



Kapitalmarknadsdag - Båstad 8 juli 2014

P-G Persson, VD

Lennart Ekelund, CFO

Innehåll

1. Platzer och fastighetsbeståndet
2. Värdeskapande
3. Första halvåret 2014
4. Vägen framåt

Innehåll

1. **Platzer och fastighetsbeståndet**
2. Värdeskapande
3. Första halvåret 2014
4. Vägen framåt



Länsförsäkringar Göteborg & Bohuslän är hyresgäst i Gullbergsvass 1:17

Platzer i korthet

- NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap
- 54 kommersiella fastigheter i Göteborgsområdet
- 380 000 m²
- Fastighetsvärde 7,2 mdkr
- 42 anställda
- 3 000 aktieägare
- ISO 14001 / fokus på hållbarhet



Göteborgsområdet

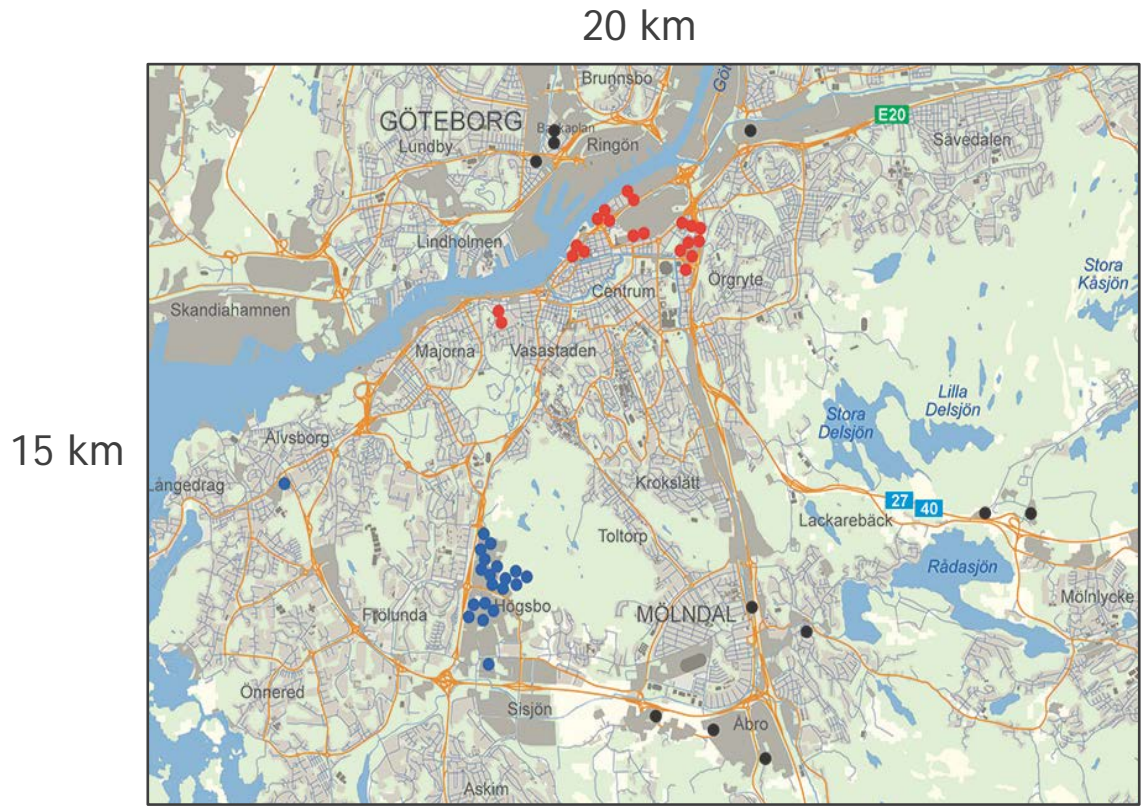
- 20 % beräknad tillväxt till 2030
- Urbanisering/inflyttning
- Tjänstesektorn växer/Hamnen exportnav/Industrin levererar
- Bostadsbrist
- Allmänna transporter ökar i betydelse
- Eftersatt stadsutveckling
- Politisk koncensus kring Göteborgsområdets utveckling
 - Göteborg skall växa "inifrån och ut"
 - Planering för 150 000 nya invånare till 2035



Kommersiella fastighetsmarknaden

- Differentierad hyresmarknad
- Stor efterfrågan på moderna, centrala lokaler
- Låga vakanser/stigande hyror i rätt lägen
- God tillgång till finansiering har skapat köptryck och pressat ner yielderna
- Bra värdetillväxt för centrala fastigheter och fastigheter i anslutning till spårbundna allmänna kommunikationer
- Fördelaktigt läge för projekt- och fastighetsutveckling
- Mobilisering från stadens politiker & tjänstemän kring stadsutveckling

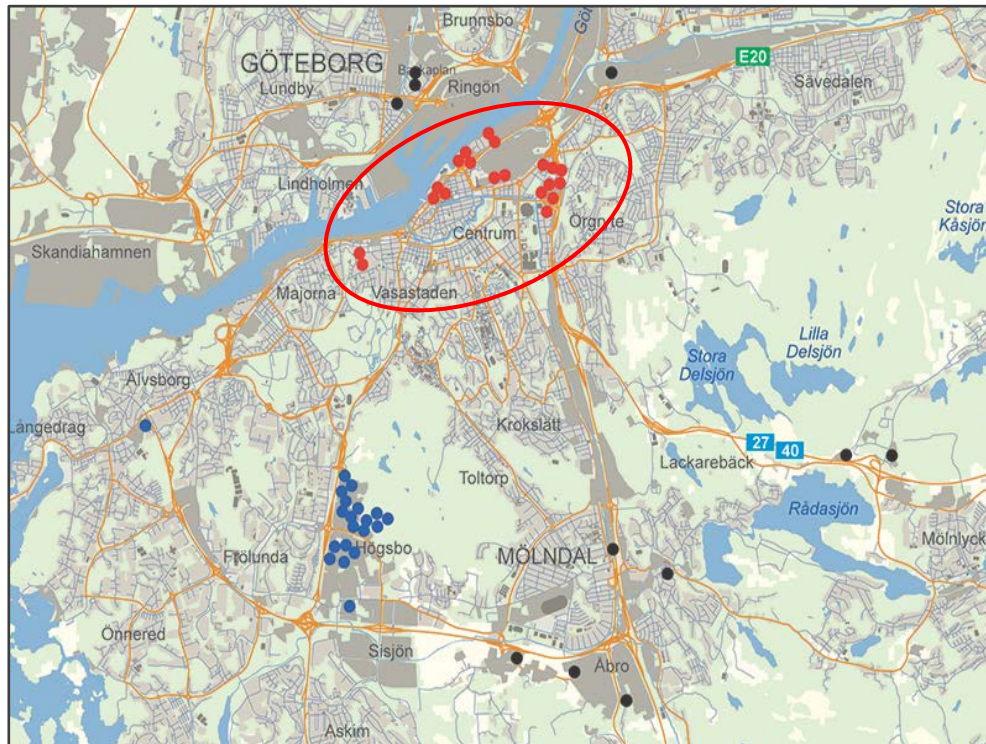
Koncentrerat fastighetsbestånd



- Centrala Göteborg (20 fastigheter)
- Västra Göteborg (21 fastigheter)
- Övriga Göteborg (13 fastigheter)

Fastighetsbestånd centrala Göteborg

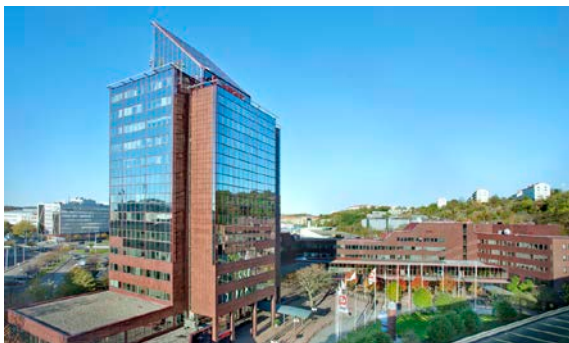
20 km



15 km

- Centrala Göteborg
20 fastigheter
45 % av arean
63 % av värdet

Fastigheter i centrala Göteborg



Gårda 16:17, Södra Gårda
15 800 m²



Stigberget 34:13, Masthugget
9 400 m²



Stampen 4:42, Odinsgatan
8 600 m²



Gullbergsvass 1:1, Lilla Bommen
ca 16 000 m²

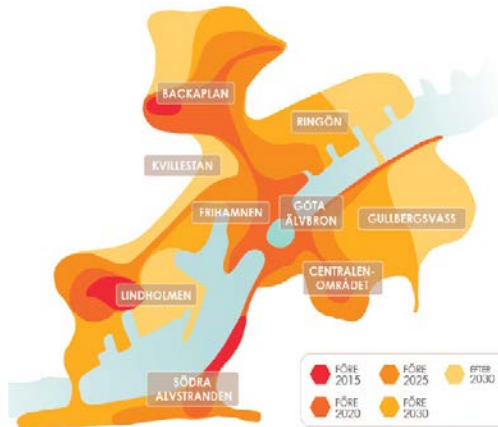


Gullbergsvass 5:26, Kilsgatan 4
16 700 m²



Nordstaden 20:5, Packhusplatsen
2 800 m²

Stadsutveckling i centrala Göteborg



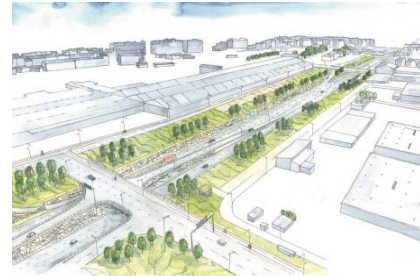
Älvstaden/RiverCity Gothenburg (14)



Västlänken



Nya Hisingsbron (5)



Sänkning Götaleden föreberedelse för överdäckning

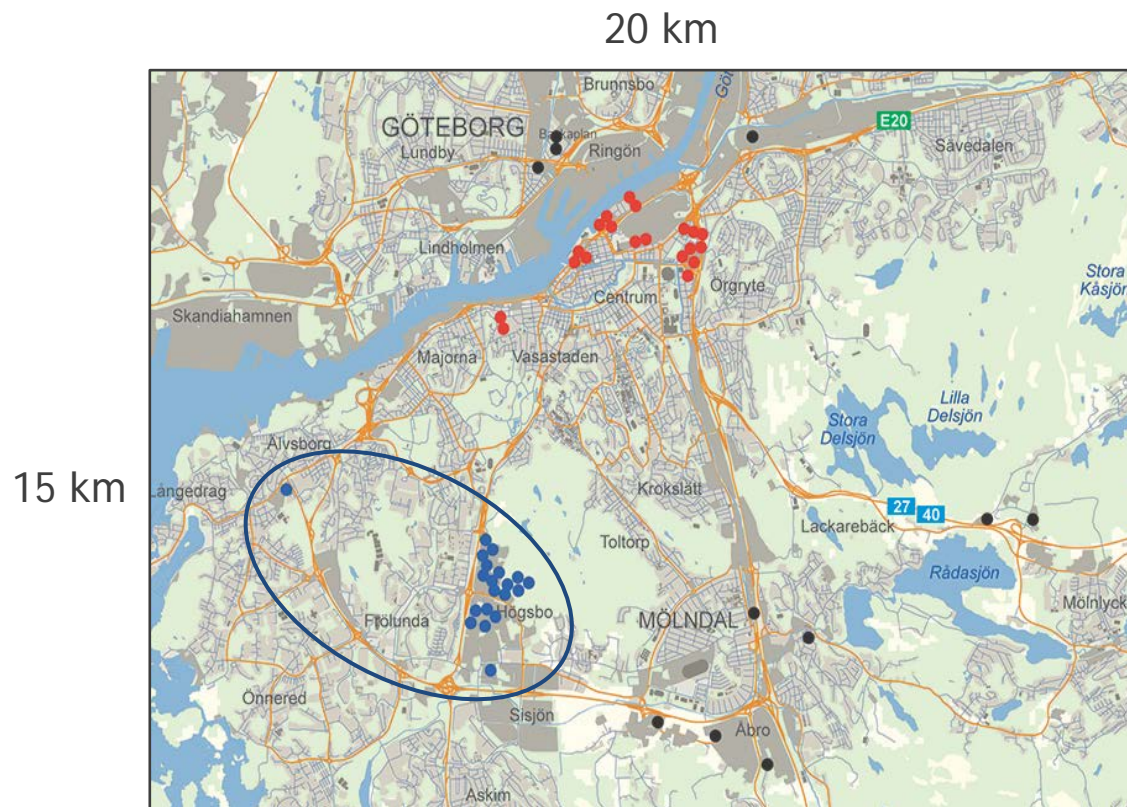


Norra Masthugget (2)



Skeppsbrokajen (3)

Fastighetsbestånd västra Göteborg



- Västra Göteborg
21 fastigheter
26 % av arean
13 % av värdet

Fastigheter i västra Göteborg



Högsbo 3:6, Högsbo, 25 100 m²



Älvsborg 178:9, Långedrag, 13 000 m²

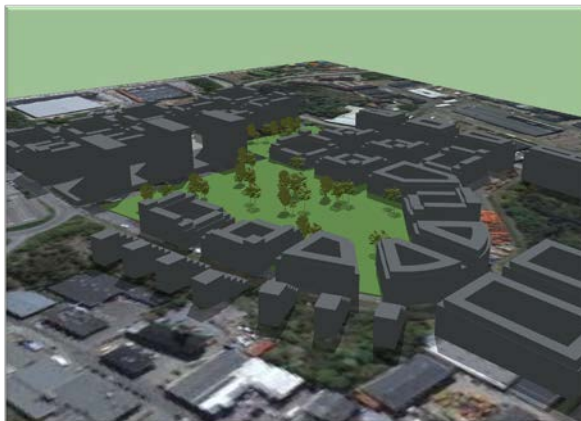


Högsbo 13:6, Högsbo 7 850 m²



Högsbo 2:1, Högsbo, 6 300 m²

Stadsutveckling i västra Göteborg



Dag Hammarskjölds Boulevard (20)

Fastighetsbestånd övriga Göteborg



- Övriga Göteborg
13 fastigheter
29 % av arean
24 % av värdet

Fastigheter i övriga Göteborg



Livered 1:329, Källered, 14 000 m²



Balltorp 1:135, Mölndal, 5 000 m²



Solsten 1:132, Mölnlycke, 5 000 m²



Gasklockan 2, Åbro, 4 900 m²

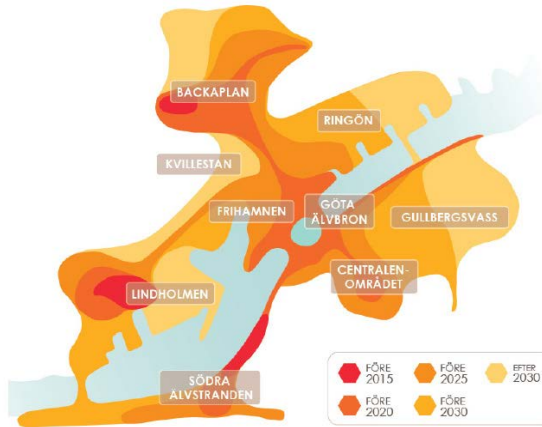


Tingstadsvassen 4:3, Backaplan, 4 200 m²



Bagaregården 17:26, Gamlestaden, 34 850 m²

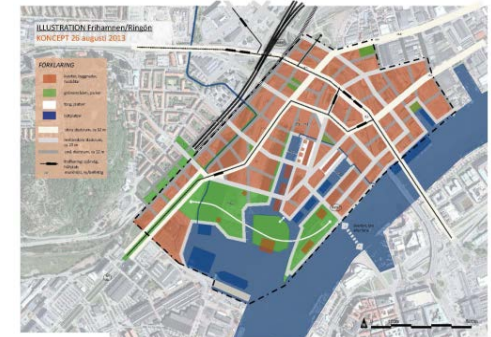
Stadsutveckling i övriga Göteborg



Älvstaden/RiverCity Gothenburg (14)



Gamlestads torg (1)



Frihamnen (0)



Mölndals Centrum (2)



Backaplan (3)



Innehåll

1. Platzer och fastighetsbeståndet
2. **Värdeskapande**
3. Första halvåret 2014
4. Vägen framåt



Interiörbild - allmänna ytor i Gullbergsvass 5:10

Platzers värdeskapande

- Daglig förvaltning ("skruva & ratta, service, uthyrning")



- Transaktioner

"Platzer köper av Vasakronan
- för en halv miljard"

"Liseberg växer rejält genom
köp från Platzer"

"Platzer säljer till Eklandia"

"Platzer i miljardköp från Wallenstam"

- Utveckling av fastigheterna



Resurser

Medarbetare, finansiering

Jag bidrar till hållbar utveckling av våra fastigheter, områden och staden

Jag bygger långsiktiga relationer

Frihet under ansvar

Jag tar hjälp när jag behöver

Jag söker ständig förbättring

Jag söker aktivt möjligheter till värdeskapande tillväxt

Långsiktig utveckling

Jag visar stolthet över mitt arbete och tar ansvar för min roll

Jag är öppen för nytänkande och förändring

Jag vågar ta upp saker när jag inte är nöjd

Öppenhet

Jag vågar satsa för att lyckas

Jag delar med mig av mina erfarenheter

Jag tar ansvar för min kompetens och personliga utveckling

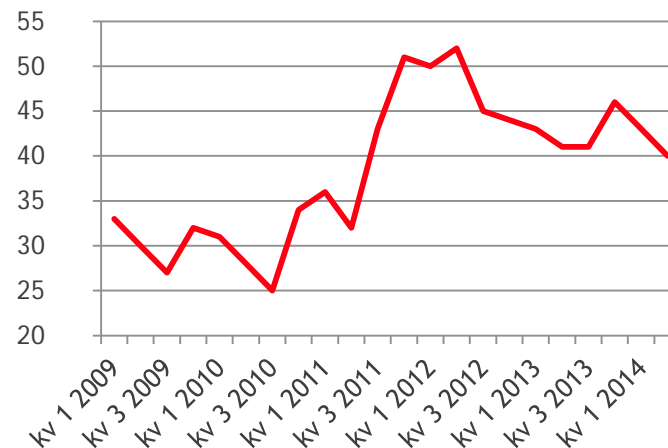


Daglig förvaltning

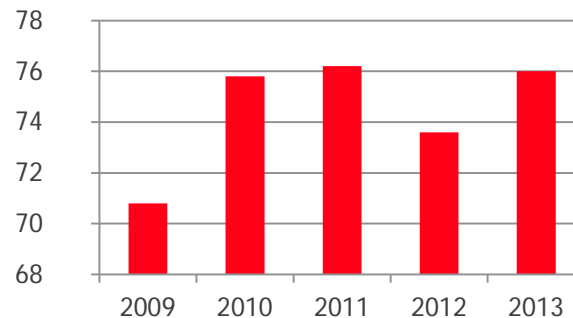
- Minska operativ risk
- Kundrelationer
- Rätt servicenivå
- Rätt hyresnivå och uthyrningsgrad
- Driftoptimering och underhållsplanering
- Projektstyrning



Snittlängd hyreskontrakt (månader)



NKI 2009-2013



Transaktioner*

Förvärv 3,5 mdkr



Nordstaden 13:12



Tingstadsvassen 4:3



Gullbergsvass 5:26



Stampen 4:44



Bagaregården 17:26



Solsten 1:132



Högsbo 4:1



Gullbergsvass 703:53



Tingstadsvassen 3:8



Gullbergsvass 5:10



Backa 173:2

Försäljning

0,5 mdkr



Högsbo 36:6



Högsbo 36:7



Högsbo 17:7



Skår 40:17



Kärå 78:8,12,13/
Kärå 80:6



Backa 18:19

*) Fr o m 2008

Fastighetsutveckling

- Befintlig byggnad som bas
- Om-, till-, nybyggnationer
- Mål: + 20 % investeringsvinst



Projektutveckling

- Nybyggnation från mark
- Mål: + 20 % investeringsvinst



Utvecklingsprocess

Förvärv



Utveckling



Avslut



Investering	100	100	200
Fastighetsvärde	100		(+ 20 %) 240
Driftsöverskott	5 %		12 %
DA investering	5 %		6 %
DA fastighetsvärde	5 %		5 %

Fastighetsutveckling på gång

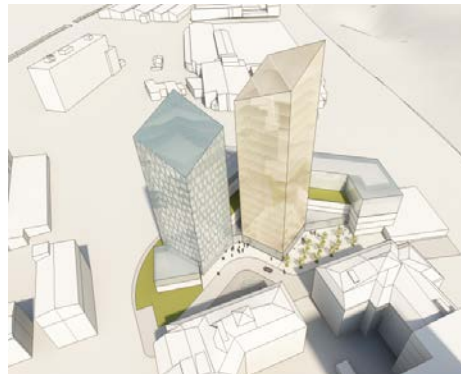
- Färdiga detaljplaner
- Konkreta diskussioner med SBK
- 20 - 30 000 m²



På- och tillbyggnad Gullbergsvass 5:10, 6-8 000 m²



Om- och tillbyggnad
Livered 1:329/Gårda 1:15, 1 500 m²



Ny- och tillbyggnad Gårda 16:17,
10-15 000 m²



På- och tillbyggnad Stampen 4:44, 3 -4 000 m²

Projektutveckling på gång

- Färdiga detaljplaner
- Konkreta diskussioner med SBK
- 40 - 50 000 m²



Nybyggnation Högsbo 7:21, 5 000 m²



Nybyggnation Jolen, 5 000 m²



Nybyggnation Gårda 2:12,
15-25 000 m²



Nybyggnation Gamlestads torg,
12-14 000 m²



Nybyggnation Bagaregården 17:26,
4 000 m²

Innehåll

1. Platzer och fastighetsbeståndet
2. Värdeskapande
3. Första halvåret 2014
4. Vägen framåt



Interiörbild från fastigheten Högsbo 2:1,
Olof Asklunds gata 6

Första halvåret 2014

- Hyresintäkterna ökade till 261 mkr (231)
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 25%
- Periodens resultat uppgick till 85 mkr
- Fastighetsvärdet ökade till 7 195 mkr (6 913)
- Eget kapital per aktie uppgick till 28,75 kr (28,47)
- Resultat per aktie uppgick till 0,88 kr (2,06)



Resultaträkning i sammanfattning

	2014 jan-juni	2013 jan-juni
Hysesintäkter	261	231
Driftsöverskott	197	169
Förvaltningsresultat	105	84
Värdeförändring fastigheter	108	22
Värdeförändring finansiella instrument	- 104	81
Resultat före skatt	109	187
Periodens resultat	85	145

Lönsam tillväxt

	2014	2013	
	jan-juni	jan-juni	%
Hyresintäkter	261	231	+13
Driftsöverskott	197	169	+17
Förvaltningsresultat	105	84	+25
Värdeförändringar fastigheter	108	22	
Fastighetsrelaterad verksamhet	213	106	+100

Fastigheter centrala Göteborg

	Verkligt värde mkr	Hysesintäkter mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Driftsöverskott mkr	Överskotts- grad
Kontor/Butik	4 183	290	94 %	228	79 %
Parkeringshus	278	15	72 %	12	80 %
Totalt	4 461	305	93 %	240	79 %

Fastigheter västra Göteborg

	Verkligt värde mkr	Hysesintäkter mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Driftsöverskott mkr	Överskotts- grad
Kontor/Butik	473	41	84 %	25	60 %
Industri/Lager /Övrigt	373	37	95 %	22	59 %
Totalt	846	78	89 %	47	60 %

Fastigheter övriga Göteborg

	Verkligt värde mkr	Hysesintäkter mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Driftsöverskott mkr	Överskotts grad
Kontor/Butik	1 488	132	96 %	100	76 %
Industri/Lager /Övrigt	234	26	100 %	21	82 %
Totalt	1 722	158	96 %	121	77 %

Fastigheter Platzer

	Verkligt värde mkr	Hysesintäkter mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad	Driftsöverskott mkr	Överskotts- grad
Förvaltnings- fastigheter	7 029	541	93 %	408	75 %
Projektfastigheter	166	0	0 %	-1	-
Totalt	7 195	541	93 %	407	75 %

Balansräkning i sammanfattning

	2014-06-30	2013-06-30
Förvaltningsfastigheter	7 195	6 285
Övriga anläggningstillgångar	19	24
Omsättningstillgångar	21	16
Likvida medel	513	178
Summa tillgångar	7 748	6 503
Eget kapital	2 753	1 926
Uppskjuten skatteskuld	186	164
Långfristiga räntebärande skulder	4 518	4 188
Övriga långfristiga skulder	144	50
Kortfristiga skulder	147	175
Summa eget kapital och skulder	7 748	6 503

Finansiering

År	<u>Ränteförfall</u>			<u>Låneförfall</u>	
	Lånebelopp, Mkr	Andel %	Snittränta %	Lånebelopp, Mkr	Andel %
2014	1 898	42	2,55	1 003	22
2015	-	-	-	1 170	26
2016	200	4	3,89	1 313	29
2017	400	9	3,80	1 032	23
2018	100	2	4,20		
2019	200	4	3,60		
2020	300	7	4,54		
2021	370	8	3,98		
2022	550	12	3,88		
2023	100	2	3,88		
2024	400	9	4,17		
Totalt	4 518	100	3,38	4 518	100

Största ägare per 31 maj 2014

Ägare	A-aktier (1 000)	B-aktier (1 000)	Totalt (1 000)	Röster %	Innehav %
Ernström & C:o	10 000	0	10 000	36,3	10,4
Länsförsäkringar Gbg & Bohuslän	5 000	11 162	16 162	22,2	16,9
Backahill	5 000	9 125	14 125	21,4	14,8
Familjen Hielte/Hobohm	0	19 294	19 294	7,0	20,2
Länsförsäkringar fondförvaltning	0	9 299	9 299	3,4	9,7
Lannebo fonder	0	3 471	3 471	1,3	3,6
Lesley Invest (inkl privat innehav)	0	2 771	2 771	1,0	2,9
Svolder	0	1 507	1 507	0,6	1,6
CGML PB Client ACCT-Sweden Treaty	0	1 300	1 300	0,5	1,4
Prior & Nilsson fond- och Kapitalförvaltning	0	1 226	1 226	0,4	1,3
Övriga ägare	0	16 593	16 593	6,0	17,4
Totalt	20 000	75 747	95 747	100,0	100,0

Innehåll

1. Platzer och fastighetsbeståndet
2. Värdeskapande
3. Första halvåret 2014
4. **Vägen framåt**



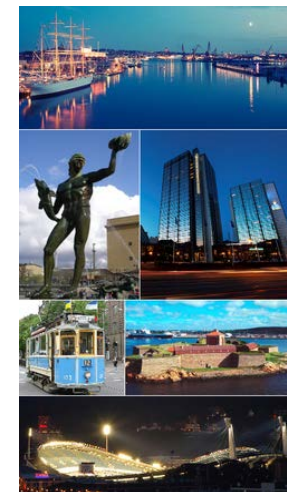
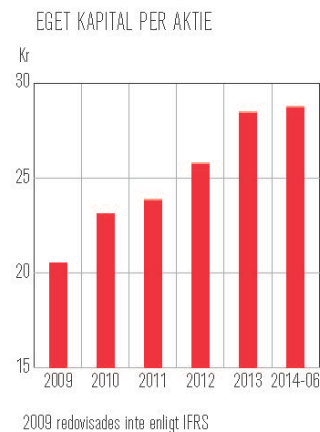
Odinsgatan, centralt läge i Göteborg
vid Centralstationen

Goda förutsättningar i Platzer

- Tydliga mål Substansvärde per aktie 40 kr (2017)
- Tillgång till finansiering Köputrymme 1,5 mdkr
- Bra kassaflöde i verksamheten Överskottsgrad 75 %
- Intressanta utvecklingsprojekt 60 - 80 000 m²
- Region i tillväxt 20 % till 2030
- Marknadskännedom och kompetens 100 % fokus på Göteborgsområdet
- "Track record" i bolaget Vuxit med lönsamhet sedan 2008

Vägen framåt

- Förvärv, förvaltning och utveckling av kommersiella fastigheter
- Göteborgsområdet
- Lönsam tillväxt



Mer om Platzer

platzer.se