapes. A staircase with a metal railing is visible in the foreground on the right side.

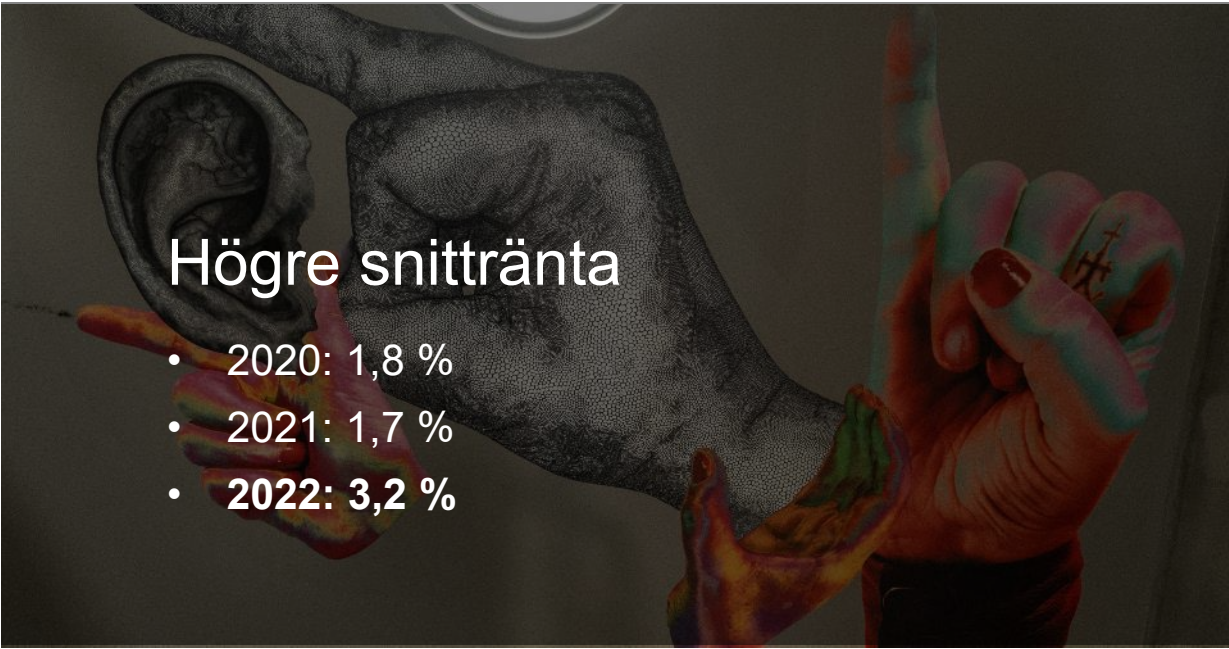
Högsta förvaltningsresultatet

- 2020: 615 mkr
- 2021: 655 mkr
- **2022: 668 mkr**

A colorful, abstract painting with various colors (blue, green, red, yellow, purple) and geometric shapes. A staircase with a metal railing is visible in the foreground on the right side.

Lägsta belåningsgraden

- 2020: 48 %
- 2021: 49 %
- **2022: 44 %**

A hand with a large, detailed ear and fingers that are painted with various colors like red, yellow, and green. The background is dark and textured.

Högre snittränta

- 2020: 1,8 %
- 2021: 1,7 %
- **2022: 3,2 %**

A person's face is shown in a warm, orange-toned setting, possibly a room with a large window or a painting. The person is looking down, and their hand is visible near their face.

Stigande värderingsyielder

- 2020: 4,8 %
- 2021: 4,6 %
- **2022: 4,7 %**

A colorful, abstract painting of a cityscape with various buildings and structures in shades of red, blue, green, and yellow. The style is expressive and modern.

Sjunkande räntetäckningsgrad

- 2020: 4,0 ggr
- 2021: 4,1 ggr
- **2022: 3,5 ggr**

A person's face is shown in a cool, blue-toned setting, possibly a room with a large window or a painting. The person is looking down, and their hand is visible near their face.

Större osäkerhet i omvärlden

- 2020: pandemi/kontorsdöd/komponentbrist
- 2021: pandemin avtar/återhämtning/högkonjunktur
- **2022: krig/inflation/sjunkande tillväxt**

2022 i siffror

- Fastighetsvärde 26 994 mkr (+ 4 %)
- Hyresintäkter 1 229 mkr (+ 2 %)
- **Driftsöverskott 939 mkr (+ 2 %)**
- **Förvaltningsresultat 668 mkr (+ 2%)**
- Resultat per aktie 26,67 kr (+ 87 %)
- EPRA NRV 132,63 kr/aktie (+ 21 %)
- Utdelning förslag 2,30 kr/aktie (+ 5 %)





Intjäningsförmåga 2022-12-31

	Fastighetsvärde		Driftsöverskott	
	mkr	%	mkr	%
Kontor – centrala Göteborg	15 756	58	606	54
Kontor – norra/östra Göteborg	4 438	17	230	20
Kontor – södra/västra Göteborg	1 093	4	61	5
Industri/logistik	4 411	16	223	20
Förvaltningsfastigheter	25 698	95	1 119	99
Projektfastigheter	1 296	5	2	1
Totalt	26 994	100	1 122	100

A nighttime photograph of a cityscape in Göteborg, Sweden. The foreground shows a multi-lane highway with long-exposure light trails from cars, with blue trails on the left and red trails on the right. Above the highway is a bridge with streetlights. In the background, a tall, modern building with many lit windows stands out against the dark sky. Other city buildings and trees are visible in the distance. The text 'Marknadsläget i Göteborg' is overlaid in the center.

Marknadsläget i Göteborg

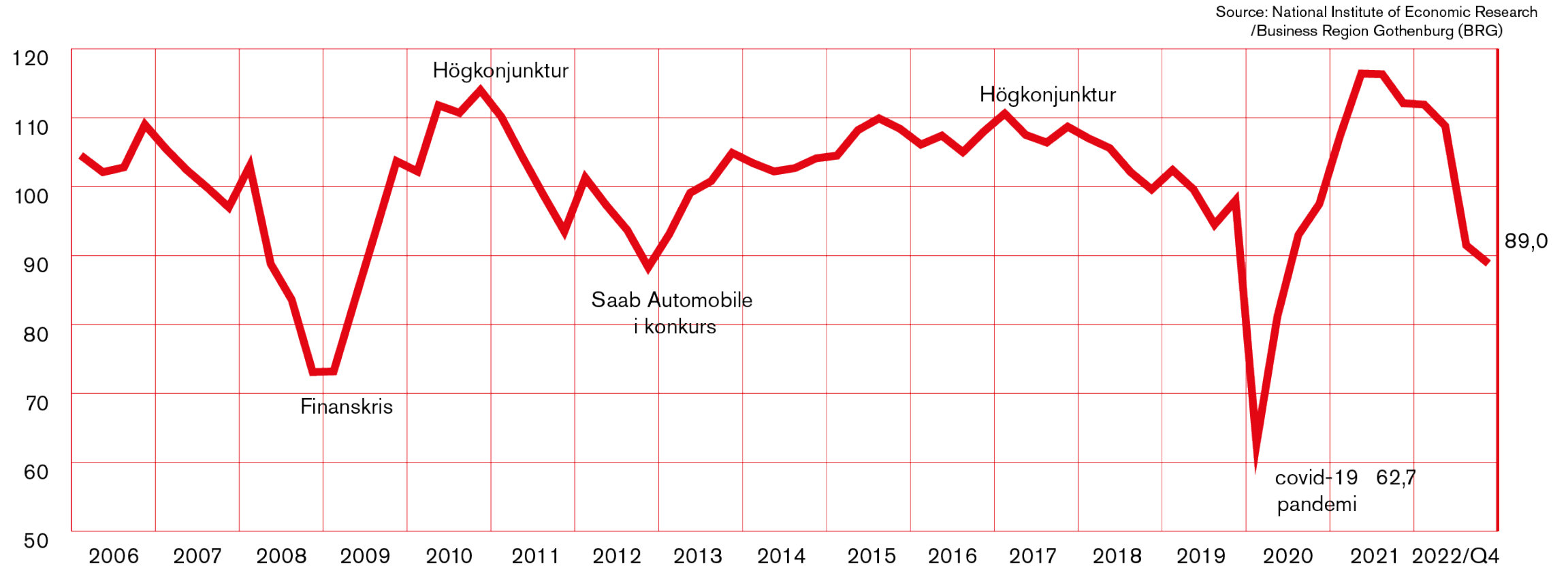


Göteborg det senaste året

- Försämrat konjunkturläge
- Stabila arbetslöshetssiffror
- Stark exportindustri
- Göteborg växer, högt "kranindex"
- Ännu ett starkt år med ökad containervolym i Göteborgs hamn
- Avtagande tillväxt, inflation och krig i Ukraina orosmoln



Försämrad konjunktur





Göteborgs hyresmarknad



Kontor

- Stabil vakansgrad
- Stigande hyresnivåer
- Stor volym nyproducerade kontor



Industri/logistik

- Obefintlig vakans
- Stigande hyresnivåer
- Stor efterfrågan på logistiklokaler



Göteborgs fastighetsmarknad



Kontor

- Få transaktioner i Göteborg
- Ökande yielder
- Stor osäkerhet framåt



Industri/logistik

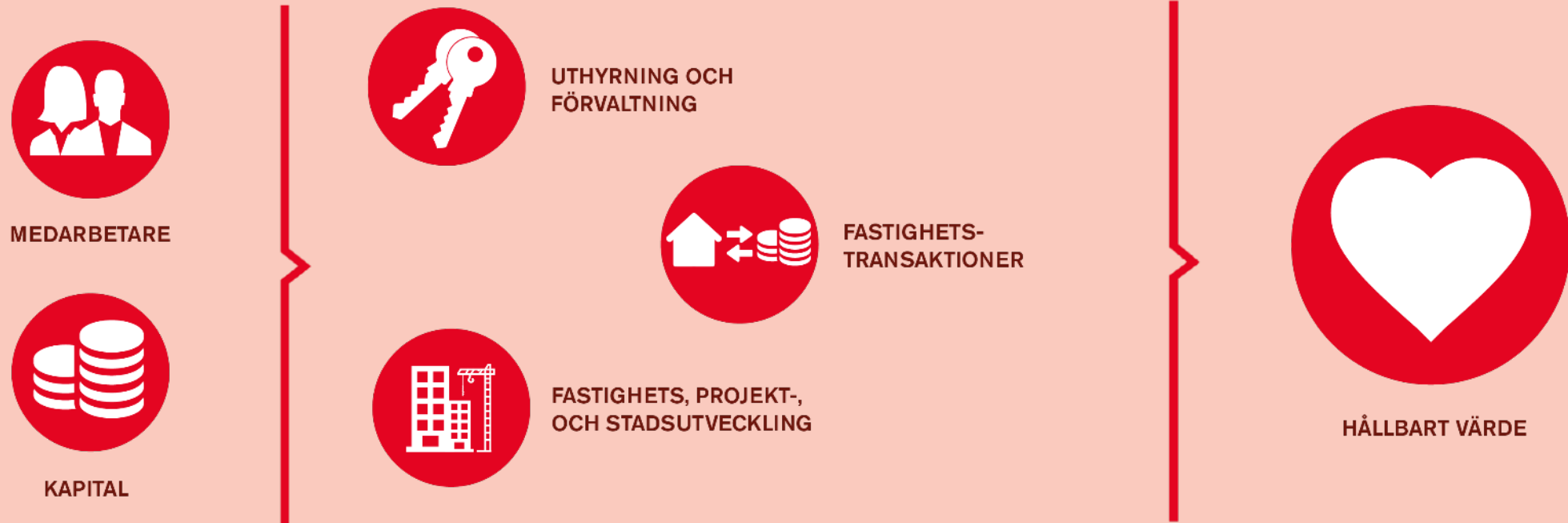
- Få transaktioner i Göteborg
- Ökande yielder
- Stor osäkerhet framåt

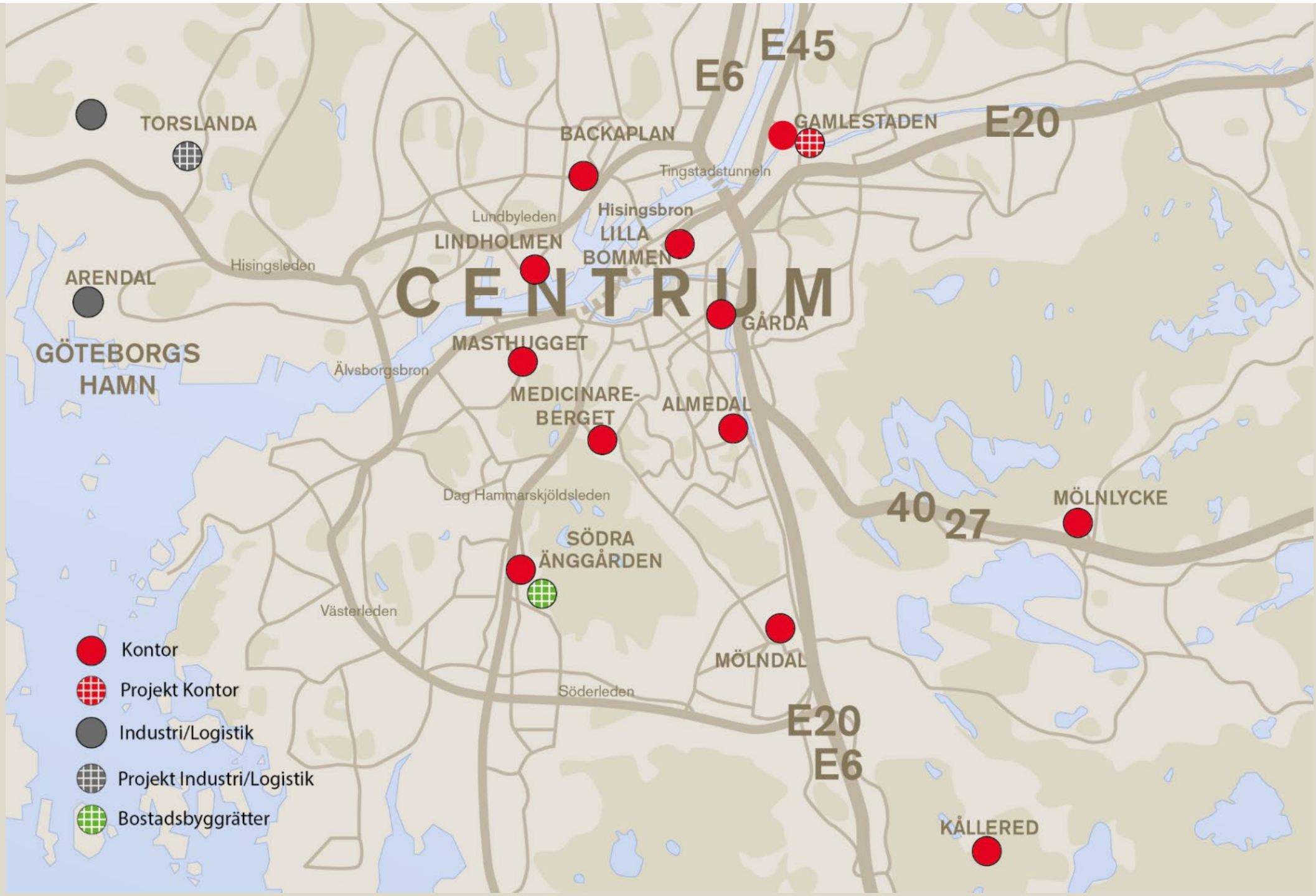


Hållbart värdeskapande



Modell för hållbart värdeskapande







Värdeskapande i siffror

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Fastighetsvärde vid årets början	26 031	22 575
Investeringar i befintliga fastigheter	1 412	1 003
Fastighetsförvärv	-	1 795
Fastighetsförsäljningar (och omklassificeringar)	-3 011	-582
Värdeförändringar	2 562	1 240
Fastighetsvärde vid årets slut	26 994	26 031

Lönsam tillväxt



- Första spadtag på Sörred 8:12
- Investeringar i befintliga fastigheter 1 412 mkr



- Platzer åter ensam ägare till profilfastigheten Kineum
- Försäljning av totalt 170 200 kvm i Högsbo, Gamlestaden, Arendal och Gårda



- Fastighetsvärdet ökade med 963 mkr till 27 mdkr (+ 3,7 %)
- Vårt substansvärde, mätt i EPRA NRV, ökade med 21 %



Uthyrning och förvaltning



Kund



- Ca 675 lokalhyreskontrakt, varav 617 inom kontor
- Hyresintäkterna ökade till 1,2 mdkr (+2,3 %)

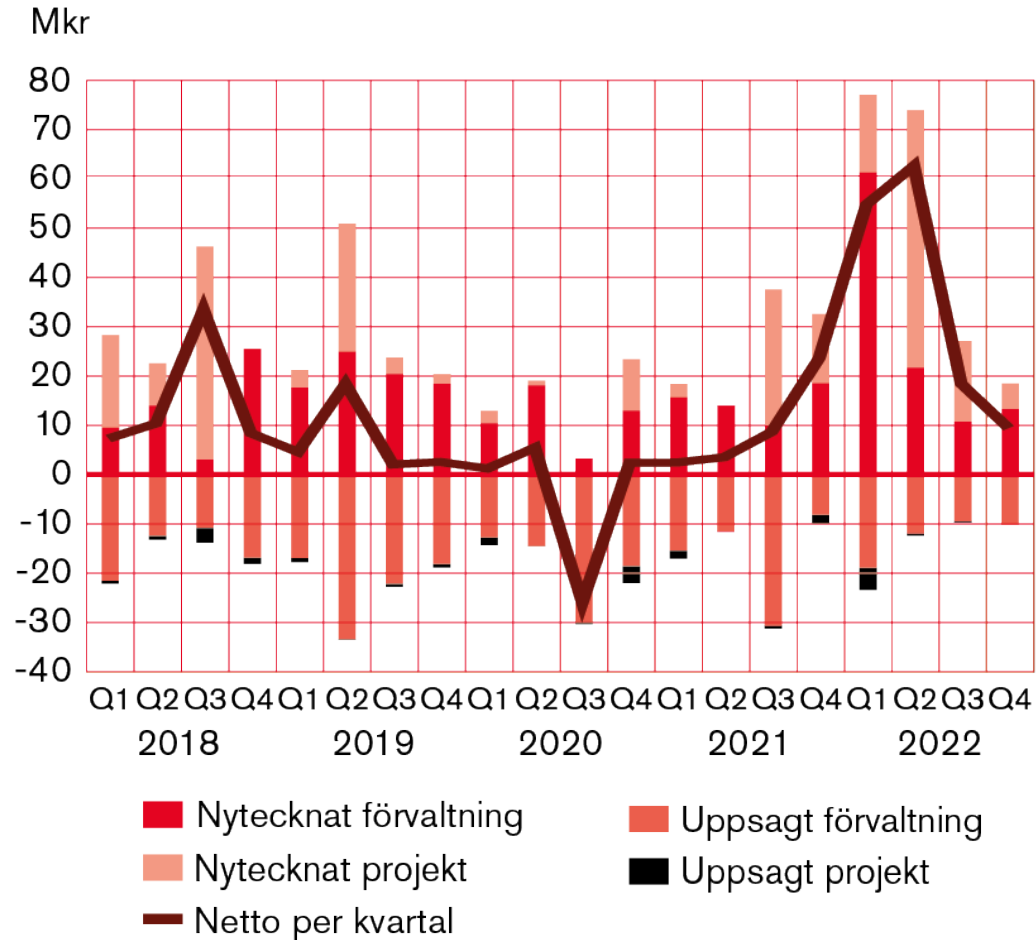


- Hög omförhandlingsvolym, totalt 100 mkr med 9 % hyresökning
- Genomsnittlig kontraktstid ökade till 51 månader



- Positiv nettouthyrning samtliga kvartal, totalt +142 mkr
- Ekonomisk uthyrningsgrad steg till 92 %

Positiv nettouthyrning



Industri/logistik

- Helägda 20 mkr
- Intresseföretag 66 mkr

Kontor

- Helägda 50 mkr
- Intresseföretag 6 mkr

Områdesutveckling



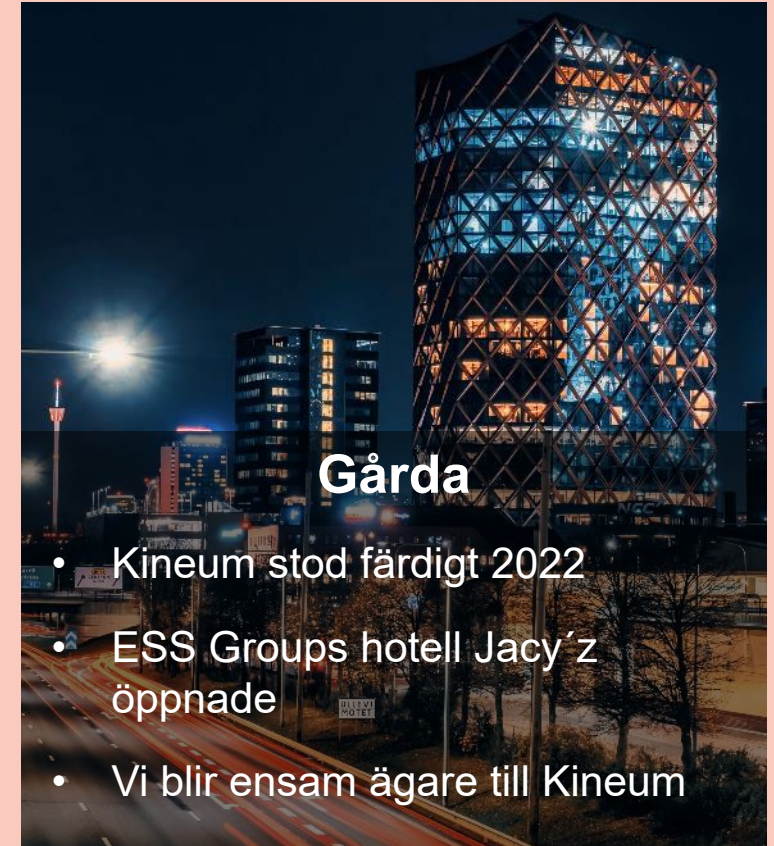
Gamlestaden

- Utveckling av våra byggrätter
- 100 000 kvm, varav 60 000 kvm avser nyproduktion
- JM tillträder bostadsbyggrätter



Arendal/Torslanda

- Utveckling av ca 210 000 kvm
- 131 500 kvm uthyrt
- Urval av hyresgäster: AB Volvo, NTEX, Volvo Cars o Schenker



Gårda

- Kineum stod färdigt 2022
- ESS Groups hotell Jacy'z öppnade
- Vi blir ensam ägare till Kineum



Fastighetstransaktioner





Q1

**50 % av andelarna i Gårda Vesta
överläts till Länsförsäkringar**



Q2

**Del av Arendal säljs till
Göteborgs Hamn**



Q3

**Bostads-
byggrätter i
Gamlestadens
Fabriker säljs till JM**



**Vi säljer
sex fastigheter
i Södra Änggården**



Q4

**Vi förvärvar NCCs 50 % andel
av Kineum**

SÅ HÄR BYGGER VI SÖDRA ÄNGGÅRDEN.

Södra Änggården blir som en egen stadsdel, med nästan 2000 lägenheter i en tät kvartersstad. Givetvis lämnar vi plats för butikslokaler i bottenvåningarna. I lugnt läge mot skogsbrynet byggs också en förskola och en skola. Sex olika aktörer är med och bygger. För att hålla ihop projektet finns en detaljerad arkitekturhandbok som samtliga parter ställer sig bakom.

**PEAB BOSTAD: 500 BOSTÄDER
FÖRDELAT PÅ TRE KVARTER.
PRELIMINÄR BYGGSTART 2023.**

**BONAVA: 600 BOSTÄDER
FÖRDELAT PÅ TRE KVARTER.
PRELIMINÄR BYGGSTART 2023.**

**PLATZER FASTIGHETER:
FÖRSKOLA, SKOLA (F-9), P-HUS.
BYGGSTART 2022.**

**MÅNSSON FASTIGHETER:
200 BOSTÄDER.
PRELIMINÄR BYGGSTART 2023.**

**HÖKERUM BYGG: 300 BOSTÄDER
FÖRDELAT PÅ TVÅ KVARTER.
PRELIMINÄR BYGGSTART 2023.**

**SKANSKA BOSTAD: 300 BOSTÄDER
FÖRDELAT PÅ TRE KVARTER.
PRELIMINÄR BYGGSTART 2024.**



Fastighets, projekt- och stadsutveckling



Sörred Logistikpark, Sörred 8:12, v2 Sportshopen



Arendals Kulle, NTEX



Sörred Logistikpark, Sörred 8:12 v1 Schenker



Syrhåla 3:1, etapp 1, NTEX



Kineum - Gårda



Aria – Lilla Bommen



Merkur - Skeppsbron



Skola i Södra Änggården- Högsbo

Tre nomineringar

GÅRDA VESTA
Bästa byggnads-
verk 2022

*Vinnare:
Nodi, Hovås*

MERKURHUSET
Kasper Salin-
priset 2022

*Vinnare:
Merkurhuset*



KINEUM
Årets Bygge
2023

Avgörs 28/3



Medarbetare

För tredje året i rad skattar medarbetarna Platzer som "A Great Place To Work"

- 86 medarbetare, varav 40 kvinnor (46 %) och 46 män (54 %)
- Fördelning av kvinnor och män är inom intervallet 40-60 % på samtliga nivåer.
- 90 % tycker att Platzer är en mycket bra arbetsplats enligt GPTW

Kapital

- Nytt finansieringslandskap
- Styrränta från 0 % till 2,5 % under 2022
- Ytterligare höjningar under 2023
- Soliditet 48 %
- Banklån 75 %
- Belåningsgrad 44 %
- Grön finansiering 67 %



Hållbarhetsarbetet enligt de utvalda Globala Målen

Ekonomisk hållbarhet



Ekologisk hållbarhet



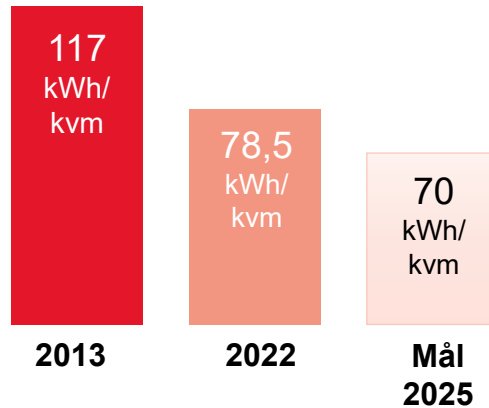
Social hållbarhet



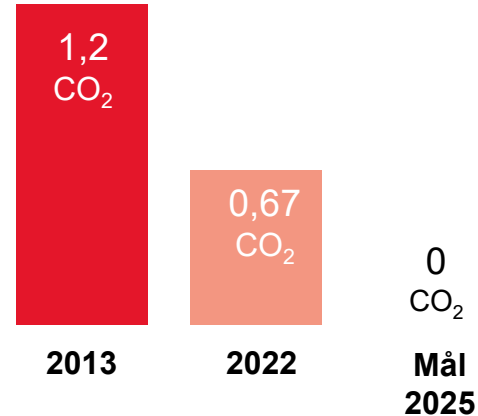
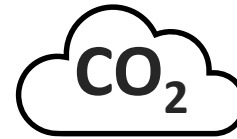
GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

Ekologisk hållbarhet

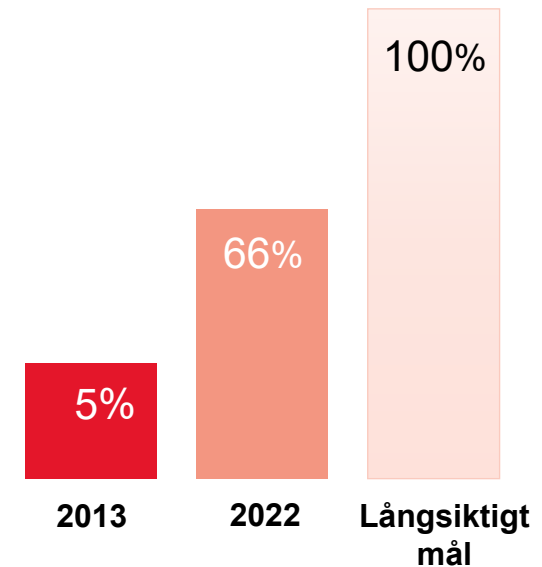
Energianvändning



Koldioxidutsläpp
(g CO₂/kvm i scope 1
och scope 2)



Gröna hyresavtal



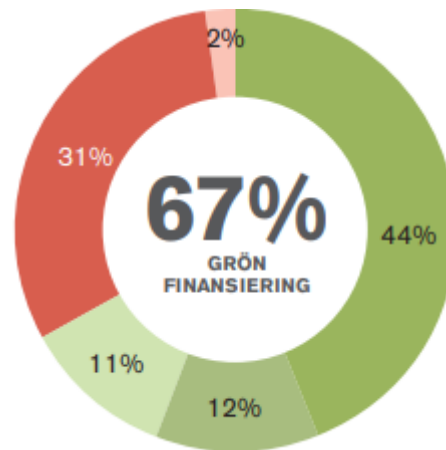
Hållbara värden



92%



92 %
miljöcertifierade
fastigheter



67 % grön
finansiering

-6,7%



Sänkt
energianvändning



SBTi- Science
Based Targets
initiative

A long-exposure photograph of a city highway at night. The foreground shows multiple lanes of traffic with vibrant light trails from car headlights and taillights. A concrete bridge spans the highway in the middle ground. In the background, a tall, modern skyscraper with a grid of lit windows stands out against the dark sky. Other city buildings and streetlights are visible, creating a sense of a bustling urban environment.

Platzer framåt

OLSKROKS-
MOTET



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.



Vårt huvudvarumärke





Våra platsvarumärken

GÅRDA
VESTA

 GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

KINEUM
GÅRDA

 GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

AR
EN
DAL

 GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

GAMLESTADENS
FABRIKER

 GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

GAMLE
STADEN

 GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

Almedals
Fabriker

 GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

SÖDRA
ÄNGGÅRDEN

 GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

KVARTERETT

 GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

MER
KUR

 GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

 Sörred
Logistikpark

 GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

ARIA

 GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

GAMLE-
STADS
TORG

 GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER

tennet

 GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER



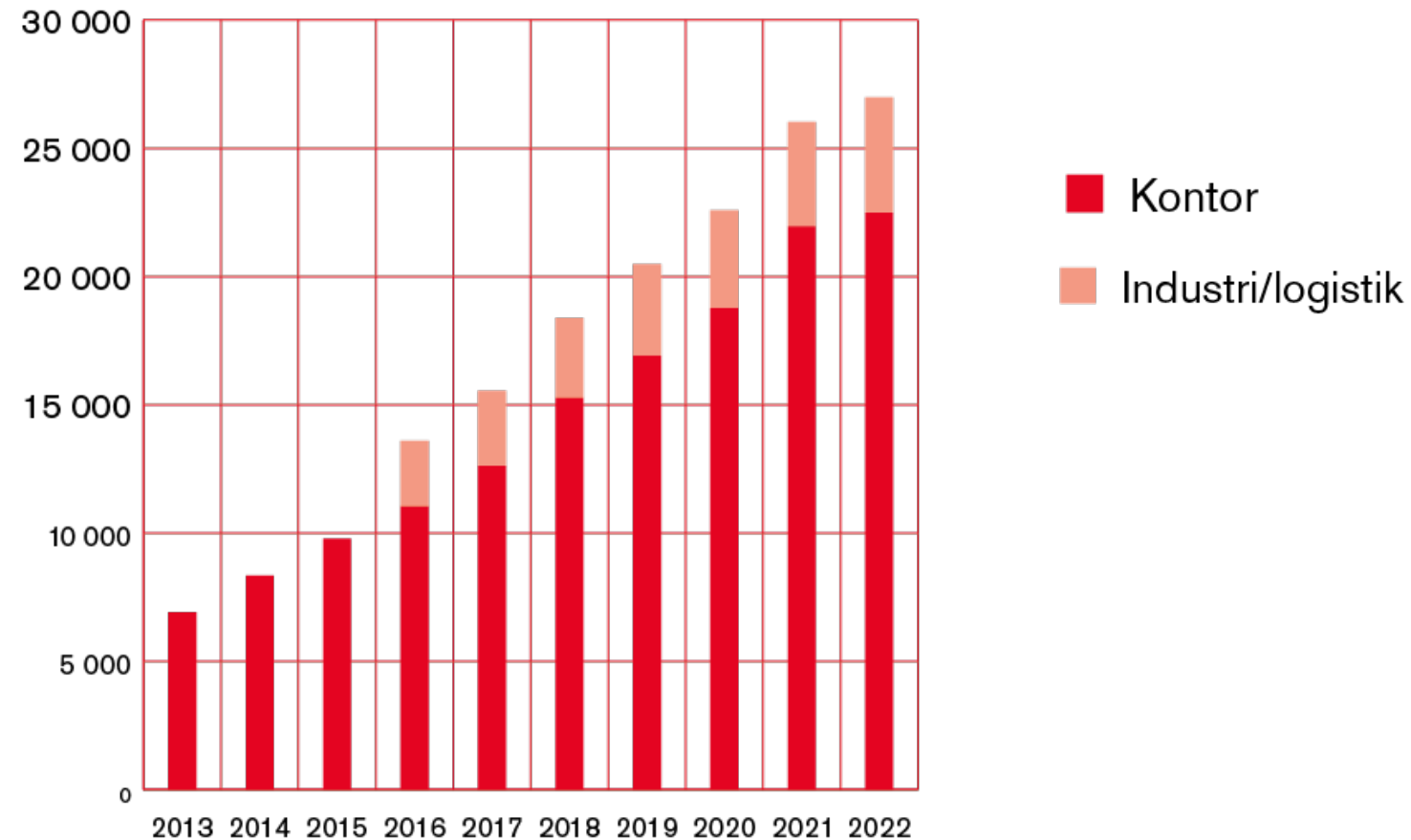
VARLDSHUSET
vid Packhuskajen

 GÖTEBORGS BÄSTA PLATZER



Kontinuerligt ökat fastighetsvärde

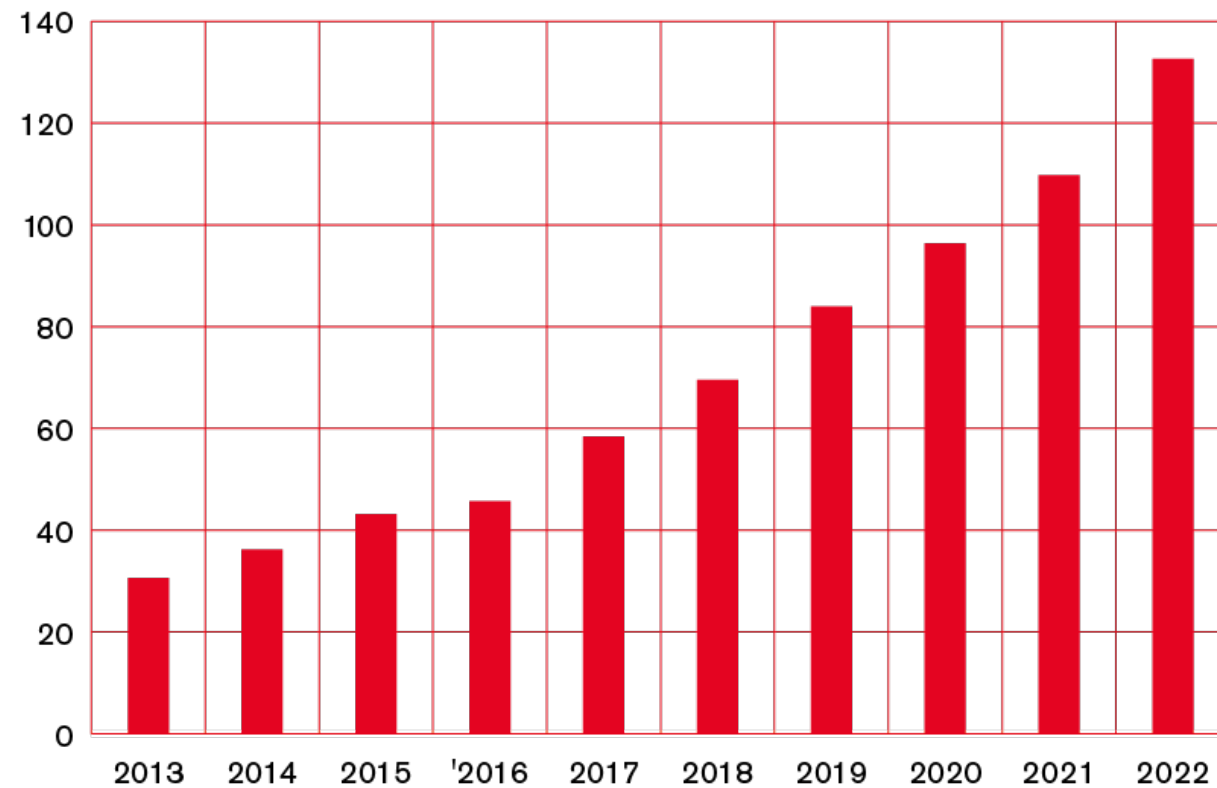
Marknadsvärde, mkr



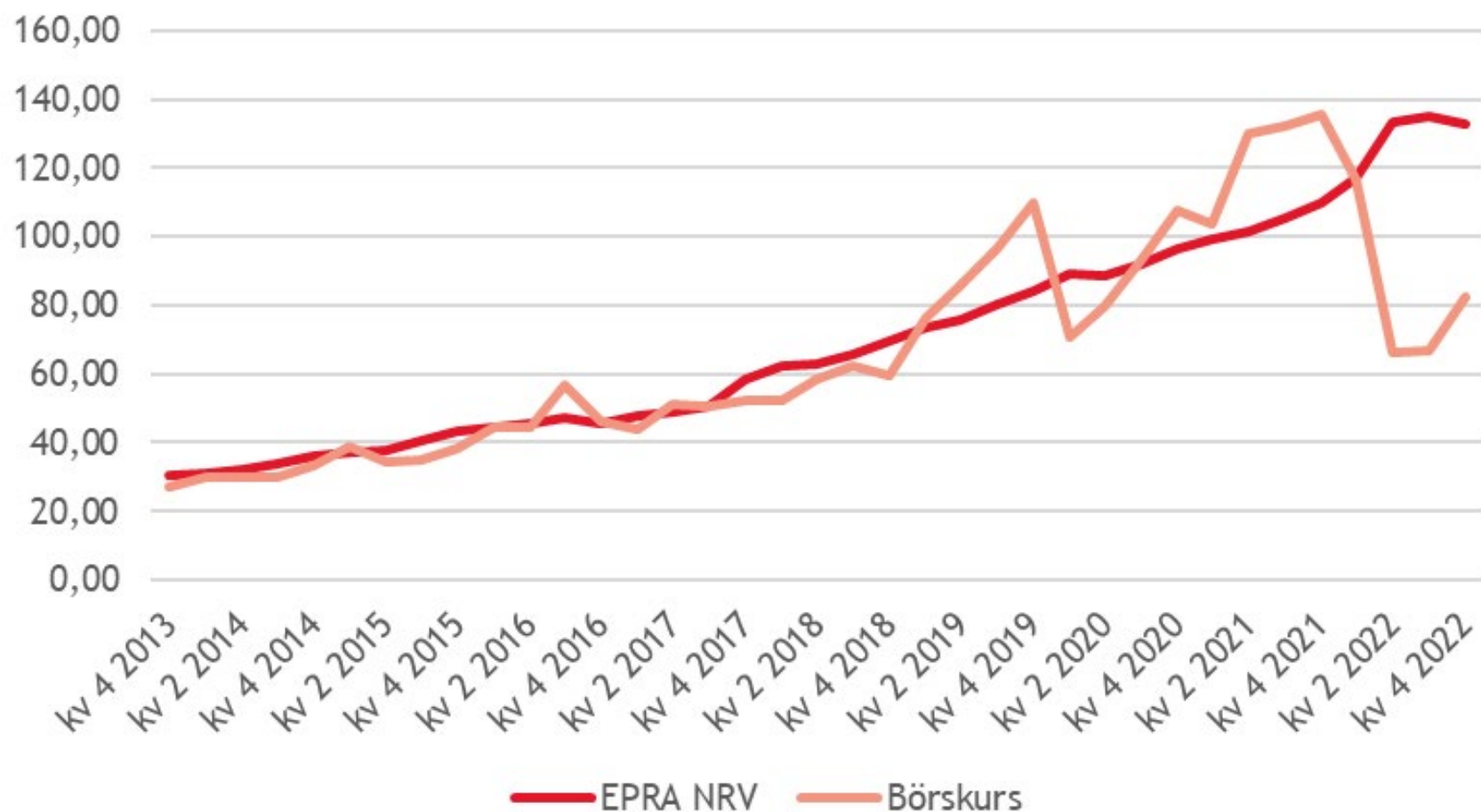


Kontinuerligt ökat EPRA NRV

Per aktie, mkr

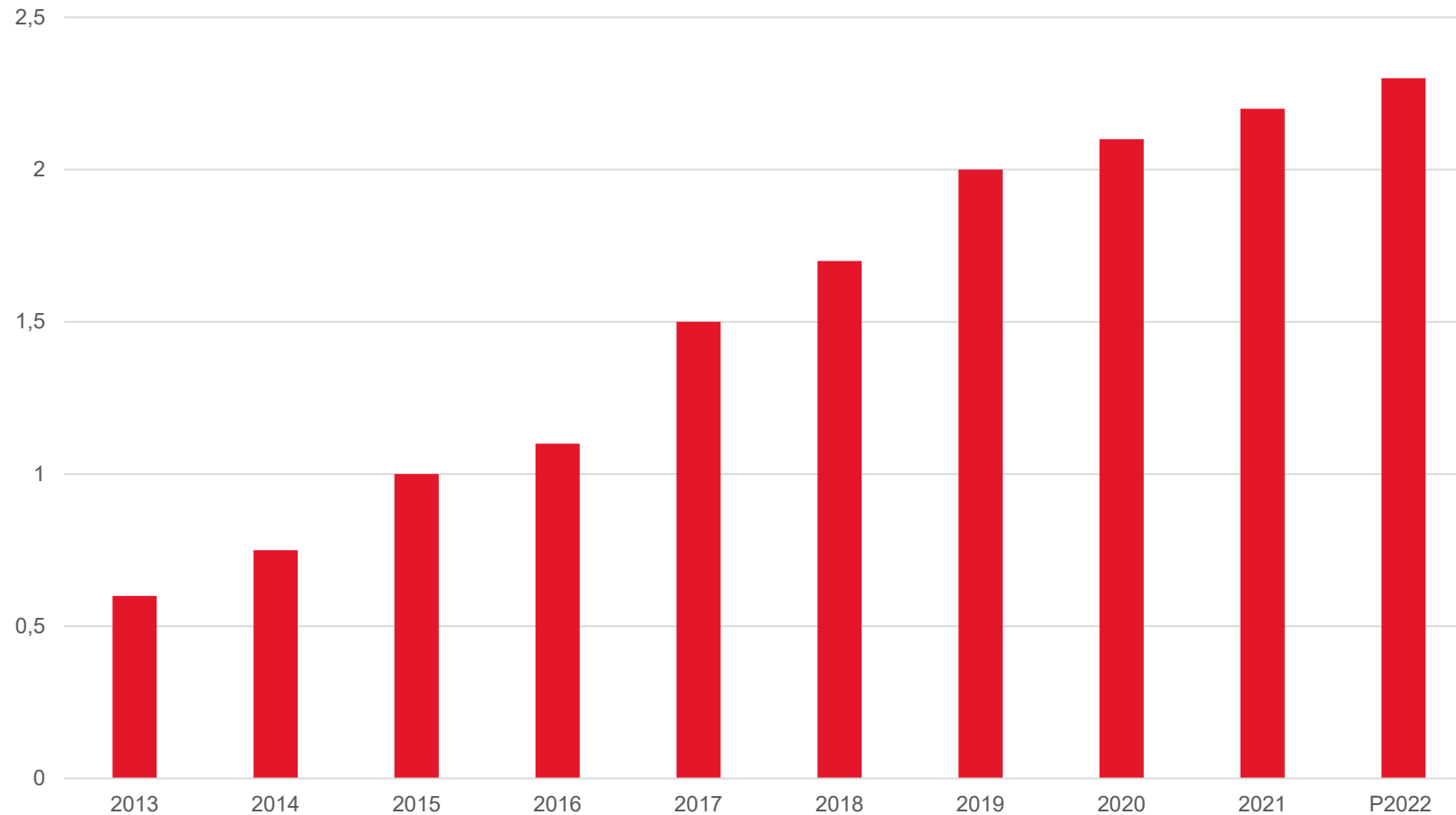


Korrelation EPRA NRV vs börskurs





Kontinuerligt ökad utdelning





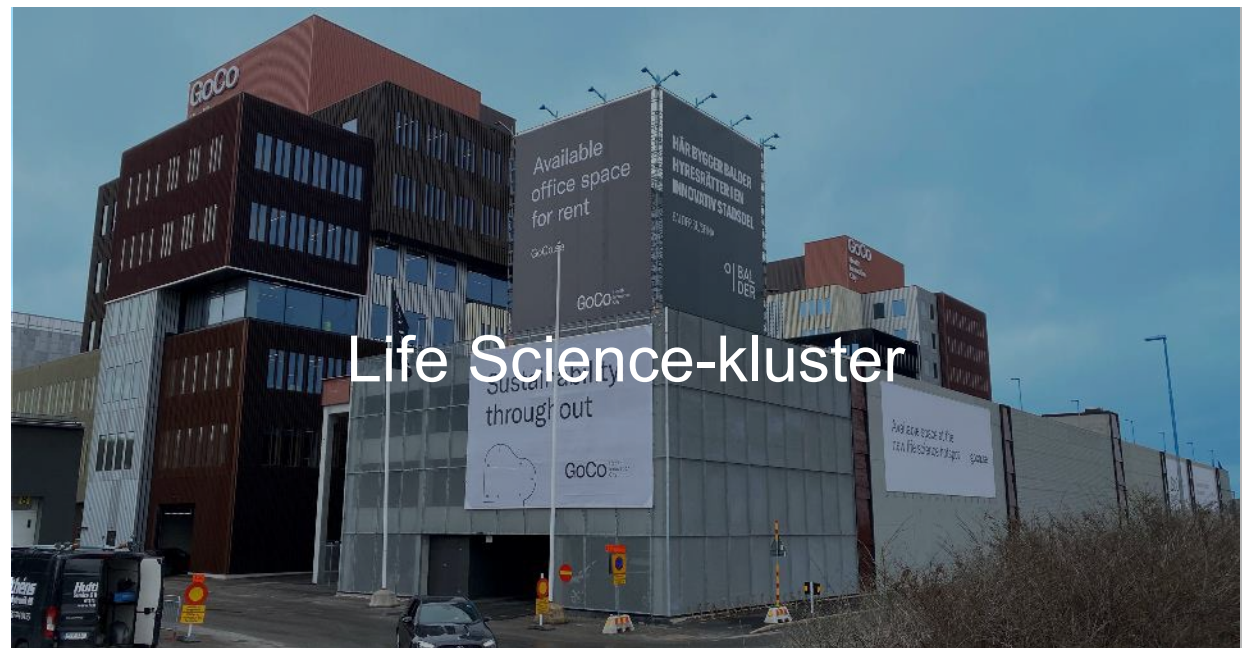
Ledande hub i Europa för
hållbara transportsystem



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



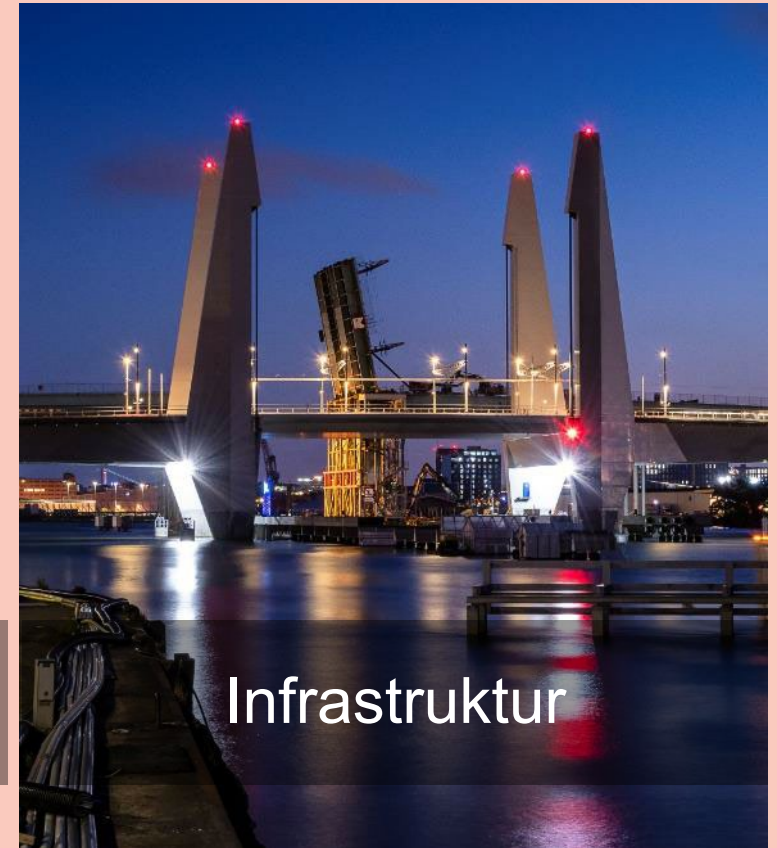
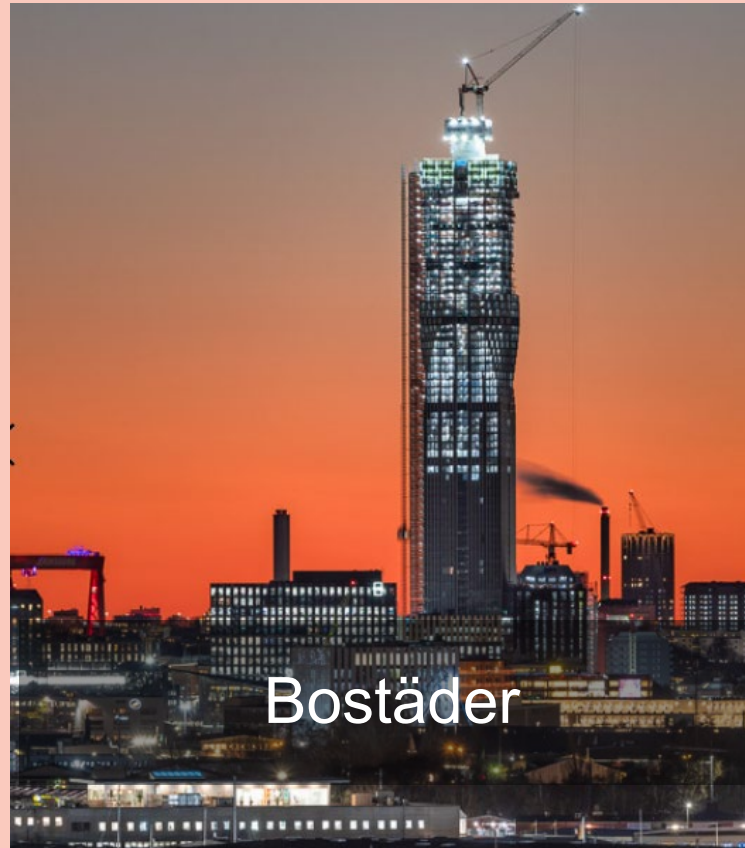
Göteborgs stad har en nollvision
för utsläpp av koldioxid

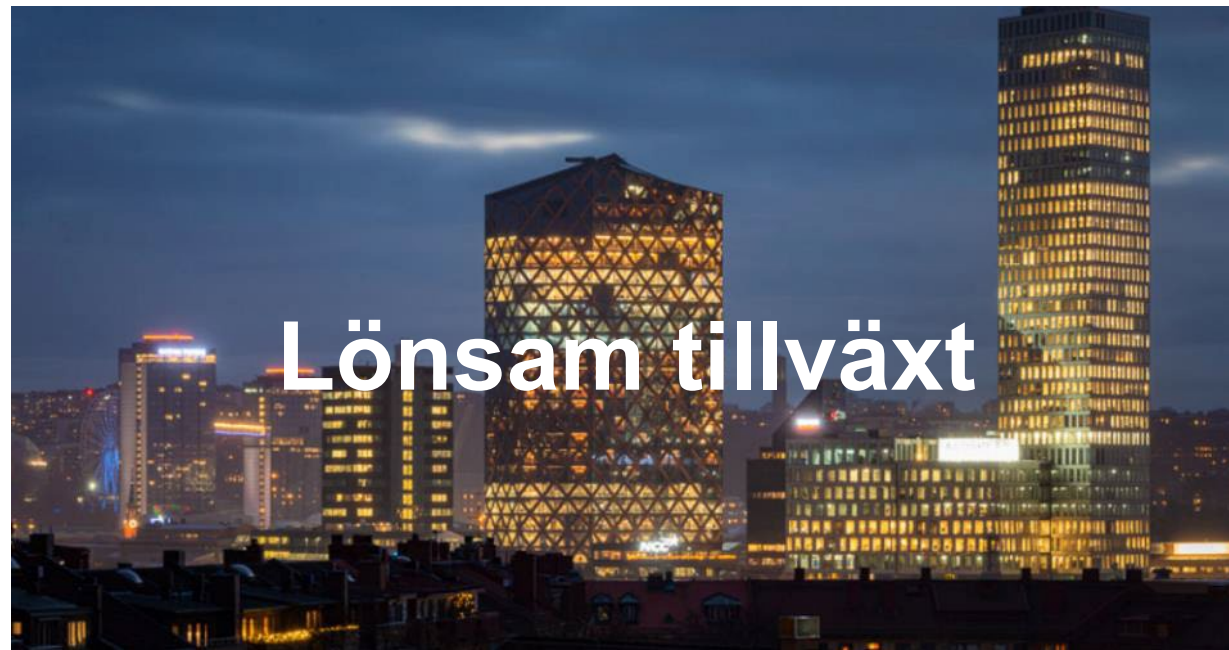


Life Science-kluster



Investeringar för framtiden





Lönsam tillväxt



Hållbar utveckling



Kunderbjudande



Områdesutveckling



**Ett grymt fastighetsbolag
som ägare och medarbetare
kan vara stolta över!
Tack för mig!
Välkommen Johanna!**