



## Kapitalmarknadsdag - Båstad 13 juli 2015

P-G Persson, VD

Lennart Ekelund, CFO

# Agenda

1. **Marknad och fastighetsbestånd**
2. Värdeskapande
3. Första halvåret 2015
4. Vägen framåt



Balltorp 1:135

# Platzer i korthet

- Kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet
- 59 fastigheter (54)
- 460 000 kvm uthyrningsbar yta (380 000)
- Fastighetsvärde 9,2 mdkr (7,2)
- 51 anställda (42)
- 65 % miljöcertifierade fastigheter (50%)



BREEAM®



# Affärsidé

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



# Finansiella mål

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



# Göteborgsområdet

- Inflyttning ca 10 000 per/år
- Tjänstesektorn växer/Hamnen satsar
- Bostadsbrist
- Allmänna transporter ökar i betydelse
- Stadsutveckling
  - Göteborg skall växa "inifrån och ut"
  - Planering för ca 150 000 nya invånare till 2030

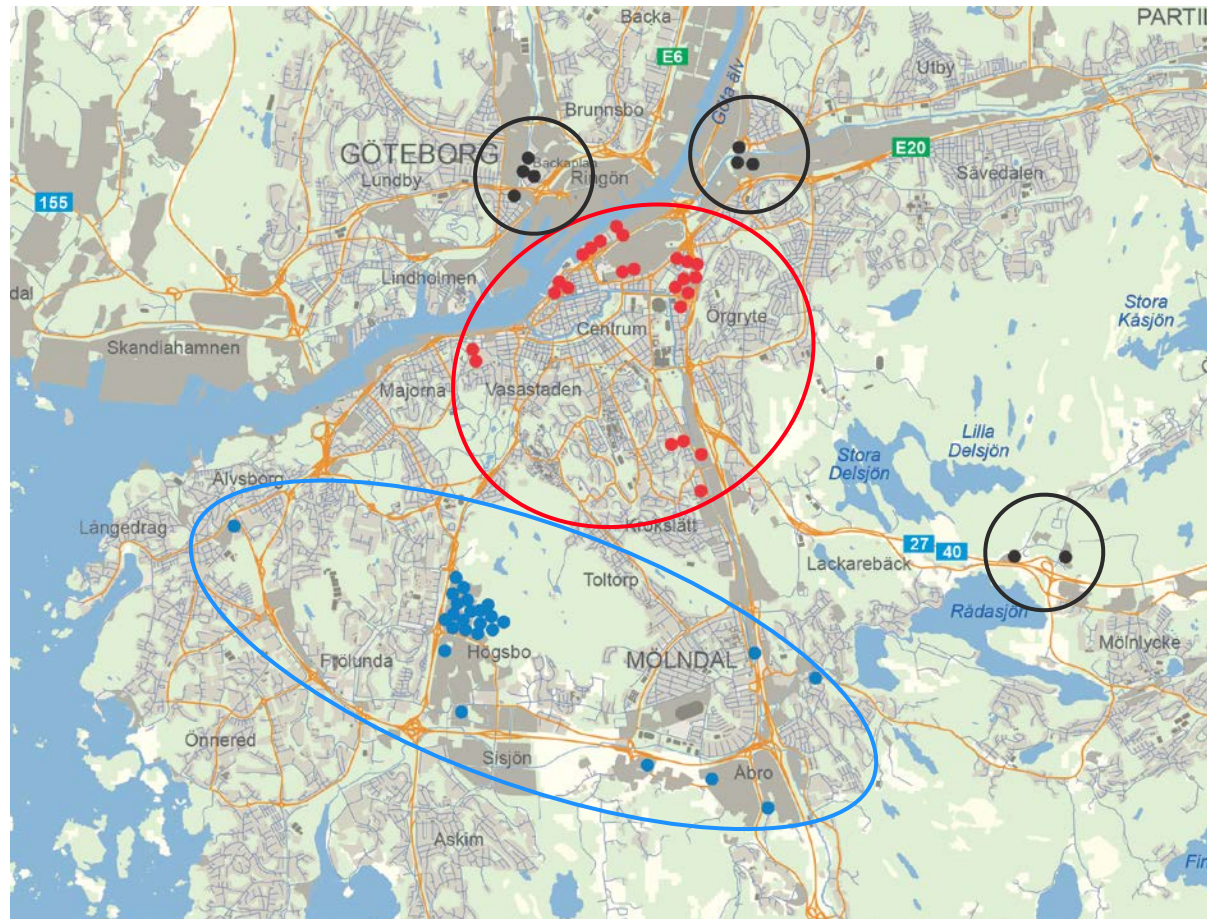


# Hyres- och fastighetsmarknaden

- Efterfrågan på moderna kontorslokaler i centrala lägen
- Hyresgäster söker lägen med bra kollektivtrafik
- Hög transaktionsvolym första halvåret, ca 5 mdkr
- Svenska fastighetsbolag köpare
- Ökat intresse att investera i Göteborg



# Koncentrerat fastighetsbestånd



- Centrala Göteborg
- Norra/Östra Göteborg
- Södra/Västra Göteborg

# Centrala Göteborg

- 22 förvaltningsfastigheter
- 2 projektfastigheter
- 203 400 kvm
- 5 845 mkr



Stampen 4:42

8 600 kvm



Gårda 16:17

15 800 kvm



Gullbergsvass 1:1

16 000 kvm

# Södra/Västra Göteborg

- 19 förvaltningsfastigheter
- 7 projektfastigheter
- 120 600 kvm
- 1 280 mkr



Älvsborg 178:9

13 000 kvm



Balltorp 1:135

6 400 kvm



Högsbo 2:1

6 300 kvm

# Norra/Östra Göteborg

- 8 förvaltningsfastigheter
- 1 projektfastighet
- 133 300 kvm
- 2 065 mkr



Solsten 1:132

5 000 kvm



Tingstadsvassen 4:3

4 200 kvm

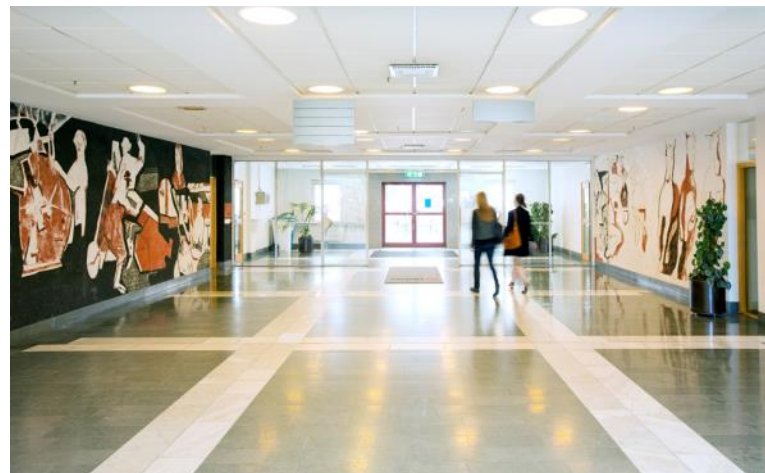


Olskroken 18:7

61 900 kvm

# Agenda

1. Platzer och fastighetsbeståndet
2. **Värdeskapande**
3. Första halvåret 2015
4. Vägen framåt



Gullbergsvass 5:10

# Platzers värdeskapande

- Daglig förvaltning

*"Platzer köper av Vasakronan  
- för en halv miljard"*



- Transaktioner

*"Platzer köper Gamlestadens Fabriker "*

*"Liseberg växer rejält genom  
köp från Platzer"*

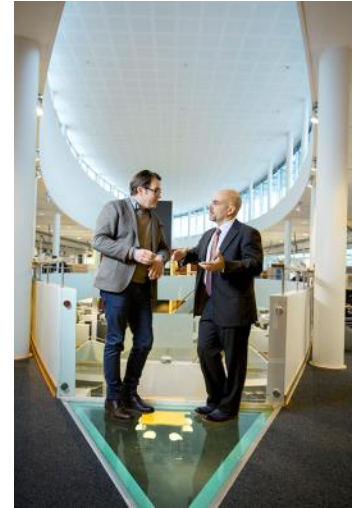
*"Platzer i miljardköp från Wallenstam"*

- Utveckling

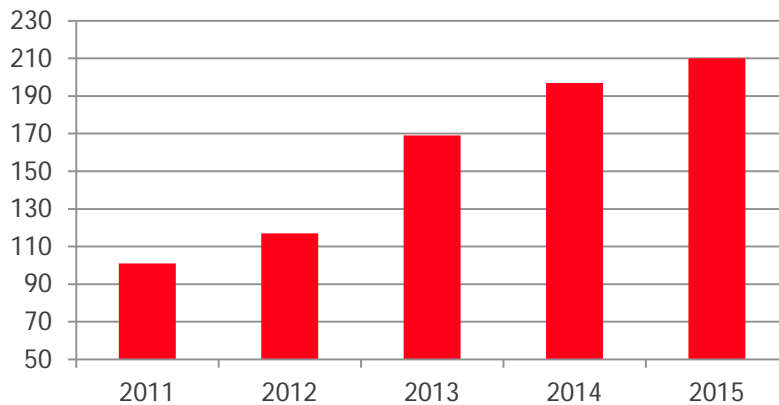


# Daglig förvaltning

- Hyresgästrelationer
- Uthyrning
- Driftoptimering och underhållsplanering
- Hållbarhet
- Projektstyrning



Driftsöverskott Q1-Q2



# Strategi vid transaktioner

- Växa genom förvärv i centrala Göteborg
- Växa genom förvärv i direkt närhet till prioriterade knutpunkter
- Förvärva fastigheter med projekt- och utvecklingspotential
- Förvärv som kompletterar befintligt bestånd
- Sälja fastigheter i solitära lägen

# Genomförda transaktioner

Förvärv: 1 507 mkr



Försäljningar: 388 mkr



# Pågående projekt

## Fastighetsutveckling



- Lived 1:329
- 14 000 kvm
- 100 % uthyrt
- Migrationsverket
- Q1 2016



- Gårda 1:15
- 11 200 kvm
- 100 % uthyrt
- Migrationsverket
- Q1 2016



- Stampen 4:44
- 14 000 kvm
- 70 % uthyrt
- Stampen, GP, Nettbuss, Bombardier
- Q2 2016

## Projektutveckling



- Gårda 3:12/3:14
- 12 000 kvm
- 100 % uthyrt
- Försäkringskassan, GR
- Q3 2015



- Härddisken 1
- 4 800 kvm
- 100 % uthyrt
- Armatec
- Q2 2017



- Gamlestaden 740:132
- 16 000 kvm
- 10 % uthyrt
- Västtrafik
- Q2 2018

# Gamlestaden

- 2 fastigheter (utöver Gamlestaden 740:132)
- 97 300 kvm uthyrningsbar area
- Knutpunkt för spårvagn, buss och tåg
- Potential att bygga blandstad med stort inslag av kommersiella fastigheter
- 80 - 95 000 kvm BTA
- Arbete med detaljplan för Olskroken 18:7
- Möjlig byggstart: 2017/2018



# Gårda

- 5 fastigheter (utöver Gårda 3:12, 3:14, 1:15)
- 40 000 kvm uthyrningsbar area
- Potential att bygga blandstad med stort inslag av kommersiella fastigheter
- 30 - 45 000 kvm BTA
- Arbete med detaljplan för Gårda 2:12, Gårda 16:17
- Möjlig byggstart: 2016/2017



# Backaplan

- 4 fastigheter
- 28 000 kvm uthyrningsbar area
- Knutpunkt för spårvagn och buss
- Potential att bygga blandstad med stort inslag av handel
- 60 - 90 000 kvm BTA
- Arbete med detaljplan
- Möjlig byggstart: 2017/2018



# Södra Änggården (norra Högsbo)

- 17 fastigheter
- 59 000 kvm uthyrningsbar area
- Dag Hammarskjölds Boulevard
- Potential att bygga blandstad med stort inslag av bostäder
- 200 - 250 000 kvm BTA
- Samråd efter sommaren, planbesked
- Möjlig byggstart: 2017/2018



# Medarbetare

- Egen personal frontar
- Kärnvärden
  - Frihet under ansvar*
  - Långsiktig utveckling*
  - Öppenhet*
- Snittålder: 40 år



- Allbrights "vita lista" plats 20 (av 264)
- Nominerade till "Årets nykomling 2015"
- Karriärföretag 2015



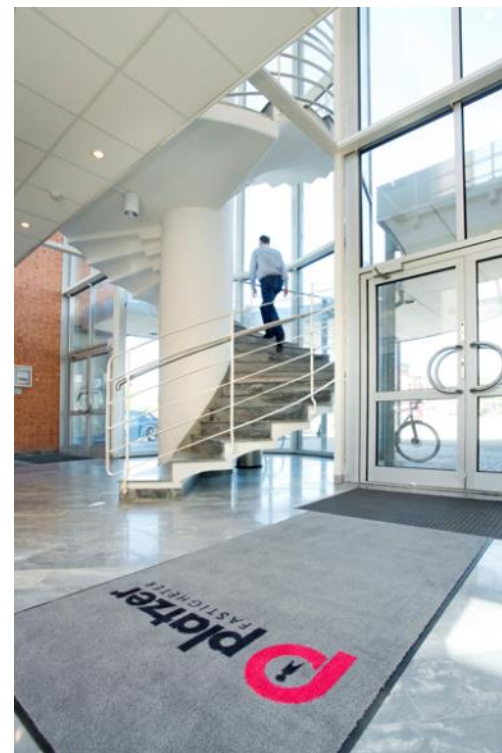
# Finansiering per 30 juni

- Soliditet 33%
- Belåningsgrad 61%
- Räntebärande skulder 5,6 mdkr
- Snittränta 2,45%
- Genomsnittlig räntebindningstid 4,4 år
- Likvida medel och outnyttjade lånelöften  
ca 400 mkr



# Agenda

1. Marknad och fastighetsbeståndet
2. Värdeskapande
3. Första halvåret 2015
4. Vägen framåt



Högsbo 2:1

# Första halvåret 2015

- Hyresintäkterna ökade till 283 mkr (261)
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 20 % till 126 mkr
- Periodens resultat uppgick till 242 mkr (85)
- Fastighetsvärdet ökade till 9 192 mkr (8 343)
- Eget kapital per aktie uppgick till 32,76 kr (30,98)
- Resultat per aktie uppgick till 2,53 kr (0,88)
- Avtalade förvärv om 761 mkr och försäljningar om 388 mkr
- Betydande ökning av pågående större projekt och möjliga större utvecklingsprojekt



Delårsrapport 1 januari - 30 juni 2015

- Hyresintäkterna ökade till 283 mkr (261)
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 20 % till 126 mkr
- Periodens resultat uppgick till 242 mkr (85)
- Fastighetsvärdet ökade till 9 192 mkr (8 343)
- Eget kapital per aktie uppgick till 32,76 kr (30,98)
- Resultat per aktie uppgick till 2,53 kr (0,88)
- Avtalade förvärv om 761 mkr och försäljningar om 388 mkr
- Betydande ökning av pågående större projekt och möjliga större utvecklingsprojekt



# Kommentarer från CFO

- Växande intjäningsförmåga i förvaltningsresultatet
- Senaste årets fokus på projektmöjligheter i befintligt bestånd samt förvärv av projektfastigheter har gett resultat
- Utvecklingsmål: 20% investeringsvinst
- Redovisningseffekter av fastighetsprojekt, belastar förvaltningsresultatet



# Redovisningseffekter projekt

- Fastighetsutveckling
- Projektutveckling
- Effekter på redovisningen
  - Lägre direktavkastning
  - Lägre förvaltningsresultat
  - Förvaltningsresultatet "släpar efter" fastighetsvärdet



# Projektportfölj

- Pågående större projekt
  - Total LOA ca 72 000 kvm
  - Total investering ca 1 mdkr
- Möjliga större utvecklingsprojekt
  - Blandstad 330 - 420 000 kvm
  - Kontor (lager) 70 - 95 000 kvm
  - Total investeringsvolym kan skattas till ca 9 mdkr
- Mindre projekt



# Aktuell intjäningsförmåga per 1 juli

Befintliga fastigheter, mkr	2014	2014/ 2015	Aktuell intjäning
Hysesintäkter	525	547	603
Fastighetskostnader	- 131	- 140	- 147
<b>Driftsöverskott</b>	<b>394</b>	<b>407</b>	<b>456</b>
Centraladministration	- 32	- 33	- 33
Finansnetto	- 151	- 142	- 137
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>211</b>	<b>232</b>	<b>286</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	401	402	
Värdeförändring finansiella instrument	- 227	- 48	
<b>Resultat före skatt</b>	<b>385</b>	<b>586</b>	
Skatt på periodens resultat	- 87	- 131	
<b>Periodens resultat</b>	<b>298</b>	<b>455</b>	
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,21	2,44	2,99

# Agenda

1. Platzer och fastighetsbeståndet
2. Värdeskapande
3. Första halvåret 2015
4. **Vägen framåt**



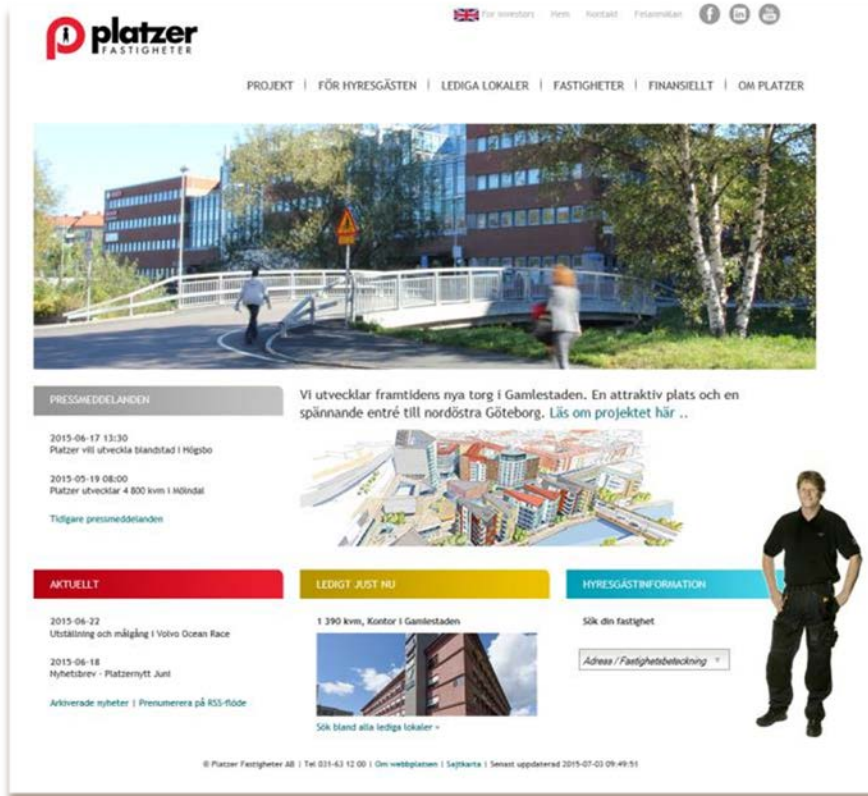
Stampen 4:42

# Vägen framåt

- Äga och utveckla av kommersiella fastigheter
- Göteborgsområdet
- Lönsam tillväxt
- Hållbarhet
- Stadsutveckling



# Följ oss på platzer.se och LinkedIn



**platzer**  
FASTIGHETER

PROJEKT | FÖR HYRESGÄSTEN | LEDIGA LOKALER | FASTIGHETER | FINANSIELLT | OM PLATZER

Vi utvecklar framtidens nya torg i Gamlestadens. En attraktiv plats och en spännande entré till nordöstra Göteborg. Läs om projektet här ..

**PRESSMEDDELANDEN**

- 2015-06-17 13:30  
Platzer vill utveckla blandstad i Högbo
- 2015-05-19 08:00  
Platzer utvecklar 4 800 kvm i Mölndal
- Tidigare pressmeddelanden

**AKTUELLT**

- 2015-06-22  
Utbättring och inläggning i Volvo Ocean Race
- 2015-06-18  
Nyhetsbrev - Platzer nytt Juni
- Arkiverade nyheter | Prenumerera på RSS-flöde

**LEDIGT JUST NU**

1 390 kvm, Kontor i Gamlestadens

Sök bland alla lediga lokaler -

**HYRESGÄSTINFORMATION**

Sök din fastighet

Adress / Fastighetsbeteckning \*

© Platzer Fastigheter AB | Tel 031-43 12 00 | Om webbplatsen | Sajtmapa | Senast uppdaterad 2015-07-02 09:49:51

