

INBJUDAN

TILL TECKNING AV STAMAKTIER AV SERIE B

A GROUP OF RETAIL ASSETS SWEDEN AB (PUBL)

JUNI 2015



INNEHÅLL

Sammanfattning	2
Inbjudan till teckning av aktier i Agora.	4
Bakgrund och motiv	5
VD har ordet	6
Villkor och anvisningar	7
Marknadsöversikt	9
Verksamhetsbeskrivning.	13
Avtalade men ännu ej tillträdde fastigheter.	15
Värdeintyg	18
Finansiell information	24
Proformaräkenskaper	25
Revisors rapport över proforma.	30
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	32
Aktiekapital och ägarförhållanden	36
Legala frågor och övrig information.	39
Riskfaktorer	42
Bolagsordning.	47
Skattefrågor i Sverige.	50
Adresser	52

VIKTIG INFORMATION

I detta informationsmemorandum används följande definitioner: "Erbjudandet" avser erbjudandet till allmänheten i Sverige att teckna aktier i A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ) i enlighet med villkoren i detta informationsmemorandum. "Agora" eller "Bolaget" avser, beroende på sammanhang, A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ), organisationsnummer 559004-3641 eller den koncern vari Agora är moderbolag. "Koncernen" avser Agora och dess dotterbolag. "Remium" avser Remium Nordic AB, organisationsnummer 556101-9174.

Detta informationsmemorandum har upprättats med anledning av Erbjudandet samt Agoras ansökan om listning på First North, Nasdaq Stockholm ("First North"). Informationsmemorandumet är inget prospekt enligt lag eller tillämpligt regelverk härom. Detta informationsmemorandum innehåller uttalanden av framåtriktad karaktär som återspeglar styrelsens nuvarande syn avseende framtida händelser. Även om Agora anser att de förväntningar som återspeglas i framåtriktade uttalanden är rimliga, kan inga garantier lämnas om att dessa förväntningar kommer att infrias. Framåtriktade uttalanden uttrycker endast Agoras bedömningar och antaganden vid tidpunkten för offentliggörandet av detta informationsmemorandum. Läsaren uppmanas att ta del av den samlade informationen i informationsmemorandumet och samtidigt ha i åtanke att framtida resultat och utveckling kan skilja sig väsentligt från Agoras förväntningar. Agora gör inga utfästelser att offentligt uppdatera eller revidera framåtriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller annat utöver vad som krävs enligt lag, First Norths regelverk och andra föreskrifter.

Tvist med anledning av detta informationsmemorandum ska avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

De siffror som redovisas i detta informationsmemorandum har i vissa fall avrundats, varför tabeller och grafer till synes inte alltid summerar korrekt.

First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First Norths regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North är mer riskfylld än en placering i ett bolag som handlas på en reglerad marknad. Alla bolag vars aktier är upptagna till handel på First North har en Certified Adviser som övervakar att reglerna efterlevs. Nasdaq Stockholm godkänner ansökan om upptagande till handel på First North.

ERBJUDANDET

Pris

38 kronor per stamaktie av serie B

Anmälningstid

1 juni – 8 juni 2015

INFORMATION OM AKTIEN OCH UPPTAGANDE TILL HANDEL PÅ FIRST NORTH

- Preliminär första dag för handel på First North är den 15 juni 2015
- ISIN-kod SE0007158456
- Kortnamn AGORA B

KALENDER

Delårsrapport maj–september 2015

17 november 2015

Bokslutskommuniké maj–december 2015

25 februari 2016

Årsstämma 2015

10 maj 2016

DEFINITIONER OCH FÖRKORTNINGAR

"Agora" eller "Bolaget" avser A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ), organisationsnummer 559004-3641.

"Erbjudandet" avser det erbjudande att teckna sig för nyemitterade stamaktier av serie B i Bolaget som framgår av detta informationsmemorandum.

"Euroclear" avser Euroclear Sweden AB.

"First North" avser Nasdaq First North. First North är en alternativ marknadsplats för handel med aktier och andra värdepapper som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq.

"Koncernen" avser den koncern i vilken A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ) är moderbolag.

"kr" eller "kronor" avser svenska kronor, "tkr" avser tusen svenska kronor, "mkr" avser miljoner svenska kronor, "mdkr" avser miljarder svenska kronor.

"kvm" avser kvadratmeter.

"Remium" avser Remium Nordic AB, organisationsnummer 556101-9174.

SAMMANFATTNING

BAKGRUND

Agora är ett fastighetsbolag med fokus på ägande och förvaltning av detaljhandelsfastigheter i svenska regionorter. Fastighetsbeståndet kommer den 8 juni 2015 att utgöras av 13 fastigheter belägna på nio orter. Den sammanlagda ytan på fastighetsbeståndet uppgår till cirka 125 500 kvm med ett hyresvärde om cirka 164 mkr och ett fastighetsvärde om cirka 1,8 mdkr. Ledningen i Agora har mångårig erfarenhet av fastigheter och detaljhandel. Styrelsen i Bolaget har i sin tur gedigen erfarenhet från fastighetsbranschen samt arbete i noterade fastighetsbolag.

AFFÄRSIDÉ

Agora ska äga, förvalta och utveckla detaljhandelsberoende fastigheter, på ett sådant sätt att konsumenter attraheras till besök, detaljister kan bedriva attraktiv handel, fastigheten bidrar till platsens och stadens attraktivitet samt att ägarna erhåller en långsiktigt god avkastning.

FINANSIELLA MÅL

Agoras finansiella mål är:

- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till lägst 40 procent
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 200 procent
- Uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 10 procent

AVTALADE MEN ÄNNU EJ TILLTRÄDDA FASTIGHETER

Avtalade fastigheter med tillträde 8 juni 2015

Den 27 maj 2015 ingick Agora avtal om förvärv av 13 fastigheter indirekt via bolag, där samtliga fastigheter är detaljhandelsnära, belägna i tillväxtregioner i södra och mellersta Sverige. Totalt marknadsvärde, enligt externa värderingar uppgår till cirka 1,8 mdkr. Fastighetsbeståndet omfattar totalt cirka 125 500 kvm uthyrbar area. Hyresvärdet, det vill säga kontrakterad årshyra och bedömd marknadshyra för vakanta ytor, uppgår till cirka 164 mkr vilket ger en ekonomisk uthyrningsgrad om cirka 91 procent. Enligt extern värdering bedöms fastighetsbeståndets driftnetto uppgå till cirka 103 mkr 2015.

Fastighetsbeteckning	Ort	Fastighetsvärde (mkr)	Uthyrbar area (kvm)					Totalt
			Butik	Kontor	Lager	Bostad	Övrigt	
Vampyren 9	Eskilstuna	240	6 844	7 118	982	1 643	0	16 587
Hjälmen 1	Falköping	11	2 724	0	0	0	0	2 724
Ciselören 2	Falköping	28	4 043	343	340	0	0	4 726
Lilla björn 1	Falköping	23	2 227	18	0	0	1 173	3 418
Risfältet 2, Riskornet 2* och Riket 20*	Linköping	238	10 642	1 211	257	0	26	12 136
Carolus 32 och Innerstaden	Malmö	474	15 276	209	0	0	0	15 485
Lejonet 2, 8, 13, 14 samt del av 5	Nässjö	38	2 633	1 353	130	0	346	4 462
Vårholmen 4*	Stockholm	228	16 906	77	0	7 543	0	24 526
Havren 4	Sundsvall	56	3 394	0	0	0	794	4 188
Municipet 2	Sundsvall	39	1 255	78	55	3 229	1 165	5 782
Norra missionen 13	Tranås	75	5 161	446	24	3 496	0	9 127
Telefonen 19	Tranås	39	6 774	0	1 910	0	0	8 684
Kitteln 11	Örebro	320	7 183	5 830	546	78	24	13 661
Total		1 809	85 062	16 683	4 244	15 989	3 528	125 506

* Vårholmen 4, Riskornet 2 och Riket 20 innehåller med tomträtt Parkeringsytor ej medräknade

Avtalade fastigheter med tillträde 3 juli 2015

Den 27, 28 och 29 maj 2015 ingick Agora avtal om förvärv av nio detaljhandelsfastigheter, indirekt via bolag, lokaliserade i svenska medelstora städer med ett totalt fastighetsvärde om cirka 1 616 mkr. Avtalen omfattar förvärv av detaljhandelsfastigheter från Diligentia, Niam och Balder med en total uthyrningsbar area om cirka 110 000 kvm och ett hyresvärde om cirka 187 mkr per maj 2015. Det finns kreditbeslut för

förvärvet från Diligentia. Kreditbeslut avseende förvärven från Balder och Niam väntas den 13 juni 2015. Förvärvet från Balder är villkorat av att Agora erhåller erforderlig finansiering. Nämda fastigheter kommer således ej att vara tillträdna per 15 juni 2015, vilket är förväntad första dag för handel i Agoras stamaktier av serie B. För ytterligare information om förvärven se avsnittet "Legala frågor och övrig information".

Fastighetsbeteckning	Ort	Fastighetsvärde (mkr)	Uthyrbar area (kvm)					Totalt
			Butik	Kontor	Lager	Bostad	Övrigt	
Bromsen 3 & 4 samt Spindeln 13 & 14	Borås	190	14 765	2 035	5 549	0	0	22 349
Termiten 1	Borås	143	13 949	0	829	0	0	14 778
Åldermannen 25	Kalmar	152	7 648	40	393	471	0	8 552
Plåtslagaren 7	Motala	115	7 581	62	30	0	104	7 777
Jupiter 15	Södertälje	159	5 553	2 661	44	0	0	8 258
Vestalen 10	Eskilstuna	255	7 929	0	190	2 156	1 095	11 370
Oden 7	Trollhättan	184	14 213	1 028	1 014	0	227	16 482
Lennart 17	Västerås	304	9 526	3 186	360	0	151	13 223
Sunaman 5	Växjö	114	5 511	1 929	131	0	0	7 571
Total		1 616	86 675	10 941	8 540	2 627	1 577	110 360



INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I AGORA

Vid extra bolagsstämma i Agora beslutades den 27 maj 2015 att, med avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt, genomföra en nyemission av högst 592 105 stamaktier av serie B riktad till allmänheten i Sverige. Styrelsen för Agora har därvid ansökt om notering av Bolagets stamaktier av serie B på First North. Handeln beräknas påbörjas omkring den 15 juni 2015 under förutsättning att Nasdaq godkänner Bolagets ansökan om upptagande till handel av Agoras stamaktier av serie B på First North. I syfte att nå erforderlig ägarspridning och med anledning av den förestående noteringen på First North har styrelsen för Agora upprättat detta informationsmemorandum med en beskrivning av Bolaget, för vilken Agoras styrelse ansvarar.

Teckningskursen per stamaktie av serie B i Erbjudandet uppgår till 38 kronor. Teckningskursen har fastställts av extra bolagsstämman i enlighet med styrelsens förslag och i samråd med Remium. Vid fullteckning av Erbjudandet tillförs Bolaget cirka 22,5 mkr före emissionskostnader.

Genom Erbjudandet ökar aktiekapitalet i Bolaget med högst 592 105 kronor till högst 21 356 459 kronor genom emission av högst 592 105 stamaktier av serie B, med ett kvotvärde om en krona per aktie. Utspädningseffekten för befintliga aktieägare i Agora uppgår till högst cirka 1,1 procent av rösterna och cirka 2,8 procent av kapitalet.

Härmed inbjuds allmänheten i Sverige att förvärva stamaktier av serie B i Agora i enlighet med villkoren som anges i detta informationsmemorandum.

Stockholm den 1 juni 2015

Styrelsen

A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ)

BAKGRUND OCH MOTIV

Agora är ett renodlat fastighetsbolag vars inriktning är detaljhandelsfastigheter i svenska regionorter. Bolagets affärsmodell är att äga, förvalta och utveckla detaljhandelsfastigheter på sådant sätt att konsumenter attraheras till besök, detaljister kan bedriva attraktiv handel samt bidra till ortens attraktivitet. Detta ska ske genom ett aktivt arbete från Bolagets ledning och styrelse som besitter omfattande erfarenhet av såväl köpcentrum och detaljhandel som fastigheter och finansiering.

Styrelsen och ledningen i Agora anser att det finns en tydlig plats på marknaden för ett noterat fastighetsbolag som är fokuserat på detaljhandelsfastigheter. Agora som bolag är ungt då det bildades i februari 2015 men drivs av en mycket erfaren styrelse och ledning som under året ingått avtal om förvärv av 13 fastigheter belägna på nio orter genom bolagsöverlåtelser och där samtliga säljare av fastigheterna blir aktieägare i Agora. Tillträde till dessa fastigheter ska ske den 8 juni 2015. De avtalade fastighetsförvärven är villkorade av att Bolaget erhåller erforderlig finansiering.

Agora har som mål att fortsätta utöka sitt fastighetsbestånd genom ytterligare förvärv, ett arbete som redan påbörjats då Agora ingått förvärvsavtal avseende nio detaljhandelsfastigheter med ett totalt fastighetsvärde om cirka 1 616 mkr. För ytterligare information gällande de avtalade men ej tillträdade förvärven se avsnitten "Avtalade men ännu ej tillträdade fastigheter" och "Legala frågor och övrig information".

Syftet med föreliggande notering på First North är att ge Agora utökad tillgång till kapitalmarknaden, vilket skapar större möjligheter att kunna genomföra en planerad expansion av verksamheten och fastighetsbeståndet. I syfte att uppnå erforderlig ägarspridning inför noteringen genomför Agora en nyemission av 592 105 stamaktier av serie B, vilken beräknas tillföra Agora cirka 22,5 mkr före emissionskostnader.

Bolagets styrelse är av uppfattningen att en notering av Bolagets aktier på First North är ett naturligt steg i Bolagets utvecklingsplaner och skapar goda förutsättningar för en fortsatt tillväxt och utveckling genom en bred aktieägarbas och bättre finansieringsmöjligheter.

Styrelsen för Agora är ansvarig för informationen i föreliggande informationsmemorandum, vilket har upprättats med anledning av Agoras ansökan om notering av dess stamaktier av serie B på First North. Härmed försäkras att, såvitt styrelsen känner till, uppgifterna i detta informationsmemorandum är riktiga och överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 1 juni 2015

Styrelsen



VD HAR ORDET

Ett kommunalråd i en av Sveriges mest industriberoende orter sa en gång i ett samtal att "handeln är en basnäring". Jag håller med. Alla handlar vi bokstavligt talat allt som vi använder, har på oss, äter och dricker. Den strida ström av produkter, 670 mdkr under ett år i detaljhandeln, importeras från hela världen och säljs i fastigheter som mer eller mindre är specialiserade på att innehålla detaljhandel, alltså att vara sista länken i den gigantiska distributions- och logistikkedja, som dagens professionella detaljister utgör. Dessa detaljhandelsberoende fastigheter är Agoras bas. Beroendet av detaljhandel kan vara litet eller totalt, men utgör alltid en avgörande faktor för ägande och utveckling.

Namnet "A Group Of Retail Assets" fångar vårt fokus att koncentrera oss på detaljhandelsfastigheter liksom förkortningen/akronymen Agora fångar vår övertygelse att där människor bor i städer och samhällen, där man söker sig till varandra, man äter, klarar av sina mellanhavanden, skvallrar eller bara tittar på varandra. Agora som beteckning på en central plats för gemensamma angelägenheter (torget) uppstod i Grekland cirka 500 f.Kr.

I städer med en växande befolkning finns det alltid utrymme för handel. Det uppstår inte alltid av sig självt utan behöver ibland hjälp från såväl fastighetsägare som politiker. Enligt vår uppfattning ökar både kunskapen och medvetenheten i kommunerna om handelns betydelse för stadens- och ortens dagliga trivsel och långsiktiga attraktivitet. Agora har uppfattningen att man genom aktivt samarbete med kommuner kan åstadkomma såväl stads- som fastighetsutveckling till gagn för alla.

Agoras initiala fastighetsbestånd uppgår till 13 fastigheter, med ett totalt fastighetsvärde om cirka 1,8 mdkr. Agora ämnar bygga ett Sverigebaserat fastighetsbestånd med stabila och utvecklingsbara detaljhandelsfastigheter. Möjligheterna att göra detta anser vi vara stora. Utöver den inledande fastighetsportföljen har vi ingått avtal om förvärv av ytterligare nio fastigheter motsvarande ett marknadsvärde om cirka 1,6 mdkr. Tillträdet avseende de senare fastigheterna beräknas äga rum omkring den 3 juli 2015.

Mellan 2013 och 2014 ökade befolkningen i samtliga av de 50 största kommunerna i Sverige. Denna ökning är inte tillfällig, utan utgör en stabil trend över tid i ett flertal regioner. Genom att i första hand söka efter objekt på livskraftiga orter, som trots detta är föremål för mindre uppmärksamhet från övriga investerare i detaljhandelsfastigheter, kommer Agora att skapa expansion och tillväxt. Ett antal tänkbara objekt, på olika orter, är identifierade.

Agora har ett fokuserat och mycket erfaret team, som genom att kontinuerligt arbeta med hyresgästdiversifiering, yteffektivisering, användande och skapande av byggrätter, kostnadskontroll och gemensamma driftsfördelar kommer att skapa mervärden i fastigheterna, till gagn för våra ägare. Vår avsikt är att förädla och utveckla varje enskild fastighet, expandera på de orter vi befinner oss och expandera till ytterligare orter. Om gynnsamma tillfällen uppstår kan expansion även ske genom förvärv inom andra kategorier av detaljhandelsfastigheter, exempelvis externa köpcentrum och s.k. Big Boxes.

Agoras verksamhet ska präglas av goda relationer och såväl lokal närvaro som kunskap och pålitlighet. Flertalet av våra medarbetare har mångårig erfarenhet av både utveckling och förvaltning av detaljhandelsfastigheter samt har upparbetade relationer med såväl svenska och internationella detaljister som många kommuner.

Med en mycket erfaren styrelse och starka ägare i ryggen är jag och mina medarbetare övertygade om att den svenska marknaden har stort utrymme för att Agora, som första renodlade och noterade fastighetsbolaget baserat på detaljhandelsfastigheter, under kommande år kan skapa en stabil, växande och långsiktig lönsamhet.

Stockholm den 1 juni 2015

Wilner Anderson
Verkställande Direktör

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

ERBJUDANDET

Erbjudandet uppgår till totalt 592 105 nyemitterade stamaktier av serie B i Agora, motsvarande en ökning av Bolagets aktiekapital med 592 105 kronor.

ERBJUDANDEPRIS

Priset är 38 kronor per aktie. Courtage utgår ej.

EMITTENTEN

Emittentens firma är A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ) och dess handelsbeteckning (kortnamn) är AGORA B.

ANMÄLNINGSPERIOD

Anmälan om att delta i Erbjudandet ska ske under perioden från och med den 1 juni 2015 till och med den 8 juni 2015. Styrelsen i Agora kan besluta att förlänga anmälningssperioden. En eventuell förlängning av anmälningssperioden ska kommuniceras senast den 8 juni 2015.

ANMÄLAN

Anmälan om teckning av stamaktier av serie B ska ske på anmälningssedel enligt fastställt formulär och avse en minsta teckningspost om 140 aktier, därutöver valfritt antal. Anmälningssedel ska under perioden från och med den 1 juni 2015 till och med den 8 juni 2015 inges till:

Remium Nordic AB

Ärende: Agora
Kungsgatan 12-14
111 35 Stockholm
Telefonnummer: 08-454 32 70
Faxnummer: 08-454 32 01
E-post: backoffice@remium.com

Informationsmemorandum och anmälningssedel kan erhållas från Remium, Kungsgatan 12-14, 111 35 Stockholm, telefon 08-454 32 70 alternativt via internet, www.remium.com, www.nordnet.se eller www.agoraretail.se.

Anmälan ska vara Remium tillhanda senast kl. 15:00 den 8 juni 2015.

Kunder till Nordnet Bank AB kan anmäla sig för Erbjudandet att teckna stamaktier av serie B direkt över internet. Ytterligare information kan erhållas på www.nordnet.se. Anmälningar direkt över internet ska vara Nordnet Bank AB tillhanda senast kl. 23.59 den 7 juni 2015.

Anmälan är bindande. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Endast en anmälningssedel per tecknare kommer att beaktas. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälningssedeln förtryckta texten.

TILLDELNING

Tilldelning av stamaktier av serie B beslutas av styrelsen för Agora. Syftet är att uppnå erforderlig spridning av ägandet bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Agoras stamaktier av serie B. Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningssperioden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att ske med färre antal stamaktier av serie B än anmälan avser eller helt utebli. Tilldelningen kan dessutom helt eller delvis komma att ske genom slumpmässigt urval. Agoras styrelse har inte fastställt en indikativ lägstanivå för enskild tilldelning, vare sig för professionella eller icke professionella investerare. Anmälningar från affärskontakter, medarbetare och andra till Agora närstående parter samt från kunder till Remium och Nordnet AB kan komma att särskilt beaktas. Tilldelning kan komma att ske till anställd i medverkande värdepappersinstitut, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelning sker i sådant fall i enlighet med Svenska Fondhandlareföreningens regler.

BESKED OM TILLDELNING

Resultatet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 9 juni 2015. När fördelningen av stamaktier av serie B fastställts, utsänds avräkningsnotor utvisande tilldelning av stamaktier av serie B i Agora till dem som erhållit tilldelning. Detta beräknas ske omkring den 9 juni 2015. Ingen handel kommer att inledas innan detta har meddelats. De som inte tilldelats stamaktier av serie B kommer inte att erhålla någon information.

LIKVID

Full betalning för tilldelade stamaktier av serie B ska erläggas kontant enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota. Beräknad likviddag är den 12 juni 2015. Om full betalning inte erläggs i tid kan stamaktierna av serie B komma att tilldelas annan eller säljas. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse vara lägre än försäljningspriset enligt Erbjudandet kan mellanskillnaden komma att utkrävas av den som först erhöll tilldelning i Erbjudandet.

ERHÅLLANDE AV AKTIER

Agora är anslutet till Euroclears kontobaserade värdepapperssystem, varför inga fysiska aktiebrev utfärdas. Sedan betalning för tilldelade stamaktier av serie B erlagts och registrerats utsänds en VP-avi som visar att de betalda aktierna finns tillgängliga på köparens VP-konto. Detta beräknas ske omkring den 12 juni 2015. De som på anmälningssedeln angivit depå hos bank eller annan förvaltare får aktierna bokförda på denna depå och avisering sker i dessa fall enligt respektive förvaltares rutiner.

OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALL I ERBJUDANDET

Det slutliga utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande vilket även kommer att vara tillgängligt på Bolagets hemsida, www.agoraretail.se, omkring den 9 juni 2015.

NOTERING

Styrelsen för Agora har ansökt om notering av Agoras stamaktier av serie B på First North. Handeln beräknas påbörjas på eller omkring den 15 juni 2015 under förutsättning att Nasdaq godkänner Bolagets ansökan om upptagande till handel av Agoras stamaktier av serie B på First North.

UTDELNING

Stamaktierna av serie B berättigar till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att stamaktierna av serie B registrerats hos Bolagsverket och införts i den av Euroclear förda aktieboken.

VILLKOR FÖR FULLFÖLJANDE

Erbjudandet är villkorat av att inga omständigheter uppstår som kan medföra att tidpunkten för att genomföra Erbjudandet bedöms som olämplig. Sådana omständigheter kan till exempel vara av ekonomisk, finansiell eller politisk art, och avse såväl omständigheter i Sverige som utomlands liksom att intresset för att delta i Erbjudandet av styrelsen för Agora bedöms som otillräckligt. Erbjudandet kan sålunda helt eller delvis återkallas. Meddelande härom avses i sådant fall offentliggöras så snart som möjligt genom pressmeddelande. Agora har ej möjlighet att återkalla Erbjudandet efter det att handeln med värdepapperen har inletts.

Agora har ingått avtal om förvärv av de fastigheter som framgår av avsnitt "Avtalade fastigheter med tillträde 8 juni". Tillträde till fastigheterna ska äga rum den 8 juni 2015. Fastighetsförvärven är villkorade av att Bolaget erhåller erforderlig bankfinansiering. För det fall att erforderlig bankfinansiering inte erhålls kommer Erbjudandet att återkallas. Om Erbjudandet återkallas kommer detta att offentliggöras via pressmeddelande senast den 8 juni 2015, vilket även kommer att vara tillgängligt på Bolagets hemsida, www.agoraretail.se.

ÖVRIGT

Remium agerar finansiell rådgivare och MAQS Advokatbyrå Stockholm AB agerar legal rådgivare åt Agora i samband med Erbjudandet. Remium äger inte några aktier i Agora. Remium tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Agora och huvudaktieägarna i samband med Erbjudandet, för vilket de kommer att erhålla sedvanlig ersättning. Den sammanlagda ersättningen kommer att vara beroende av Erbjudandets framgång. Remium och Nordnet agerar sales agent och uppbär som sådan sedvanlig ersättning. Remium har även, från tid till annan, tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, huvudaktieägarna och närstående till huvudaktieägarna tjänster inom området för den dagliga verksamheten i samband med andra transaktioner. Remium agerar även som Certified Adviser till Agora.

Erbjudandet innefattar ej någon övertilldelningsoption.

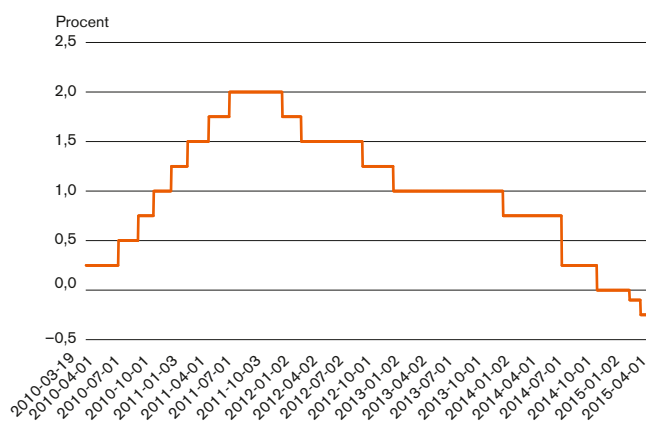
MARKNADSÖVERSIKT

Nedan följer en översiktlig beskrivning över de marknader och fastighetssegment vilka Agora är verksamt inom. Viss information har inhämtats från externa källor och Agora har återgett sådan information korrekt i detta informationsmemorandum. Även om Bolaget anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Såvitt Bolaget känner till, och kan försäkra sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av den tredje part varifrån informationen hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Majoriteten av de europeiska finansiella marknaderna stabiliserades under 2014 och den ekonomiska utvecklingen i regionen fick draghjälp av det låga oljepriset. Trots detta fortsätter läget i Europa att vara osäkert. Tyskland har bromsat in och såväl Italien som Frankrike spås uppvisa nolltillväxt under 2015. Faktorer som talar för ett bättre konjunkturläge globalt är att USA förväntas uppvisa fortsatt stark tillväxt samt att det låga oljepriset håller i sig.

Den svenska ekonomin växte med cirka 1,7 procent under 2014 vilket understeg förväntningarna vid årets början. Exporten till främst euroländerna blev svagare än väntat och det blev istället den inhemska konsumtionen och bostadsinvesteringarna som bidrog till den ekonomiska tillväxten, vilka även förväntas driva den svenska tillväxten framöver. Riksbankens reporänta sänktes till under noll under början av 2015 och Riksbanken bedömer att en höjning av reporäntan inte blir aktuell förrän under andra halvåret 2016.¹⁾

REPORÄNTA



Källa: Riksbanken, www.riksbank.se

Det låga ränteläget, stigande reallöner och en förbättrad arbetsmarknad bidrar till en allt mer positiv framtidssyn hos konsumenterna, vilket är viktigt för tillväxten. Konjunkturinstitutet prognostiserar en BNP-tillväxt om 2,3 procent under 2015²⁾. Arbetsmarknaden utvecklades positivt under 2014 med en gradvis ökad sysselsättning men arbetslösheten ligger samtidigt kvar på relativt höga nivåer. Under 2015 förväntas arbetslösheten minska något och inflationen uppgå till omkring noll procent.³⁾

FASTIGHETSMARKNADEN I SVERIGE

Fastighetsmarknaden i Sverige är i dagsläget stark vilket till stor del förklaras av låga kapitalkostnader och få alternativa investeringsmöjligheter. Finansieringsmöjligheterna har kontinuerligt förbättrats under flera år, vilket gynnar marknaden och bidrar till att driva fastighetspriserna uppåt. Hyresmarknaden för kommersiella lokaler har länge präglats av god efterfrågan i regioner med tillväxt, vilket attraherar nya kapitalstarka fastighetsägare.

Mycket talar för att fastighetsmarknaden kommer att förbli stark under 2015 med höga transaktionsvolymerna inom samtliga segment. Det stora intresset för högkvalitativa fastigheter bland institutioner bedöms fortsätta, vilket förväntas leda till fortsatt låga avkastningskrav. Transaktionsaktiviteten bland noterade fastighetsbolag förväntas också öka. Savills bedömer att fastighetsvärdena under 2015 kommer att vara stabila eller stigande för de bästa objekten och att även sekundära fastigheter kommer att öka i värde eftersom många investerare breddar sina fastighetsportföljer på grund av bristen på attraktiva objekt i centrala lägen.⁴⁾

1) Källa: Sveriges Riksbank, www.riksbank.se

2) Källa: Konjunkturinstitutet, www.konj.se

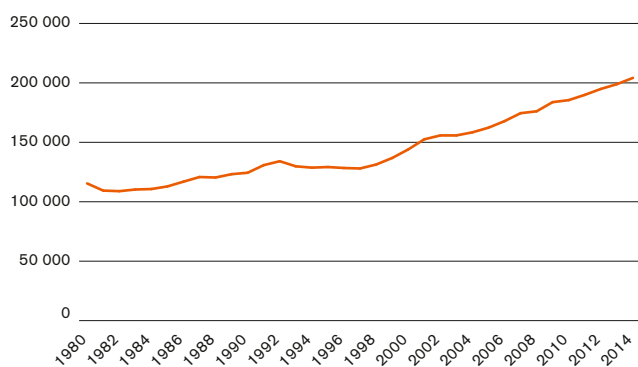
3) Källa: Konjunkturinstitutet, www.konj.se

4) Källa: Savills, www.savills.se

DETALJHANDELNS UTVECKLING

Detaljhandeln är viktig för svensk ekonomi. Svenska hushåll spenderar omkring 33 procent av sin disponibla inkomst på detaljhandelsvaror vilket är den största utgiftsposten för hushållen. Detaljhandeln sysselsätter cirka 250 000 personer samtidigt som dess andel av det samlade förädlingsvärdet i Sverige uppgår till omkring fem procent.¹⁾

DISPONIBEL INKOMST PER CAPITA, KRONOR¹⁾



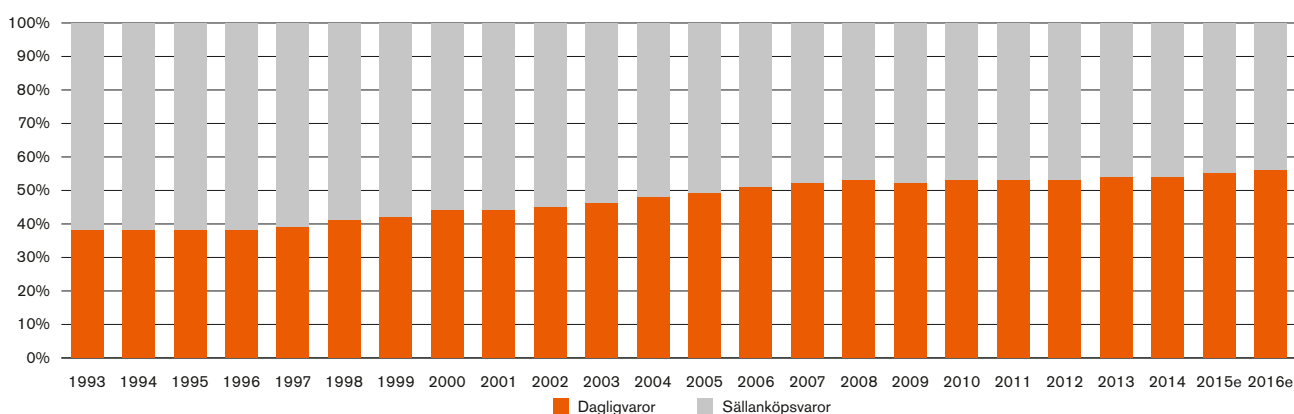
1) Serien har inflationsjusterats med KPI, 2014 års penningvärde
Källa: Statistiska Centralbyrå, www.scb.se

Utsikterna för detaljhandeln under 2015 är positiva. En rad förutsättningar såsom låg bolåneränta, reallöneökningar och ökad sysselsättning är faktorer som talar för detta. HUI Research bedömer att försäljningen inom den totala detaljhandeln växer med 3,0 procent under 2015. Inom

detaljhandeln förväntas dagligvaruhandelns försäljning öka med 2,5 procent 2015 och 3,5 procent under 2016. Den ökade efterfrågan på kvalitetsvaror i ett högre prissegment förväntas utgöra en betydande del av försäljningen i dagligvaruhandeln. Inom sällanköpsvaruhandeln förväntas försäljningen växa med 3,5 procent under 2015. Möbel-, elektronik-, sport- och fritidshandeln är de branscher som förväntas uppvisa den starkaste försäljningstillväxten under 2016. Trenden att branscher med koppling till hemmet driver tillväxten i sällanköpsvaruhandeln bedöms komma att fortsätta. Generellt kan konstateras att konsumenterna och detaljisterna har en positiv syn på sina framtida ekonomiska förhållanden.

Utsikterna för detaljhandeln under 2015 är positiva. En rad förutsättningar såsom låg bolåneränta, reallöneökningar och ökad sysselsättning är faktorer som talar för detta. HUI Research bedömer att försäljningen inom den totala detaljhandeln växer med 3,0 procent under 2015. Inom detaljhandeln förväntas dagligvaruhandelns försäljning öka med 2,5 procent 2015 och 3,5 procent under 2016.²⁾ Den ökade efterfrågan på kvalitetsvaror i ett högre prissegment förväntas utgöra en betydande del av försäljningen i dagligvaruhandeln. Inom sällanköpsvaruhandeln förväntas försäljningen växa med 3,5 procent under 2015. Möbel-, elektronik-, sport- och fritidshandeln är de branscher som förväntas uppvisa den starkaste försäljningstillväxten under 2016. Trenden att branscher med koppling till hemmet driver tillväxten i sällanköpsvaruhandeln bedöms komma att fortsätta. Generellt kan konstateras att konsumenterna och detaljisterna har en positiv syn på sina framtida ekonomiska förhållanden.³⁾

SÄLLANKÖPSVAROR OCH DAGLIGVARORS ANDEL AV TOTALA DETALJHANDELN I SVERIGE



Källa: Konjunkturinstitutet, www.konj.se

1) Källa: Handels Utredningsinstitut, www.hui.se

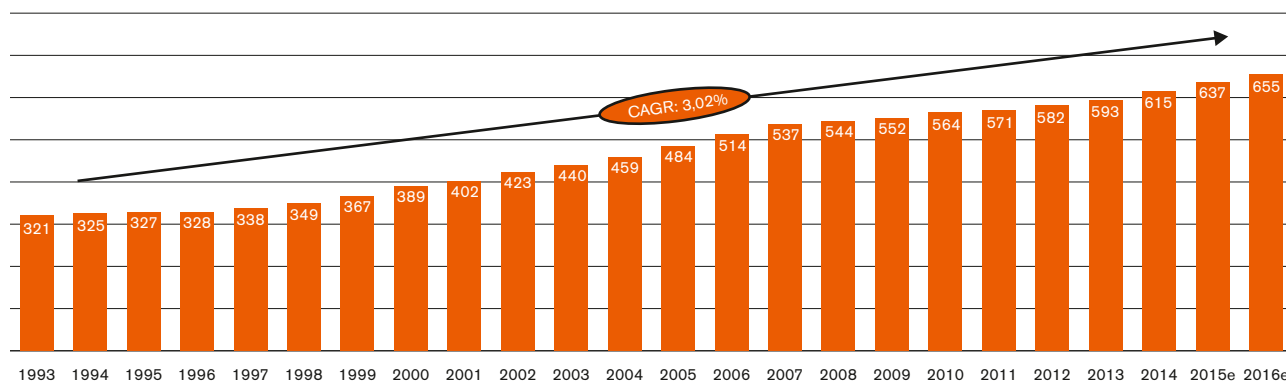
2) Källa: Handels Utredningsinstitut, www.hui.se

3) Källa: Konjunkturinstitutets konfidensindikator, www.konj.se

E-handeln representerade sex procent av den totala detaljhandeln under 2014 där leksakshandeln och bygghandeln uppvisade högst tillväxt.¹⁾ En allt viktigare aspekt för e-handels utveckling i Sverige är kombinationen av nät- och butikshandel. Denna utveckling bedrivs idag hos ett antal detaljister, vars arbete syftar till att skapa helintegrerade försäljningssystem där konsumenten ges full flexibilitet

vad beträffar betalning, distribution och återköp av varor. Framöver förväntas förmågan att kunna möta konsumenten i olika försäljningskanaler utgöra en viktig konkurrensfaktor. Samverkan mellan fysisk butik och e-handel, där det konstaterats att den ena typen av handel gagnar den andra, blir följaktligen viktig.

DETALJHANDELNS OMSÄTTNING I SVERIGE, MILJARDER SEK



Källa: Konjunkturinstitutet, www.konj.se

DETALJHANDELSFASTIGHETER I SVERIGE

I takt med att marknaden för detaljhandelsfastigheter i Sverige mognar ökar graden av renodling bland fastighetsägarna. Fastighetsportföljerna blir mer specialiserade och aktörerna söker sig till färre objekt och vissa större orter, även om det under senare tid noterats ett ökat intresse för mindre regionorter. Detta medför enligt Agoras uppfattning att det finns ett antal objekt som är lågt prioriterade och betraktade som mindre attraktiva, trots att de är belägna i orter med goda förutsättningar.

Större fastighetsägare med diversifierade fastighetsportföljer kan dessutom i vissa fall hämmas av rigida hierarkier med långa beslutsvägar. Flera detaljhandelsnära fastigheter förvaltas även i andra hand av konsultfirmor, vilket Agora bedömer är en faktor som sänker tempo och handlingskraft vid förvaltningen av fastighetsslaget. Det finns även objekt vilka kräver kunskap om lokala förhållanden som stora, framförallt utländska aktörer, inte besitter eller är villiga att skaffa sig. På andra sidan av skalan finns det lokala ägare vilka kan vara för små för att effektivt kunna förvalta detaljhandelsfastigheter optimalt.

Under lång tid har det diskuterats i flera stadskommuner hur man ska bevara eller återskapa innerstadens attraktivitet. Stadskärnornas behov av ökad attraktivitet skapar möjligheter för en beslutsam, långsiktig och kunnig aktör såsom Agora,

som kan använda detaljhandelsfastigheter som katalysator i stadsutvecklingen. Att samarbeta, som engagerad fastighetsägare av centrala fastigheter, med kommunerna för mer attraktiva städer, utgör en viktig del av Agoras affärsmodell i syfte att öka attraktionskraften i utvalda områden i städerna.

KONKURRENS

Stora ägare med fokus på detaljhandelsfastigheter är Unibail-Rodamco (FR/NL), Klepierre-Steen&Ström (FR/NL), Citycon (FI), Eurocommercial (NL/UK) vilka samtliga är noterade. Inget av nämnda bolag har enbart Sverige-fokus. IKEA Centers har ett strikt detaljhandelsfokus där befintliga eller möjliga IKEA-varuhus i närområdet ska vara kopplade till fastigheterna, såväl i Sverige som internationellt. Vasakronan, AMF och Diligentia är alla betydande aktörer inom detaljhandel, men samtliga dessa aktörer har även en stor andel andra fastighetsslag i portföljen. Ett antal fonder, i huvudsak internationella eller nordiska, är också ägare av detaljhandelsportföljer, dock med en begränsad och definierad innehavstid.

Flertalet av Agoras konkurrenter fokuserar på fastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö/Öresund, och i något fall även Uppsala. Tillsammans med den geografiska koncentrationen finns även en strävan att förvärva större objekt och/eller stora fastighetsportföljer.

1) Källa: Handelsns Utredningsinstitut, www.hui.se

DETALJHANDELSBEROENDE FASTIGHETER

Det finns ett antal olika typer av detaljhandelsberoende fastigheter, vilka oftast i vardagligt tal benämns köpcentrum eller gallerior. Branschens vokabulär härstammar vanligen från engelskan och definitionerna används vanligen av två organisationer; ULI (Urban Land Institute) eller ICSC (International Council of Shopping Centers).

Agora kategoriserar detaljhandelsberoende fastigheter på följande sätt:

Köpcentrum

Över 5 000 kvm med minst fem butiker, oftast halvexternt eller externt läge.

Galleria

Över 3 000 kvm, innerstadsläge, vanligen utmed central gata.

High street

Butiker längs med en gata, i gatuplan och en våning upp eller ner.

Big box

Enkla hus, med en eller få butiker med separata ingångar, externt läge.

Retail park

Ett större (planerat) område med Big boxes och kanske köpcentrum.

Handelsområde

Ett (oplanerat) område som också innehåller handel (Big boxes).

Bostadsområdescentrum

Handel och service som betjänar ett bostadsområde eller förort.



VERKSAMHETSBESKRIVNING

BAKGRUND

Agora är ett fastighetsbolag med fokus på ägande och förvaltning av detaljhandelsfastigheter i svenska regionorter. Fastighetsbeståndet kommer den 8 juni 2015 att utgöras av 13 fastigheter belägna på nio orter. Den sammanlagda ytan på fastighetsbeståndet uppgår till cirka 125 500 kvm med ett hyresvärde om cirka 164 mkr och ett fastighetsvärde om cirka 1,8 mdkr. Ledningen i Agora har mångårig relevant erfarenhet av fastigheter och detaljhandel. Styrelsen i Bolaget har i sin tur gedigen erfarenhet från fastighetsbranschen samt arbete i noterade fastighetsbolag.

AFFÄRSIDÉ

Agora ska äga, förvalta och utveckla detaljhandelsberoende fastigheter på ett sådant sätt att konsumenter attraheras till besök, detaljister kan bedriva attraktiv handel, fastigheten bidrar till platsens och stadens attraktivitet samt att ägarna får en långsiktigt god avkastning.

VISION

Agora ska vara Nordens bästa ägare av detaljhandelsfastigheter.

MÅL

Agora ska skapa en hög långsiktigt hållbar avkastning för sina aktieägare genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Bolagets initiala målsättning är att, genom förvärv av nya fastigheter samt investeringar i befintliga fastigheter, genomföra en expansion av verksamheten och fastighetsportföljen.

FINANSIELLA MÅL

Agoras finansiella mål är:

- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till lägst 40 procent
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 200 procent
- Uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 10 procent

STRATEGI

Agoras strategi är att identifiera och förvärva attraktiva detaljhandelsfastigheter vilka förvaltas passivt och får bristande uppmärksamhet av sina nuvarande ägare. Detta möjliggör för en aktiv, närvarande och detaljhandelskunnig ägare att uppnå fastighetens fulla potential genom att utföra nödvändiga förbättringsåtgärder. Agoras ambition är att vara delaktig i respektive orts utveckling genom nära samarbeten med såväl kommuner som andra fastighetsägare och övriga intressenter i syfte att förbättra tillgänglighet, infrastruktur, boendemöjligheter samt innerstadens trivsel och aktualitet. Detta förväntas öka Agoras fastigheters attraktivitet och därigenom förbättra deras lönsamhet. Agoras organisation besitter kunskap inom

för detta ändamål nödvändiga områden så som kommersiell-, ekonomisk- och teknisk förvaltning samt fastighetsförvaltning.

Förvävsstrategi

Agora ska förvärva fastigheter som uppfyller vissa fastighets-specifika och ortsspecifika kriterier, i enlighet med exempel nedan:

Ortsspecifika kriterier

- Fastigheten ska vara belägen i en ort med befintligt eller möjligt handelsunderlag.
- Orten ska uppvisa befolkningstillväxt samt ha en fungerande infrastruktur.
- Innehav av flera objekt på samma ort prioriteras om stor-driftsfördelar kan uppnås.

Fastighetsspecifika kriterier

- Storlek och typ av förvävsobjekt är inte avgörande, objektet bedöms snarare efter relevans på orten.
- Fastigheter där retailkunskap och aktiv förvaltning kan vara av stor betydelse för utvecklingen av fastighetens attraktivitet på orten bedöms som viktigt då detta kan generera långsiktiga värden för Agora.

Agora har i nuläget, exklusive storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö, identifierat omkring 35 orter och fler än 50 objekt vilka passar in i Bolagets förvävsstrategi. Expansionen kan ske inom fastigheter lokaliserade i innerstäder eller bostadsnära handelsområden som uppfyller rätt kriterier. Vidare kan Bolaget även förvärva halvexterna eller externa köpcentrum samt Big Boxes.

Förvaltning och utveckling

Agoras verksamhet bedrivs med ett långsiktigt perspektiv. Agora upprättar affärs- och åtgärdsplaner för samtliga fastigheter och ämnar kontinuerligt utveckla fastighetsportföljen genom att arbeta aktivt med långsiktigt effektiv förvaltning. Bolaget har bland annat identifierat följande möjliga åtgärds-punkter:

- Minska vakanser
- Implementera hyreshöjningar
- Genomföra hyresgästpassningar
- Effektivisera användningen av ytor, bland annat genom att förtäta, förädla och identifiera alternativ användning
- Skapa nya ytor inom befintliga fastigheter
- Kundanpassa hyresavtal
- Effektivisera kontrollsystem
- Skapa lösningar som medför effektivare drift och miljö-effektivitet
- Aktivt arbeta med hyresgästdiversifiering

Agora ämnar teckna hyresavtal med varierande längd för att minimera risken och skapa jämnare intäkter över tid. Bolaget strävar efter att en stor del av hyresintäkterna ska härröra från Sveriges största och mest välrenommerade detaljister, vilket förväntas öka fastigheternas samt orternas attraktivitet.

Ekonomi och finans

Finansiellt fokus ska vara stigande förvaltningsresultat och starka kassaflöden. Genom ett kundnära arbete ska kundnöjdhet och lojalitet säkerställas, vilket skapar förutsättningar för en långsiktigt hållbar avkastning för Bolagets aktieägare. I syfte att uppnå en balanserad risknivå i en förväntat expanderande verksamhet och samtidigt vara förberett för nya förvärv ska Agora arbeta proaktivt med Bolagets kapitalförsörjning.

UTDELNINGSPOLICY

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 30–50 procent av Bolagets förvaltningsresultat efter schablonskatt och utdelning till preferensaktieägarna. Vid bedömning av utdelningens storlek ska beaktas Bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur.

ORGANISATION

Agoras ledning har lång och unik erfarenhet av förvaltning, utveckling och finansiering av detaljhandelsfastigheter. Bolagets ledning är anställd av moderbolaget. Mot bakgrund av att samtliga fastigheter i Bolagets bestånd har förvärvats under 2015 har Agora ännu ingen egen förvaltningsorganisation utan fastigheterna förvaltas av inhyrd personal från ett antal olika leverantörer.

Målsättningen är att under 2015 skapa en egen organisation som ansvarar för uthyrning och projektledning. Agora ska även utvärdera hur den hyresgästnära fastighetsförvaltningen långsiktigt ska bedrivas.



AVTALADE MEN ÄNNU EJ TILLTRÄDDA FASTIGHETER

AVTALADE FASTIGHETER MED TILLTRÄDE 8 JUNI 2015

Den 27 maj 2015 ingick Agora avtal om förvärv av 13 fastigheter, vilka samtliga är detaljhandelsnära, belägna i tillväxtregioner i södra och mellersta Sverige. Totalt marknadsvärde, enligt externa värderingar uppgår till cirka 1,8 mdkr. Fastighetsbeståndet omfattar totalt cirka 125 500 kvm uthyrbar area. Hyresvärdet, det vill säga kontrakterad årshyra och bedömd marknadshyra för vakanta ytor, uppgår till cirka 164 mkr vilket ger en ekonomisk uthyrningsgrad om cirka 91 procent. Enligt extern värdering bedöms fastighetsbeståndets driftnetto uppgå till cirka 103 mkr 2015.



Översikt av fastighetsbeståndet

Fastighetsbeteckning	Ort	Fastighetsvärde (mkr)	Uthyrbar area (kvm)					Övrigt	Totalt
			Butik	Kontor	Lager	Bostad	Övrigt		
Vampyren 9	Eskilstuna	240	6 844	7 118	982	1 643	0	16 587	
Hjälmen 1	Falköping	11	2 724	0	0	0	0	2 724	
Ciselören 2	Falköping	28	4 043	343	340	0	0	4 726	
Lilla björn 1	Falköping	23	2 227	18	0	0	1 173	3 418	
Risfältet 2, Riskornet 2* och Riket 20*	Linköping	238	10 642	1 211	257	0	26	12 136	
Carolus 32 och Innerstaden	Malmö	474	15 276	209	0	0	0	15 485	
Lejonet 2, 8, 13, 14 samt del av 5	Nässjö	38	2 633	1 353	130	0	346	4 462	
Vårholmen 4*	Stockholm	228	16 906	77	0	7 543	0	24 526	
Havren 4	Sundsvall	56	3 394	0	0	0	794	4 188	
Municipet 2	Sundsvall	39	1 255	78	55	3 229	1 165	5 782	
Norra missionen 13	Tranås	75	5 161	446	24	3 496	0	9 127	
Telefonen 19	Tranås	39	6 774	0	1 910	0	0	8 684	
Kitteln 11	Örebro	320	7 183	5 830	546	78	24	13 661	
Total		1 809	85 062	16 683	4 244	15 989	3 528	125 506	

* Vårholmen 4, Riskornet 2 och Riket 20 innehåser med tomträtt
Parkeringsytor ej medräknade

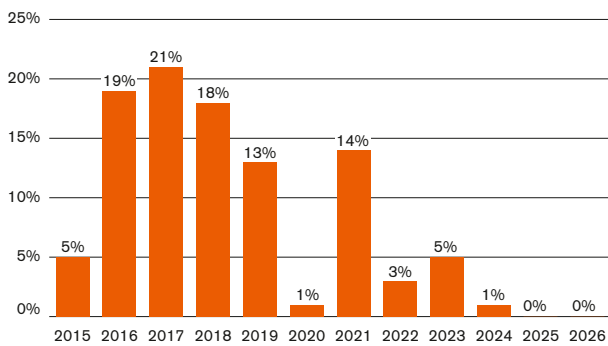
Hyresavtal och hyresgäster

Den kontrakterade årshyran fördelar sig på cirka 68 procent handel, 13 procent kontor, 13 procent bostäder och sex procent övrigt där bland annat utbildning, kultur, lager och parkering ingår. Beräknat utifrån uthyrbar area var cirka tolv procent vakant i maj 2015. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyreskontrakten uppgår till cirka 3,3 år. Omsättningstillägg utöver minimihyran utgör cirka 0,7 procent av Bolagets totala kontrakterade årshyra exklusive övriga tillägg. Bolagets största hyresgäster utgörs av ICA, Axfood och Åhléns vilka genererar cirka 22 procent av Bolagets totala hyresintäkter.

Tio största hyresgäster

	Hyresgäst	Andel av total hyra
1	ICA	11,5%
2	Axfood	6,5%
3	Åhléns	4,0%
4	Stiftelsen Stadsmissionen Skola	3,2%
5	Eskilstuna kommun	2,6%
6	Lindex	2,1%
7	Systembolaget	2,1%
8	H&M	2,1%
9	Grant Thornton	1,8%
10	Actic	1,3%
Total		37,3%

KONTRAKTSTRUKTUR PER FÖRFALLOÅR



AVTALADE FASTIGHETER MED TILLTRÄDE 3 JULI 2015

Den 27, 28 och 29 maj 2015 ingick Agora avtal om förvärv av nio detaljhandelsfastigheter, indirekt via bolag, lokaliserade i svenska medelstora städer med ett totalt fastighetsvärde om cirka 1,6 mdkr. Avtalen omfattar förvärv av detaljhandelsfastigheter från Diligentia, Niam och Balder med en total uthyrningsbar area om cirka 110 000 kvm och ett hyresvärde

om cirka 187 mkr. Det finns kreditbeslut för förvärvet från Diligentia. Kreditbeslut avseende förvärven från Balder och Niam väntas den 13 juni 2015. Förvärvet från Balder är villkorat av att Agora erhåller erforderlig finansiering. Nämnade fastigheter kommer således ej att vara tillträdde per 15 juni 2015, vilket är förväntad första dag för handel i Agoras stamaktier av serie B. För ytterligare information om förvärven se avsnittet "Legala frågor och övrig information".

Fastighetsbeteckning	Ort	Fastighetsvärde (mkr)	Uthyrbar area (kvm)					Totalt
			Butik	Kontor	Lager	Bostad	Övrigt	
Bromsen 3 & 4 samt Spindeln 13 & 14	Borås	190	14 765	2 035	5 549	0	0	22 349
Termiten 1	Borås	143	13 949	0	829	0	0	14 778
Åldermannen 25	Kalmar	152	7 648	40	393	471	0	8 552
Plåtslagaren 7	Motala	115	7 581	62	30	0	104	7 777
Jupiter 15	Södertälje	159	5 553	2 661	44	0	0	8 258
Vestalen 10	Eskilstuna	255	7 929	0	190	2 156	1 095	11 370
Oden 7	Trollhättan	184	14 213	1 028	1 014	0	227	16 482
Lennart 17	Västerås	304	9 526	3 186	360	0	151	13 223
Sunaman 5	Växjö	114	5 511	1 929	131	0	0	7 571
Total		1 616	86 675	10 941	8 540	2 627	1 577	110 360

VÄRDEINTYG

I följande avsnitt redovisas värderingsintyg avseende de fastigheter som beskrivs i avsnittet "Avtalade fastigheter med tillträde 8 juni 2015" som utfärdats av oberoende, sakkunniga värderingsmän. Detta fastighetsbestånd har värderats till cirka 1,8 mdkr. Det har inte ägt rum några materiella förändringar efter det att värderingsintygen utfärdats. Informationen från tredje man har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.



Sergels Torg 12
111 57 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
Fax: 08 545 858 91
www.savills.se

Värdering

Savills har vid ett antal tillfällen genomfört marknadsvärdering av D. Carnegie & Co AB:s fastighetsbestånd, däribland tomträtten Stockholm Vårholmen 4 (Vårberg C). Senaste värderingstillfälle var 2015-03-31. På begäran av Transaktions- och analyschef Jonas Andersson vill vi härmed bekräfta värderingen av ovan nämnda objekt. I samband med värderingen per 2015-03-31 tillhandhöll DCarnegie uppdaterade hyreslistor samt underhållsplan och budget för mediakostnader 2015. Besiktning genomfördes tillsammans med representanter för tomträttshavaren av Annika Drotz och Lars Rickardson från Savills 2015-02-06. Värderingen är i huvudsak genomförd enligt RICS och IVSC:s rekommendationer.

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om fem år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver femårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med den aktuella fastighetens
- Investerings- och underhållsplaner

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

Befintliga och potentiella byggrätter inom fastigheten har värderats utifrån ortsprismaterial och läge i planprocessen samt med hänsyn till upplåtelseformen tomträtt.

På begäran sammanfattar vi härmed att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet per värdetidpunkten 2015-03-31 av Stockholm Vårholmen 4 avrundat **228 000 000 (tvåhundraåtta miljoner)** kronor.

Av ovanstående värde utgör 35 miljoner kronor befintliga och potentiella byggrätter och resterande 193 miljoner kronor bebyggd/kassaflödesvärderad del.

Stockholm den 27 april 2015
Savills Sweden

Lars Rickardson

Annika Drotz, MRICS

Av Samhällsbyggarna auktoriserade värderare



VÄRDEINTYG

På uppdrag av Kvalitena AB (publ), genom Knut Pousette, har Newsec genomfört en marknadsvärdering av fastigheten:

- Risfältet 2, Linköping (Ekholmen Centrum)

Fastigheten är värderad med värdetidpunkt februari 2015. Fastigheten innehas med äganderätt.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod av tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i sitt marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Newsecs tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

Fastigheten har i samband med detta uppdrag, okulärbesiktigats. Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning ansluter i huvudsak till RICS anvisningar.

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Newsec utgör marknadsvärdet av den ovan angivna fastigheten avrundat **238 000 000 (tvåhundra trettioåtta miljoner)** kronor med ett utifrån känslighetsanalys skattat osäkerhetsintervall om +/- 5 %.

Stockholm/ Göteborg den 5 maj 2015
NEWSEC ADVICE AB



Anders Rydstern, MRICS
Regional Director Valuation & Advisory



Andreas Björnsson
Av Samhällsbyggarna aukt. värderare

Sammanfattning av värdeutlåtande



På uppdrag av Klöver AB, genom Peeter Kinnunen, har Savills genomfört en marknadsvärdering av fastigheten **Eskilstuna Vampyren 9** med rapportdatum 2015-03-30 och **värdetidpunkt per 1 april 2015**. Fastigheten besiktigades i november 2013.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserat kassaflöde jämte restvärde under en kalkylperiod av fem år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella fastigheterna

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning ansluter till RICS:s valuation standard ("Red Book").

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Savills utgör marknadsvärdet av den ovan angivna fastigheten till avrundat **240 000 000 (Tvåhundrafyrtio miljoner)** kronor per 2015-04-01.

Stockholm den 11 maj 2015

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Sven-Arne Larsson".

Sven-Arne Larsson
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad värderare

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Karin Zakariasson".

Karin Zakariasson, MRICS
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad värderare



Värderingsrapport

Syfte/uppdragsgivare

Av Pare Fastigheter, genom Andreas Hyltefors, har undertecknat företag erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av fastigheten **Kitteln 11, Örebro**. Värdetidpunkt är den 1 april 2015.

Värderingen syftar till att bedöma fastighetens marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Fastigheten besiktigades av Newsec 2015-03-26.

Ekonomisk redovisning

Information om de rådande hyresvillkoren har främst hämtats från den hyreslista som erhållits från Pare Fastigheter. I de fall hyrorna har bedömts avvika från marknadshyror, har de anpassats vid avtalslut. Med hänsyn till objektens storlek, karaktär och läge, varierar den långsiktiga vakans- och hyresrisken.

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från Pare Fastigheter, kontraktsuppgifter och erfarenhet. Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

Värdebedömning

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna (10 år) analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Avkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick och investeringsbehov.

Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning ansluter i huvudsak till RICS anvisningar.

Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i värderingsobjektets kalkyl bedömer Newsec marknadsvärdet av Kitteln 11, Örebro, vid värdetidpunkten 1 april 2015, till **320 000 000 kronor (trehundra tjugo miljoner kronor)**.

Stockholm 2015-05-11

Newsec Advice AB

Jenny Siberg

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

NEWSEC

FASTIGHETEN CAROLUS 32, MALMÖ

På uppdrag av Profi I Sverige AB, genom Profi Förvaltning AB, har Newsec i utlåtande daterat 2014-12-31 bedömt marknadsvärdet för fastigheten Carolus 32 i Malmö. Utlåtandet var endast avsett att utgöra underlag för bolagets interna bedömningar i samband med bokslut. Värdebedömningen ingick i ett värderingsuppdrag omfattande bolagets samtliga fastigheter.

Fastigheten har tidigare värderats, och besiktigades 2012-11-21 samt översiktligt 2013-08.

Som underlag för värdebedömningen erhöles sammanställningar avseende ytor och gällande hyresvillkor. Någon kontroll av de erhållna uppgifterna, mer än en rimlighetskontroll har ej gjorts. Uppdragsgivaren har getts möjlighet att kontrollera de i utlåtandet angivna sakuppgifterna som värdebedömningen grundas på.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde utgörs av nuvärdet av antagna driftnetton samt restvärdet under en kalkylperiod på tio år. Driftnettona och restvärdet har sedan diskonterats med en bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Newsecs tolkning av de bedömningar som marknadens aktörer gjorde vid värdetidpunkten.

Mot bakgrund av erhållen information och de bedömningar om framtida driftnetton som gjordes vid värdetidpunkten 2014-12-31 bedömdes marknadsvärdet för fastigheten Carolus 32 i Malmö till **474 000 000** (fyrahundrasjuttiofyra miljoner) kronor.

Stockholm 2015-05-17

NEWSEC ADVICE AB



Jan Rosengren

Bryggan

På uppdrag av m2gruppen AB genom Rutger Arnhult, har Bryggan Fastighetsekonomi genomfört marknadsvärdering av bolagets fastigheter i Sundsvall, Falköping, Nässjö & Tranås.

De värderade fastigheterna är:
 Sundsvall, Havren 4
 Sundsvall, Municipet 2
 Falköping, Lilla Björn 1
 Falköping, Hjälmen 1
 Falköping, Ciselören 2
 Tranås, Telefonen 19
 Tranås Norra Missionen 13
 Nässjö, Lejonet 2 m fl

Fastigheterna i Sundsvall är värderade med värdetidpunkt september 2014 och de övriga fastigheterna har värdetidpunkt april 2015.

Värderingarna har utförts dels via marknadsanalys (ortsprismetod), dels genom beräkning av objektets avkastningsvärde utifrån en kassaflödesanalys med marknadsanpassade parametrar (kassaflödesmetod).

Samtliga fastigheter är besiktigade och värderade av värderingsmän som är av Samhällsbyggarna auktoriserade och är väl kvalificerade för uppdraget.

Inom ramen för detta uppdrag genomförs endast en rimlighetskontroll av handlingar och information. Om information visar sig vara på något sätt felaktig så kan resultatet vara felaktigt och bör omprövas.

Marknadsvärdet av de ovan redovisade fastigheterna har bedömts till; 309 000 000 (trehundra nio miljoner kronor)

Göteborg 2015-05-18
 Bryggan Fastighetsekonomi



Dennis Oldgren

**AUKTORISERAD
 FASTIGHETSVÄRDERARE**



FINANSIELL INFORMATION

Agora grundades den 18 februari 2015 och har avgett ett bokslut för perioden den 18 februari 2015 till den 30 april 2015. Efter utgången av räkenskapsåret som avslutades den 30 april 2015 har Bolaget ingått avtal om förvärv av 13 fastigheter med tillträde den 8 juni 2015 och därtill avtalat om förvärv av ytterligare nio fastigheter. Bolagets finansiella ställning och framtida resultat har genom förvärven av fastigheter och de avtalade förvärven av fastigheter därför väsentligen förändrats under året 2015. Finansiell information avseende nämnda fastigheter återfinns i avsnittet "Proforma-räkenskaper".

Informationen nedan är ett sammandrag av Agoras finansiella resultat och ställning för perioden den 18 april 2015 till den 30 april 2015 hämtade ur Agoras reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 30 april 2015 som i sin helhet finns tillgänglig på Agoras hemsida, www.agoraretail.se

Resultaträkning

Tkr	2015-02-18 – 2015-04-30
Rörelseresultat	0
Resultat efter finansiella poster	0
Årets resultat	0

Balansräkning

Tkr	2015-04-30
Tillgångar	
Kortfristiga fordringar	30 000
Kassa bank	50
Summa omsättningstillgångar	30 050
Summa tillgångar	30 050
Eget kapital och skulder	
Aktiekapital	50
Balanserad vinst eller förlust	30 000
Summa eget kapital och skulder	30 050

RÖRELSEKAPITAL

Det är Agoras uppfattning att det befintliga rörelsekapitalet, med anledning av avtalade förvärv av fastigheter, inte är tillräckligt för de aktuella behoven den närmaste tolv månadersperioden. Emissionslikviden från Erbjudandet samt från den planerade preferensaktieemissionen beskriven i avsnitt "Övriga upplysningar" kommer, tillsammans med fastighetskrediter, att användas till att genomföra förvärven av fastigheterna. Det är Bolagets bedömning att behovet av rörelsekapital kommer att vara täckt under den närmaste tolv månadersperioden efter Erbjudandets och preferensaktieemissionens genomförande.

PROFORMARÄKENSKAPER

BAKGRUND

A Group Of Retail Assets Sweden AB ("Agora") bildades den 18 februari 2015. Den 30 april tillförde ägarna, Kvalitena AB (publ) (556527-3314) och M2 Asset Management AB (556559-3349), som då ägde 50% vardera av bolagets aktier, ett ovillkorat aktieägartillskott om 30 mkr. På ordinarie bolagstämman den 13 maj har en fondemission genomförts varvid 701 250 nya A-aktier har getts ut till de två aktieägarna. Den 27 maj genomfördes en kontant nyemission om 3 000 000 A-aktier till de två ägarna om sammanlagt 120 mkr.

Den 27 maj ingick Agora avtal om förvärv av nio dotterbolag ("Dotterbolagen") som sammanlagt äger 13 fastigheter. Förvärven ska tillträdas den 8 juni 2015 och betalas genom apportemission, varvid 17 013 104 stamaktier av serie B emitteras till säljarna. Köpeskillingen baseras på externa värderingar av fastigheterna och har bestämts till ett värde som är 104 mkr lägre än summan av nämnda värderingar. De aktier som emitteras i apportemissionen utgör full betalning för Dotterbolagen. Agora kommer därefter att ha skulder om totalt 25 mkr till säljare som kommer att betalas kontant av Agora den 15 oktober 2015.

För att åskådliggöra effekten av nyemitterade stamaktier av serie B och förvärvet av Dotterbolagen samt visa det sammanslagna resultatet av de enskilda bolagen har en proformaredovisning för Agora upprättats. Bolagets revisor har avgett en oberoende yrkesutövares bestyrkanderapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett informationsmemorandum på sidan 30.

SYFTE MED PROFORMAREDOVISNINGEN

Profomaredovisningen har endast till syfte att informera om och belysa fakta. Profomaredovisningen är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och tjänar inte till att beskriva Agoras finansiella ställning eller resultat.

Ändamålet med profomaredovisningen är att redovisa den hypotetiska påverkan som förvärven skulle ha haft på Agoras konsoliderade finansiella rapporter. Profomaresultaträkning har upprättats som om förvärvet av Dotterbolagen har ägt rum den 1 januari 2014. Profomabalansräkningen har upprättats som om förvärvet av Dotterbolagen skett den 31 december 2014, men baseras på förvärvsanalysen per 27 maj 2015. Profomaredovisningen illustrerar Agoras resultat och ställning före emissionen om 592 105 stamaktier av serie B enligt Erbjudandet.

Profomainformationen beskriver en hypotetisk situation och har tagits fram endast i illustrativt syfte. Informationen avser inte beskriva Koncernens faktiska resultat och ska heller inte anses indikera vilka framtida resultat Agora kommer att generera. Inga synergieffekter eller integrationskostnader har beaktats. Centrala administrationskostnader utgörs endast av den centrala administration som de tidigare ägarna belastat Dotterbolagen med.

GRUNDER FÖR PROFOMAREDOVISNINGEN

Profomaresultaträkning

Profomaresultaträkningen baseras på Dotterbolagens reviderade årsredovisningar för 2014. Moderbolaget Agora bedrev ingen verksamhet under 2014. Resultaträkningarna i Dotterbolagen är upprättade i enlighet med BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag. Verksamheten i Stencap Linköping AB bedrevs av dess dåvarande moderbolag för tiden januari–april 2014, varför resultatet för den perioden har medtagits baserat på en intern rapport från Stencap Holding AB. Norra Missionen i Tranås AB förvärvade fastigheten Tranås Telefonen 19 under 2015. Resultaträkningen har tagits med i profomaredovisningen baserat på en intern rapport från den tidigare ägaren.

Agora upprättar sin koncernredovisning enligt IFRS. Dotterbolagens resultaträkningar har justerats för detta. Justeringen består i att avskrivningar har återförts och värdeförändringen under 2014 redovisas på en särskild rad i resultaträkningen. Värdeförändringen uppgår sammanlagt till 0 tkr. De största värdeförändringarna är hänförliga till fastigheten Malmö Carolus 23 som minskat i värde med 71 mkr och fastigheten Örebro Kitteln 11 som ökat i värde med 40 mkr under 2014.

Profomabalansräkning

Profomabalansräkningen baseras på Dotterbolagens reviderade årsredovisningar för 2014 och visar ställningen per 31 december 2014. Moderbolagets balansräkning baseras på den reviderade årsredovisningen för 2015 och visar ställningen per 30 april 2015.

Dotterbolagens fastigheter har tagits upp till ett bedömt marknadsvärde per 31 december 2014 och skillnaden i värde mot överenskommet förvärvspris den 27 maj 2015 har påverkat eget kapital.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Agora upprättar koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare upprättas koncernredovisning i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

PROFORMAJUSTERINGAR

Proformajusterings övergripande natur beskrivs nedan. Ytterligare uppgifter återfinns i proformaresultat- och balansräkningen med tillhörande noter där beräkningarna redovisas mer i detalj.

Justeringar för skillnader i redovisningsprinciper

Agora har bedömt att den enda skillnaden som föreligger mellan BFNAR 2008:1 och IFRS är att avskrivningar på fastigheter inte görs enligt IFRS. Istället tas fastigheterna upp till ett bedömt marknadsvärde vid bokslutstillfället och årets värdeförändring redovisas som värdeförändring förvaltningsfastigheter i resultaträkningen. En schablonskatt om 22% redovisas som förändring uppskjuten skatt.

Justeringar med anledning av ändrad finansiering

Den externa finansiering som funnits i Dotterbolagen kommer i allt väsentligt att finnas kvar även efter förvärvet eller ersättas med motsvarande extern finansiering. I Fastighetsaktiebolaget Carolus 32 har en tidigare intern kortfristig finansiering om 163 mkr (per 31 december 2014) ersatts med eget kapital. I Klöver Vampyren KB har ett tidigare internt lån ersatts med ett lån från Agora som finansierats med ett nytt externt lån. Det har funnits avräkningskonton mellan Dotterbolagen och de tidigare ägarna. Dessa avräkningskonton har efterskänkts av de tidigare ägarna i form av ovillkorade kapitaltillskott i samband med Agoras förvärv. Ingen justering av räntekostnader har gjorts i proformaredovisningen.

KONCERNRESULTATRÄKNING PROFORMA

	A Group Of Retail Assets Sweden AB 559004-3641	Klöver Vampyren KB 969704-6820	Pare Fastig- heter II AB 556799-6870	Vårberg Förvaltning AB 556717-8313	Stencap Linköping AB 556684-7132	Fastighets- aktiebolaget Carolus 32 556704-3715	Butiks- fastigheter i Falköping AB 556690-0303	Butiks- fastigheter i Nässjö AB 556680-2574
Proforma resultaträkning 2014	Not 1	Not 2	Not 2	Not 2	Not 3	Not 2	Not 2	Not 2
Hysesintäkter		20 120	21 553	22 384	20 231	35 845	5 434	3 663
Övriga rörelseintäkter			52			665		
	0	20 120	21 605	22 384	20 231	36 510	5 434	3 663
Avskrivning byggnad		-4 700	-4 810	-1 722	-4 461	-67 933	-313	-2 135
Drift- och underhållskostnader		-6 366	-7 390	-18 398	-5 910	-12 085	-1 061	-2 131
Fastighetsskatt		-1 712		-943	-814	-1 180	-164	-207
Övriga kostnader		-419	-577			-18 150		-190
Tomträttsavgälder								
Driftnetto	0	6 923	8 828	721	9 007	-62 838	3 896	-1 000
Central administration (Not 6)			-971	-253	-110		-338	
Finansiella intäkter		5	37	3	110	8	237	65
Finansiella kostnader		-10	-6 498	-2 046	-3 257	-13 371	-677	-473
Förvaltningsresultat	0	6 918	1 396	-1 575	5 750	-76 201	3 118	-1 408
Värdeförändring förvaltningsfastigheter								
Resultat före skatt	0	6 918	1 396	-1 575	5 750		3 118	-1 408
Skatt			-192	338				325
Årets resultat	0	6 918	1 204	-1 237	5 750	-76 201	3 118	-1 083

Noter till proforma resultaträkning kalenderåret 2014

- Moderbolaget Agora enligt årsredovisning per 30 april 2015, ingen verksamhet har bedrivits 2014.
- Agora har den 27 maj 2015 ingått avtal om att förvärva bolag med tillträdesdag den 8 juni 2015. De bolag som ska förvärfas har avlämnat årsredovisning per 31 december 2014. Årsredovisningarna är upprättade i enlighet med BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag.
- Driften av Stencap Linköping ABs fastighet Linköping Risfältet 2 redovisades i dess moderbolag Stencap Holdings AB fram till april 2014. Resultaträkningen från den perioden har hämtats från en intern rapport i Stencap Holdings AB (som omfattade fastigheten Linköping Risfältet 2) och har summerats med Stencap Linköping ABs resultaträkning 2014, där driften av fastigheten Linköping Risfältet 2 redovisats från april.
- Fastigheten Telefonen 19 ägs av ett bolag som även äger fastigheter som inte ska förvärfas. Säljaren har därför sålt fastigheten till Norra Missionen i Tranås AB före Agoras förvärv. Resultaträkningen är hämtad från en intern resultatrapport.

M2 Gruppen i Sundsvall AB 556727-8121	Norra Missionen i Tranås AB 556104-7886	Telefonen 19 (fastighets- förvärv)	Apport- emission	Ny- och fondemission	Om rubriceringar	Tillskott av tidigare ägare 2015 samt resultat under jan-maj 2015	Justeringar hänförliga till skillnader i redovisnings- principer	Eliminering av aktier i dotterbolag	Refinansiering av Klövern Vampyren KB och M2-bolagen	Proforma
Not 2	Not 2	Not 4					Not 5			
9 270 53	7 175	3 563 6								149 238 776
9 323	7 175	3 569	0	0	0	0	0	0	0	150 014
-1 768	-1 088						88 930			0
-3 891	-2 196	-1 507								-60 935
-181	-283	-176								-5 660
-876										-20 212 -639
2 607	3 608	1 886	0	0	0	0	88 930	0	0	62 568
-188	-226									-2 086
6	116									587
-2 740	-1 761									-30 833
-315	1 737	1 886	0	0	0	0	88 930	0	0	30 236
							0			0
-315	1 737	1 886	0	0	0	0	88 930	0	0	30 236
-90	-66						-315			0
-405	1 671	1 886	0	0	0	0	88 615	0	0	30 236

5. Justeringar hänförliga till skillnader i redovisningsprinciper. Avskrivningar på fastigheter som redovisats i dotterbolagen (enligt BFAR 2008:1) har återförts. Förvärven av dotterbolagen, vars enda tillgång är en fastighet, är ett tillgångsförvärv. Därmed beaktas inte uppskjuten skatt. Skattekostnad redovisad i de förvärvade bolagen har återförts och en schablonskatt om 22% på resultatet före värdeförändring och med beaktande av de skattemässiga avskrivningarna har istället beräknats. Värdeförändringen som redovisas i resultaträkningen är den beräknade förändringen under 2014 och baserar sig på tillgängliga värderingar i så nära anslutning till respektive årsskifte som möjligt.
6. Central administration är den Management Fee som redovisas i respektive bolags resultatrapport för 2014.

KONCERNBALANSRÄKNING PROFORMA

	A Group Of Retail Assets Sweden AB 559004-3641	Klövern Vampyren KB 969704-6820	Pare Fastig- heter II AB 556799-6870	Vårberg Förvaltning AB 556717-8313	Stencap Linköping AB 556684-7132	Fastighets- aktiebolaget Carolus 32 556704-3715	Butiks- fastigheter i Falköping AB 556690-0303	Butiks- fastigheter i Nässjö AB 556680-2574
Proforma balansräkning per 2014-12-31	Not 1	Not 2	Not 2	Not 2	Not 2	Not 2	Not 2	Not 2
Förvaltningsfastigheter		166 576	254 868	118 103	159 286	473 437	30 646	14 017
Materiella anläggningstillgångar					325	1 006		3 000
Andelar i dotterföretag								
Uppskjuten skattefordran				1 256				
Summa anläggningstillgångar	0	166 576	254 868	119 359	159 611	474 443	30 646	17 017
Kundfordringar		38	173	272	2 460	3 895		4
Skattefordran			94					4
Fordringar hos koncernföretag		0			10 087	1 840	10 168	3 000
Övriga fordringar	30 000	314	2	2		3 459	2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 134	131	288	564	3 869		183
Kassa och bank	50		18	1 276	1 925	954	161	384
Summa omsättningstillgångar	30 050	4 486	418	1 838	15 036	14 017	10 331	3 577
SUMMA TILLGÅNGAR	30 050	171 062	255 286	121 197	174 647	488 460	40 977	20 594
Bundet eget kapital	50		44 277	100	3 933	120	100	100
Fritt eget kapital	30 000	-27 694	9 366	15 472	20 831	11 872	2 239	1 773
Summa eget kapital	30 050	-27 694	53 643	15 572	24 764	11 992	2 339	1 873
Räntebärande skulder			147 000	81 690	133 700	299 977	21 000	15 450
Skulder till koncernföretag		144 654	25 004				15 629	
Övriga skulder				652				
Uppskjuten skatteskuld				1 155				456
Summa långfristiga skulder	0	144 654	172 004	83 497	133 700	299 977	36 629	15 906
Räntebärande skulder		39 846	1 676	840	1 400	3 030	1 000	700
Skulder till koncernföretag		7 212	22 076	12 347		163 089		1 307
Leverantörsskulder		759	1 547	3 537	1 559	2 400	69	251
Skatteskulder		1 579		1 886	814		330	
Övriga skulder				295	2 573	657	122	43
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 706	4 340	3 223	9 837	7 315	488	514
Summa kortfristiga skulder	0	54 102	29 639	22 128	16 183	176 491	2 009	2 815
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 050	171 062	255 286	121 197	174 647	488 460	40 977	20 594

Noter till proforma balansräkning 2014-12-31

1. Moderbolaget Agora enligt årsredovisning per 30 april 2015. Innehåller nyteckning av aktier i samband med bildandet (50 tkr) och ovillkorade aktieägartillskott per 30 april 2015 (30 mkr).
2. Agora har den 27 maj 2015 ingått avtal om att förvärva bolag med tillträdesdag den 8 juni 2015. De bolag som ska förvärfas har avlämnat årsredovisning per 31 december 2014. Årsredovisningarna är upprättade i enlighet med BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag.
3. Fastigheten Telefonen 19 ägs av ett bolag som även äger fastigheter som inte ska förvärfas. Säljaren har därför sålt fastigheten till Norra Missionen i Tranås AB före Agoras förvärf. Balansräkningen består av fastighetens överenskomna köpeskilling samt 50 tkr i eget kapital.
4. Apportemission, dvs. förvärf av nio bolag med betalning genom utfärdande av aktier till säljarna.
5. Fondemission av 701 250 nya stamaktier av serie A samt kontant nyemission av 3 000 000 nya stamaktier av serie A.
6. Omrubricering av fordringar och skulder till koncernbolag avseende tidigare ägare. Inga koncerninterna fordringar och skulder till de tidigare ägarna kvarstår efter förvärfet. Dessa belopp motsvarar belopp som reglerats under 2015 fram till förvärfet. 10 584 tkr är den fordran som redovisas per 31 december 2014 och återbetalats av de tidigare ägarna under 2015 fram till förvärfet.

M2 Gruppen i Sundsvall AB 556727-8121	Norra Missionen i Tranås AB 556104-7886	Telefonen 19 (fastighets- förvärv)	Apport- emission	Ny- och fond- emission	Om rubriceringar	Tillskott av tidigare ägare 2015 samt resultat under jan-maj 2015	Justeringar hänförliga till skillnader i redovisnings- principer	Eliminering av aktier i dotterbolag	Refinansiering av Klövern Vampyren KB och M2-bolagen	Proforma
Not 2	Not 2	Not 3	Not 4	Not 5	Not 6	Not 7	Not 8	Not 9	Not 10	
93 395	54 328	11 623					18 980	330 241		1 725 500
										0
										4 331
			680 524					-680 524		0
			0		-1 256			0		0
93 395	54 328	11 623	680 524	0	-1 256	0	18 980	-350 283	0	1 729 831
11										6 853
										98
3 300	5 462		0		-23 341			-8 873	-1 643	0
270				-30 000	10 584	38 062				52 697
82	9									9 260
2 351			-24 504	150 000						132 615
6 014	5 471	0	-24 504	120 000	-12 757	38 062	0	-8 873	-1 643	201 523
99 409	59 799	11 623	656 020	120 000	-14 013	38 062	18 980	-359 156	-1 643	1 931 354
100	1 200		17 013	3 701		-367		-49 563		20 764
26 803	7 770		663 511	116 299		204 975	18 980	-292 387		809 809
26 903	8 970	0	680 524	120 000	0	204 608	18 980	-341 950	0	830 574
60 840	47 166		0						156 672	963 495
			-25 004	0	-9 583			0	-150 700	0
										652
1 339	1 005		0	0	-2 800			-1 155		0
62 179	48 171	0	-25 004	0	-12 383	0	0	-1 155	5 972	964 147
	1 000		25 000							74 492
7 755		11 623	-24 500	0	-1 630	-166 546		-16 547	-16 186	0
291	156									10 569
9	1									4 619
252	158							496	8 571	13 167
2 020	1 343									33 786
10 327	2 658	11 623	500	0	-1 630	-166 546	0	-16 051	-7 615	136 633
99 409	59 799	11 623	656 020	120 000	-14 013	38 062	18 980	-359 156	-1 643	1 931 354

- Tillskott av tidigare ägare under 2015 samt resultat för januari-maj 2015. Förförsvansanalysen baseras på ställningen i dotterbolagen per tänkta tillträdesdagen 27 maj 2015. Före förvärvet har Klövern Vampyren KB erhållit ett kapitaltillskott om 43 mkr. Resultatet för perioden januari-maj 2015 har behandlats som förvärvat resultat i förförsvansanalysen. Dessa poster har omrubricerats från eget kapital till övriga kortfristiga fordringar i proformabalansräkningen.
- Justeringar hänförliga till skillnader i redovisningsprincip. Förvärven av dotterbolagen, vars enda tillgång är en fastighet, är ett tillgångsförvärv. Därmed beaktas inte uppskjuten skatt. Ingen uppskjuten skatt ingår i förvärvet av dotterbolagen, varför de belopp som fanns i bolagen per 31 december 2014 har eliminerats.
- Eliminering av internt aktieinnehav enligt förförsvansanalys per dagen för dotterföretagens förvärv.
- Koncerninterna och externa lån i Klövern Vampyren KB, Butiksfastigheter i Falköping AB, Butiksfastigheter i Nässjö AB, M2 Gruppen i Sundsvall AB och Norra Missionen i Tranås AB ersätts med ett nytt externt lån.

REVISORS RAPPORT ÖVER PROFORMA



Till Styrelsen i A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ)
Org. nr. 559004-3641

OBEROENDE YRKESUTÖVARES BESTYRKANDERAPPORT OM SAMMANSTÄLLNING AV FINANSIELL PROFORMAINFORMATION I ETT INFORMATIONSMEMORANDUM

Vi har slutfört vårt bestyrkandeuppdrag att rapportera om styrelsens i A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ) sammanställning av finansiell proformainformation för A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ). Den finansiella proformainformationen består av proformabalansräkning per den 31 december 2014 och proformaresultaträkning för perioden 1 januari 2014 fram till och med den 31 december 2014 och tillhörande noter, som återfinns på sidorna 26-29 i det informationsmemorandum som är utfärdat av A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ). De tillämpliga kriterierna som är grunden utifrån vilken styrelsen i A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ) har sammanställt den finansiella proformainformationen är angivna på sidorna 25-26 i informationsmemorandumet.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen i A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ) för att illustrera effekten av förvärven av aktierna i Klöver Vampyren KB, Pare Fastigheter II AB, Vårberg Förvaltning AB, Stencap Linköping AB, Fastighetsaktiebolaget Carolus 32, Butiksfastigheter i Falköping AB, Butiksfastigheter i Nässjö AB, M2 Gruppen i Sundsvall AB och Norra Missionen i Tranås AB, genomförandet av apportemissionen samt ny- och fondemissionen samt lämmandet av tillskott från tidigare ägare på företagets finansiella ställning per den 31 december 2014 och företagets finansiella resultat för perioden fram till den 31 december 2014, som om transaktionerna hade ägt rum den 31 december 2014 respektive den 1 januari 2014. Som del av processen har information om företagets finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen i A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ) från (i) företagets underliggande redovisning, över vilken ingen revisionsberättelse eller rapport om översiktlig granskning har publicerats; och (ii) finansiell information för den period som slutade den 31 december 2014 för envar av Klöver Vampyren KB, Pare Fastigheter II AB, Vårberg Förvaltning AB, Stencap Linköping AB, Fastighetsaktiebolaget Carolus 32, Butiksfastigheter i Falköping AB, Butiksfastigheter i Nässjö AB, M2 Gruppen i Sundsvall AB och Norra Missionen i Tranås AB, över vilka revisionsberättelser har publicerats, (iii) oreviderad finansiell information avseende fastigheten Telefonen 19, över vilka inga revisionsberättelser eller rapporter om översiktlig granskning har publicerats.

Styrelsens i A Group Of Retail Assets Sweden AB ansvar för den finansiella proformainformationen

Styrelsen i A Group Of Retail Assets Sweden AB är ansvarig för sammanställningen av den finansiella proformainformationen med grund i de tillämpliga kriterierna.

Yrkesutövarens ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om huruvida den finansiella proformainformationen har sammanställts, i alla väsentliga avseenden, av styrelsen i A Group Of Retail Assets Sweden AB med grund i de tillämpliga kriterierna.

Vi har utfört uppdraget enligt International Standard on Assurance Engagements ISAE 3420 Bestyrkandeuppdrag att rapportera om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt, som har utfärdats av International Auditing and Assurance Standards Board. Standarden kräver att yrkesutövaren följer yrkesetiska krav samt planerar och utför åtgärder i syfte att skaffa sig rimlig säkerhet om huruvida styrelsen i A Group Of Retail Assets Sweden AB har sammanställt, i alla väsentliga avseenden, den finansiella proformainformationen med grund i de tillämpliga kriterierna.

För detta uppdrags syfte, är vi inte ansvariga för att uppdatera eller på nytt lämna rapporter eller göra uttalanden om någon historisk information som har använts vid sammanställningen av den fi-



A member firm of Ernst & Young Global Limited



nansiella proformainformationen, inte heller har vi under uppdragets gång utfört någon revision eller översiktlig granskning av den finansiella information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen.

Syftet med finansiell proformainformation i ett informationsmemorandum är enbart att illustrera effekten av en betydelsefull händelse eller transaktion på företagets ojusterade finansiella information som om händelsen hade inträffat eller transaktionen hade genomförts vid en tidigare tidpunkt som har valts i illustrativt syfte. Därmed kan vi inte bestyrka att det faktiska utfallet för händelsen eller transaktionen hade blivit som den har presenterats.

Ett bestyrkandeuppdrag, där uttalandet görs med rimlig säkerhet, att rapportera om huruvida den finansiella proformainformationen har sammanställts, i alla väsentliga avseenden, med grund i de tillämpliga kriterierna, innefattar att utföra åtgärder för att bedöma om de tillämpliga kriterier som används av styrelsen i A Group Of Retail Assets Sweden AB i sammanställningen av den finansiella proformainformationen ger en rimlig grund för att presentera de betydande effekter som är direkt hänförliga till händelsen eller transaktionen, samt att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att:

- Proformajusteringarna har gjorts enligt kriterierna.
- Den finansiella proformainformationen avspeglar den korrekta tillämpningen av dessa justeringar på den ojusterade finansiella informationen.

De valda åtgärderna beror på yrkesutövarens bedömning, med beaktande av hans eller hennes förståelse av karaktären på företaget, händelsen eller transaktionen för vilken den finansiella proformainformationen har sammanställts, och andra relevanta uppdragsförhållanden.

Uppdraget innefattar även att utvärdera den övergripande presentationen av den finansiella proformainformationen.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår bedömning har den finansiella proformainformationen sammanställts på ett korrekt sätt utifrån den angivna grunden som anges på sidorna 25-26 i informationsmemorandumet och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 29 maj 2015

Ernst & Young AB


Mikael Konen
Auktoriserad revisor

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER

STYRELSE

Bolagets styrelse består av tre ordinarie ledamöter utan suppleanter. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsen och ledningen nås via Bolagets adress Strandvägen 5A, 114 51 Stockholm eller telefon +46 70 608 8080. Per den 15 juni 2015 äger en av styrelsens ledamöter (Rutger Arnhult) aktier i Agora. Aktieinnehavet kommer att uppgå till 1 875 625 stamaktier av serie A samt 3 750 000 stamaktier av serie B och innehas indirekt av styrelseledamoten via bolaget M2 Asset Management AB.

Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. Detta innebär bland annat att styrelsen fortlöpande ska bedöma Bolagets ekonomiska situation samt tillse att Bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett trygghetssätt. Styrelsen ska även utse verkställande direktör samt granska att den verkställande direktören fullgör sina skyldigheter. Styrelsen utses av årsstämman. Styrelsen i Agora har för sitt arbete fastställt en arbetsordning samt en instruktion för den verkställande direktören där styrelsens respektive verkställande direktörens skyldigheter samt arbetsfördelningen mellan dem regleras. De tidigare uppdrag som styrelseledamöterna har haft, för vilka redovisas nedan, avser en period om de senaste fem åren. Uppdrag i dotterbolag redovisas inte separat.

Knut Pousette

Styrelseordförande, invald i styrelsen 2015.

Född: 1972

Aktieinnehav i Agora per den 15 juni 2015: Inget innehav

Utbildning och tidigare erfarenhet: Civilekonom

Knut Pousette har en bred erfarenhet från fastighets- och finansbranschen. De senaste elva åren har Knut Pousette varit verkställande direktör i Kvalitena-koncernen. Tidigare var han managementkonsult inom corporate finance och transaktioner på Klaraberg Business Advisors. Han har även erfarenhet av fastighetsförvaltning internationellt, framförallt i Tyskland.

Knut Pousette är idag verkställande direktör och styrelseledamot i Sörmlandsporten AB, Stencap Holding AB, RGE Fastigheter AB, Nacka Skarpnäs Fastigheter AB, SP Tillbringaren 2 AB, Nykvarn Tillbringaren 2 Fastigheter AB. Han är även extern verkställande direktör i Kvalitena AB (publ). Han är vidare styrelseordförande i D. Carnegie & Co Aktiebolag, Fredrikshovs Utbildnings AB, Fastighets AB Turdus, Kvalitena Danmark AB och Stenhus Kungens Kurva Förvaltning AB. Styrelseledamot i Schneiders Trading Aktiebolag, Biskopsuddens Fastighetsförvaltning AB,

Stendörren Fastigheter AB, Stendörren Fastigheter Skälby 2:2 AB, Kvalitena Jakobsberg 18:27 AB, Kvalitena Säby 4:1 AB, ME 18:30 AB, Kvalitena Jakobsberg 18:30 AB, ME 4:1 AB, Hedvig Eleonora Fastighets AB, Kvalitena Sutaren 14 AB, LKF Fastigheter AB, SF Nygårdar 2:14 AB, Sveavalvet AB, Envoyéns Förvaltnings AB, Beyond Clean Water AB, Hedonora Fastigheter AB och Nitton Tretton AB.

Knut Pousette har tidigare varit verkställande direktör och styrelseledamot i Vårberg Förvaltning AB, Moutarde Factory AB, Tulia Rigger AB, Storholmen Förvaltning Aktiebolag, Storholmen Parkering AB, Sörmlandsporten Norrköpingsbostäder AB (upplöst genom fusion) och Bromma Skog & Trädgård i Stockholm AB. Han har tidigare även varit styrelseordförande i Cemi Förvaltning AB (upplöst genom fusion). Han har vidare varit styrelseledamot i Fastighets AB Okvistavägen 15, Fredrikshovs Slott AB, Spånga Förvaltning i Rinkeby AB (upplöst genom fusion), Bostäder Rinkeby AB (upplöst genom fusion), Fastighets AB Idbäcken (upplöst genom fusion), SWOG. AB, Optineo Fastighetsförvaltning AB (i likvidation), Spånga Förvaltning i Tensta AB (upplöst genom fusion) och Montessoriförskolan Lilla Kvikkjokk ek. för.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Rutger Arnhult

Styrelseledamot, invald i styrelsen 2015.

Född: 1967

Aktieinnehav i Agora per den 15 juni 2015: 1 875 625 stamaktier av serie A och 3 750 000 stamaktier av serie B (genom bolag)

Utbildning och tidigare erfarenhet: Civilekonom

Erfarenhet från företagsledning under 20 år samt erfarenhet från fastighetsbranschen och som finansanalytiker.

Rutger Arnhult är idag verkställande direktör och styrelseledamot i Klöver AB (publ) och M2 Asset Management AB. Han är även styrelseordförande i Kloster Invest AB. Styrelseledamot i Corem Property Group AB (publ), Tribona AB (publ), Arnia Holding AB, M2 FMK Karlskrona AB, M2 Commercial AB, M2 Växjö Centrum AB, Initia Property Partners AB, Brighthouse Sweden Aktiebolag och Devyser Holding AB. Rutger Arnhult är slutligen även bolagsman i Utvecklingsbolaget Persson & Persson i Stockholm HB.

Rutger Arnhult har tidigare varit verkställande direktör i Corem Property Group AB (publ) samt verkställande direktör och styrelseledamot i Granada Fastigheter AB. Han har även varit styrelseordförande i Fastighets AB Lintavägen 1 m.fl., Norama Trivselborgen AB, Fastighets AB Decimalen 16 i Linköping (upplöst genom fusion), HF Kasern 4:7 Fastigheter AB (upplöst genom fusion), Hedin Varmvattnet Fastighet AB (upplöst genom fusion), Fastighets AB Malmhuset, Devyser

Holding AB, Devyser AB, Ikano Bostad Brandstegen AB, Fastighets AB Domherrevägen, Stockholm Syd Fastighets-utveckling AB (upplöst genom likvidation), Klöver Hilda AB (upplöst genom fusion), Ekström Varg AB, Centrum Epåletten AB, Hävringe Fastigheter i Nyköping AB, Slaggeteglet 2 Holding AB, Hans Hanssons Gård AB, Nestor Talay AB, Westbarn Cityfastigheter 2 AB (upplöst genom fusion), Uppsala Property Invest AB, JA Kärnan AB, Pafast AB, Fastighets AB i Luna 1 m.fl., Klöver Björk AB (under likvidation), HEBA Enhagen AB, PURetail Linköping Dahlian 20 AB (upplöst genom fusion), PURetail Linköping Däcken 3 AB (upplöst genom fusion), Perioden Fastighets AB, PURetail Linköping Domaren AB (upplöst genom fusion) och HF Härberget AB (upplöst genom fusion). Han har tidigare även varit styrelseledamot i Ikano Bostad Västerås 10 AB, Ikano Bostad Västerås 11 AB, Proxia Invest Fastigheter i Sala AB (under fusion), Wallingatan Apartment AB (upplöst genom fusion), Järnkilen Blåsten 2 AB, Stackarna i Malmö Fastighets AB (under fusion), M2 Gruppen i Jordbro 1 AB (upplöst genom likvidation), M2 Gruppen i Jordbro 2 AB (upplöst genom likvidation), Fastighets AB Teleborg Centrum, Norse Malmö AB, Wästbygg Gruppen AB, Fastighets AB L-Björn 1 (upplöst genom fusion), Växjö Skatan 12 AB, Smålandshem i Eksjö AB, Fastighetskompaniet AL AB, Fyrskeppsvägens Fastighets AB (upplöst genom likvidation), Fyrhöjdens Fastighets AB (upplöst genom likvidation), Båret 2 i Jönköping AB (upplöst genom fusion) och Fastighets AB Granlo 1:93.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Patrik Essehorn

Styrelseledamot, invald i styrelsen 2015.

Född: 1967

Aktieinnehav i Agora per den 15 juni 2015: Inget innehav

Utbildning och tidigare erfarenhet: Jur. kand

Delägare i MAQS Advokatbyrå Stockholm AB.

Patrik Essehorn är idag styrelseordförande i Corem Property Group AB (publ) och Suburban Properties Stockholm AB. Han är även styrelseledamot i Tribona AB (publ) och Patrik Essehorn Advokat AB.

Patrik Essehorn har tidigare varit styrelseledamot i Nollitnac Holding AB.

Beroende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen.

Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Wilner Andersson, verkställande direktör

Verkställande direktör i Agora sedan 2015.

Född: 1951

Aktieinnehav i Agora per den 15 juni 2015: 500 000 teckningsoptioner

Utbildning och tidigare erfarenhet: Ekonomiutbildning

Wilner har bred och lång erfarenhet av detaljhandel och köpcentrumutveckling, senast 10 år som VD/Country manager för Steen&Ström Sverige, tillika medlem i koncernledningen. Wilner har också lång erfarenhet från IKEA i

egenskap av VP Marketing Europe, Country manager Norge och Sales manager Sverige. Övriga befattningar inkluderar ledande positioner inom KF och NK Förvaltning (senare NK Cityfastigheter). Wilner är ordförande i Nordic Council of Shopping Centers ("NCSC") sedan 2010. NCSC är branschorganisationen för köpcentrum i de fyra nordiska länderna med cirka 1 200 medlemmar. Han är också medlem av Executive Committee och Advisory Board Europe i International Council of Shopping Centers, den internationella branschorganisationen sedan 2010.

Wilner Andersson är idag styrelseledamot i Anderson of Sweden in Strengnes Aktiebolag.

Tidigare har Wilner Andersson även varit styrelseledamot och verkställande direktör i Anderson of Sweden in Strengnes Aktiebolag, Steen & Ström Holding AB, Mölndal Centrum Koljan 1 Fastighets AB, Mölndal Centrum Karpen 12 Fastighets AB, Mölndal Centrum Byggnads Fastighets AB och Östra Centrum i Kristianstad Fastighetsaktiebolag (upplöst genom fusion).

Beroende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Agneta Segerhammar, CFO och vice verkställande direktör

Tillrådande chief financial officer och vice verkställande direktör i Agora med förväntad första anställningsdag under hösten 2015.

Född: 1963

Aktieinnehav i Agora per den 15 juni 2015: 100 000 teckningsoptioner

Utbildning och tidigare erfarenhet: Civilekonom

Agneta har mer än 15 års erfarenhet från kvalificerat ekonomiarbete inom fastighetssektorn med fokus på detaljhandel, senast i egenskap av finance director på Steen & Ström Sverige AB. Tidigare erfarenheter av lednings-, ekonomi-, finans-, och IT-arbete är bl. a. som CFO på Areim och Kista Galleria, som ekonomichef på Jones Lang LaSalle AB och som business controller och redovisningschef på Diligentia Stockholm AB.

Agneta har tidigare varit revisor och arbetade cirka tio år på PWC, varav ett år i Australien.

Agneta Segerhammar har tidigare varit styrelseledamot i Fastighets Aktiebolaget Uddevallatorpet, Fastighets Aktiebolaget Centruminvest, FASTIGHETS Aktiebolaget CENTRUM VÄSTERORT, Fastighets AB Överby Köpcentrum, Fastighetsaktiebolaget Marieberg Galleria, Steen & Ström Sverige AB, Detaljhandelshuset i Hyllinge AB, North Man Sverige Aktiebolag, Fastighets AB Lantmäteribacken, Fastighetsaktiebolaget Borlänge Köpcentrum, Västra Torp Mark AB, Mitticity i Karlstad Fastighets AB, Fastighets AB Hageby Centrum, Fastighets AB Emporia, Fastighets AB Lackeraren Borlänge, Fastighets AB Västra Götaland, Fastighets AB Sollentuna Centrum och Fastighets AB Viskaholm.

Beroende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Jörgen Ericsson, tillförordnad CFO

Tillförordnad chief financial officer i Agora sedan 2015.

Född: 1962

Aktieinnehav i Agora per den 15 juni 2015: Inget innehav

Utbildning och tidigare erfarenhet: Civilekonom

Senior konsult som innehaft roller som CFO, Business Controller och IT-chef med erfarenhet från såväl riskkapitalbolagsägda, börsnoterade som privata företag. Innehaft nyckelpositioner i strukturella förändringsprocesser och van att arbeta såväl strategiskt som "hands-on". Jörgen har de senaste nio åren varit arbetat hos RGP som management- och IT-konsult. Tidigare har han bl.a. arbetat som IT-chef på Drott AB, Ekonomichef på SEB Fastigheter, chef förvaltningsekonomi på Arsenalen samt som auktoriserad revisor på PwC.

Jörgen Ericsson är idag styrelseledamot i Infopal AB, Swung Aktiebolag, C Jörgen Ericsson Aktiebolag och Sjöhuset i Brevik AB. Han är även styrelsesuppleant i Kina Ericsson AB.

Jörgen Ericsson har tidigare varit styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Essebe, Fastighetsaktiebolaget Brunkeberg, Aktiebolaget Stockmakaren, Fastighetsaktiebolaget Nyttan, Aktiebolaget Nabo, Fastighetsaktiebolaget Casa, Fastighetsaktiebolaget Hamngatsbacken, Fastighetsaktiebolaget Narcissus, Fastighetsaktiebolaget Stureplan, Fastighetsaktiebolaget Pomona i Borås, Fastighetsaktiebolaget Hästskon, Skandinaviska Kreditaktiebolaget, Fastighetsaktiebolaget Gårö, Fastighetsaktiebolaget Skandarkiv, Fastighetsaktiebolaget Annexboden, Aktiebolaget Tenngjutaren, Fastighetsaktiebolaget Lilla Nygatan 23, Fastighetsaktiebolaget Jernhuset, Fastighetsaktiebolaget Glasbruket (samtliga bolag har upphört genom fusion). Han har även varit kommanditdelägare och prokurist i Kommanditaktiebolaget Bromsaren Fastighetsförvaltning.

Beroende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Peter Gullberg, Leasing-/Förvaltningschef

Förvaltningschef i Agora sedan 2015.

Född: 1969

Aktieinnehav i Agora per den 15 juni 2015: 100 000 teckningsoptioner

Utbildning och tidigare erfarenhet: Executive General Management program IFL

Peter har gedigen erfarenhet av detaljhandel, köpcentrumdrift och utveckling, senast under 12 år på Steen&Ström Sverige AB, där Peter arbetade som Uthyrningsdirektör och satt i ledningsgruppen. Tidigare erfarenheter inkluderar sju år inom Jysk AB, bl a som regionchef.

Peter Gullberg är idag verkställande direktör och styrelseledamot i Scandinavian Retail Properties AB. Han är även innehavare av PeGes Agentur (inaktivt bolag).

Beroende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Lars-Erik Gustavsson, Fastighetschef

Tillrådande fastighetschef i Agora med förväntad första anställningsdag under sommaren 2015

Född:1968

Aktieinnehav i Agora per den 15 juni 2015: 100 000 teckningsoptioner

Utbildning och tidigare erfarenhet: Gymnasieingenjör med inriktning på fastighetsteknik

Lars-Erik har mycket stor erfarenhet av fastighetsförvaltning inom praktiskt taget alla olika slags fastigheter. Senast som teknisk chef för Örebroporten Fastigheter AB, med ett blandat bestånd om 375 000 m². Tidigare erfarenheter inkluderar driftsansvar inom Örebrobostäder AB, förvaltningsansvarig på Länggården Fastigheter AB och Teknisk direktör Steen&Ström Sverige AB.

Lars-Erik Gustavsson är idag styrelseledamot i Askerunds Småbåtshamn Ekonomisk förening och styrelsesuppleant i Marieberg Utvecklings AB.

Beroende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

REVISORER

Vid årsstämman den 13 maj 2015, för tiden intill årsstämman som hålls under 2016, omvaldes Ernst & Young AB till revisorer i Bolaget.

Huvudansvarig revisor är Mikael Ikonen, auktoriserad revisor och medlem i FAR SRS, född 1963. Revisorer väljs enligt bolagsordningen varje år.

HANDEL OCH VANDEL

Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har någon familjerelation med annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare.

Det föreligger ingen intressekonflikt mellan någon av styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas plikter gentemot Bolaget, deras privata intressen och/eller andra plikter. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har slutit avtal eller ingått annan överenskommelse med Agora om förmåner efter det att uppdraget avslutats. Patrik Essehorn är dock delägare i MAQS Advokatbyrå Stockholm AB, som löpande utför juridiska tjänster åt Bolaget.

Under de fem senaste åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare dömts i bedrägerirelaterade mål. Rutger Arnhult var styrelseledamot i M2 Gruppen i Jordbro 1 AB och M2 Gruppen i Jordbro 2 AB då båda bolagen inledde likvidation den 30 september 2013. Vidare var Rutger styrelseledamot i Fyrseppsvägens Fastighets AB då bolaget inledde likvidation den 22 november 2010. Rutger var även styrelseledamot i Klövern Björk AB då bolaget inledde likvidation den 6 maj 2013. Slutligen var Rutger styrelseledamot i Fyrhöjdens Fastighets AB då bolaget inledde likvidation den 17 mars 2011. Samtliga likvidationer som Rutger Arnhult har varit delaktig i har varit frivilliga och

har avslutats med överskott. I övrigt har ingen av styrelseledamöterna eller ledande befattningshavarna under de senaste fem åren varit inblandad i någon konkurs, konkursförvaltning eller likvidation (annat än frivillig) i egenskap av styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Under de fem senaste åren har ingen av styrelseledamöterna eller någon ledande befattningshavare varit utsatt för anklagelser eller sanktioner av i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar) och ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har av domstol förbjudits att agera som styrelseledamot eller ledande befattningshavare eller på annat sätt idka näringsverksamhet. Rutger Arnhult har emellertid påförts särskilda avgifter med anledning av för sent ingivna redovisningar av ändrade innehav till Finansinspektionen.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Det pågår för närvarande ett rekryteringsarbete för att utöka styrelsen, där Bolaget eftersöker ledamöter som gärna får vara kvinnor för att styrelsen ska vara oberoende och jämlik i en omfattning som efterfrågas i bolagskoden. Styrelsen avser verka för att en styrelsekomplettering enligt ovan framläggs på extra bolagsstämma senast sex månader från dagen för offentliggörandet av detta informationsmemorandum.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Aktierna i Bolaget har emitterats enligt svensk lag och är registrerade i elektronisk form hos Euroclear som även för Bolagets aktiebok. Aktierna är denominerade i svenska kronor. Aktierna har utgivits enligt aktiebolagslagen och ägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med förfaranden som anges i denna lag. Enligt bolagsordningen ska Bolagets aktiekapital uppgå till lägst 3 000 000 kronor och högst 12 000 000 kronor uppdelat på lägst 3 000 000 och högst 12 000 000 aktier. Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av tre aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och preferensaktier. Stamaktie av serie A medför en röst. Stamaktier av serie B och preferensaktie medför en tiondel röst vardera. Vid bolagsstämma i Bolaget får varje röstberättigad rösta för det fulla antalet av dennes ägda och företrädda aktier. Per dagen för offentliggörandet av detta informationsmemorandum uppgår Bolagets aktiekapital till 3 751 250 kronor fördelat på totalt 3 751 250 stamaktier av serie A.

Styrelsen i Bolaget har föreslagit att extra bolagsstämma den 8 juni 2015 beslutar att anta en ny bolagsordning, enligt vilken Bolagets aktiekapital ska uppgå till lägst 15 000 000 kronor och högst 60 000 000 kronor uppdelat på lägst 15 000 000 och högst 60 000 000 aktier. Den föreslagna bolagsordningen framgår av avsnittet "Bolagsordning". Bolagsordningsändringen är föreslagen med anledning av nyemissionerna som framgår nedan.

Framtida preferensaktier har enligt bolagsordningen företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 20 kronor per preferensaktie. Vid bolagets upplösning har preferensaktieägarna prioritet framför ägarna av stamaktier till ett värde om 400 kronor per preferensaktie. Samtliga stamaktier äger därefter lika rätt till andel i Bolagets tillgångar, vinst och eventuellt överskott vid likvidation. För en vidare beskrivning av villkoren för Bolagets aktier se avsnittet "Bolagsordning".

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämma. Rätt till utdelning tillfaller den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken och antecknad i avstämningsregistret. Avstämningsdag för utdelning och den dag utdelning ska ske fastställs av bolagsstämman eller av styrelsen efter bemyndigande av bolagsstämman. Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie men kan även utbetalas i annan form. Utbetalning av kontant utdelning sker genom Euroclear. Om aktieägare inte kan nå kvarstår dennes fordran avseende utdelningsbeloppet på Bolaget och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller utdelningen Bolaget. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt, se vidare avsnittet "Skattefrågor i Sverige".

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på så vis att en gammal aktie ger företrädesrätt till en ny aktie av samma slag. Aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga aktieägare. Om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning. Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna endast i förhållande till det antal aktier av detta slag som de förut äger. Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner eller konvertibler som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten eller bytas ut mot konvertiblerna.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivande av stamaktier, varvid, om både stamaktier av serie A och serie B utgivits det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A respektive serie B som givits ut genom fondemissionen ska vara oförändrat. Bara stamaktieägare har rätt till de nya aktierna. Fondemission får dock även ske genom utgivande av preferensaktier till ägare av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det totala antal stamaktier de förut äger.

Bolaget är inte och har inte varit föremål för ett offentligt uppköpserbjudande eller dylikt. Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Det finns inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktier.

AKTIEKAPITALET S UTVECKLING

Bolaget bildades den 18 februari 2015 och förvärvades kort därefter av Kvalitena AB (publ), som ett så kallat lagerbolag. Därefter överlät Kvalitena AB (publ) 25 000 aktier, motsvarande 50 procent av samtliga aktier i Bolaget, till M2 Asset Management AB.

På årsstämman den 13 maj 2015 beslutades att införa två nya aktieslag i Bolagets bolagsordning, stamaktie av serie B och preferensaktie. I samband därmed beslutades att genom fondemission öka Bolagets aktiekapital med 701 250 kronor genom emission av 701 250 stamaktier av serie A med kvotvärdet en krona per aktie. Aktiekapitalökningen genomfördes genom överföring av 701 250 kronor från fritt eget kapital. Efter fondemissionen uppgick aktiekapitalet till 751 250

kronor fördelat på 751 250 aktier. De nyemitterade aktierna fördelades på de två aktieägarna, innebärande att Kvalitena AB (publ) och M2 Asset Management AB ägde 375 625 stamaktier av serie A vardera.

På extra bolagsstämma den 27 maj 2015 beslutades att genomföra en riktad nyemission av stamaktier av serie A till Bolagets befintliga aktieägare. Bolagets aktiekapital ökades från 751 250 kronor till 3 751 250 kronor genom emission av 3 000 000 nya stamaktier av serie A. Kvalitena AB (publ) och M2 Asset Management AB hade rätt att teckna sig för 1 500 000 stamaktier av serie A vardera.

Styrelsen i Bolaget har föreslagit att extra bolagsstämma den 8 juni 2015 beslutar om ökning av Bolagets aktiekapital med ytterligare 17 013 104 kronor till 20 764 354 kronor genom nyemission av 17 013 104 stamaktier av serie B. Med avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt ska erbjudandet om teckning av stamaktierna av serie B riktas till M2 Asset Management AB, Grytetorp Invest AB, Lipid

AB, P&E Persson AB, Dellinen AB, BoPartner i Mälardalen AB, JJ Advokat AB, Butikstorvet A/S och Lindelöf Stenroos AB, Klöver AB (publ), Carolus Malmö 4 AB, D.Carnegie & Co Aktiebolag, Sterner Stenhus Förvaltning AB och Sörmlandsporten AB. Enligt styrelsens förslag ska teckningskursen för de nyemitterade stamaktierna av serie B uppgå till 40 kronor per aktie och betalning ska ske genom apport av aktierna i respektive tecknares dotterbolag som äger de fastigheter som framgår av avsnittet "Avtalade fastigheter med tillträde 8 juni 2015". I samband med förslaget om nyemission av stamaktier av serie B föreslog styrelsen även ovan nämnda bolagsordningsändring.

I tabellen nedan redovisas förändringar av aktiekapitalet och antalet aktier i Bolaget sedan Bolaget bildades den 18 februari 2015. Tabellen förutsätter att bolagsstämman den 8 juni 2015 fattar beslut om nyemission av stamaktier av serie B i enlighet med styrelsens förslag samt att Erbjudandet fulltecknas.

År	Transaktion	Ändring av antalet stamaktier serie A	Ändring av antalet stamaktier serie B	Ändring av antalet preferensaktier	Ökning av aktiekapitalet, kronor	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital	Kvotvärde, kronor
Februari 2015	Bildande	50 000	–	–	50 000	50 000	50 000	1
Maj 2015	Fondemission	701 250	–	–	701 250	751 250	751 250	1
Maj 2015	Riktad nyemission	3 000 000	–	–	3 000 000	3 751 250	3 751 250	1
Juni 2015	Apportemission	–	17 013 104	–	17 013 104	20 764 354	20 764 354	1
Juni 2015	Erbjudandet	–	592 105	–	592 105	21 356 459	21 356 459	1

ÄGARFÖRHÅLLANDEN PER DEN 15 JUNI 2015

I tabellen nedan redovisas ägarförhållandena i Bolaget per den 15 juni 2015, dvs. den dag stamaktierna av serie B som omfattas av Erbjudandet förväntas upptas till handel på First North. Tabellen förutsätter att bolagsstämman den 8 juni 2015 fattar beslut om nyemission av stamaktier av serie B i enlighet med styrelsens förslag samt att Erbjudandet fulltecknas.

Aktieägare	Stamaktier serie A	Stamaktier serie B	Preferensaktier	Röster	Andel röster, procent
Kvalitena AB (publ)	1 875 625	–	–	1 875 625,0	34,0
M2 Asset Management AB	1 875 625	3 750 000	–	2 250 625,0	40,8
Grytetorp Invest AB	–	842 078	–	84 207,8	1,5
Lipid AB	–	412 981	–	41 298,1	0,7
P&E Persson AB	–	221 600	–	22 160,0	0,4
Dellinen AB	–	120 872	–	12 087,2	0,2
BoPartner i Mälardalen AB	–	201 454	–	20 145,4	0,4
JJ Advokat AB	–	100 727	–	10 072,7	0,2
Butikstorvet A/S	–	100 727	–	10 072,7	0,2
Lindelöf Stenroos AB	–	14 102	–	1 410,2	<0,1
Klöver AB (publ)	–	2 325 000	–	232 500,0	4,2
Carolus Malmö 4 AB	–	3 592 313	–	359 231,3	6,5
D. Carnegie & Co Aktiebolag	–	1 920 000	–	192 000,0	3,5
Sterner Stenhus Förvaltning AB	–	1 280 000	–	128 000,0	2,3
Sörmlandsporten AB	–	2 131 250	–	213 125,0	3,9
Övriga aktieägare	–	592 105	–	59 210,5	1,1
Totalt antal utestående aktier	3 751 250	17 605 209	–	5 511 771,0	100,0

FÖRESLAGNA BEMYNDIGANDEN

Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av preferensaktier

Styrelsen har föreslagit att den extra bolagsstämman den 8 juni 2015 beslutar att bemyndiga styrelsen att längst fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, inom ramen för gällande bolagsordning, besluta om kontant nyemission av preferensaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Antalet aktier som får emitteras med stöd av bemyndigandet får sammanlagt uppgå till högst 1 900 000 preferensaktier. Tecknade och tilldelade preferensaktier ska betalas kontant. Vid nyemission beslutad med stöd av bemyndigandet får marknadsmässig emissionsrabatt ges.

Syftet med bemyndigandet och skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att kunna emittera preferensaktier i syfte att förvärva fastigheter eller andelar i juridiska personer som äger fastigheter eller i syfte att kapitalisera Bolaget inför sådana förvärv.

Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier av serie B

Styrelsen har föreslagit att den extra bolagsstämman den 8 juni 2015 beslutar att bemyndiga styrelsen att längst fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, inom ramen för gällande bolagsordning, besluta om nyemission av stamaktier av serie B med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Antalet aktier som får emitteras med stöd av bemyndigandet får sammanlagt uppgå till högst 5 000 000 stamaktier av serie B. De nyemitterade aktierna ska kunna tecknas kontant, genom apport, med kvittningsrätt eller på villkor som följer av 2 kap. 5 § aktiebolagslagen. Vid kontant nyemission beslutad med stöd av bemyndigandet får marknadsmässig emissionsrabatt ges.

Syftet med bemyndigandet och skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att kunna emittera stamaktier av serie B i syfte att förvärva fastigheter eller andelar i juridiska personer som äger fastigheter eller i syfte att kapitalisera Bolaget inför sådana förvärv.

HANDELSPLATS

Agora har ansökt om upptagande av stamaktierna av serie B till handel på First North. Preliminär första dag för handel med aktierna på First North är den 15 juni 2015 under förutsättning att Nasdaq godkänner Bolagets ansökan om upptagande till handel av Agoras stamaktier av serie B på First North. För bolag anslutna till First North krävs en Certified Adviser vilken bland annat ska utöva viss tillsyn. Remium Nordic AB kommer att vara Agoras Certified Adviser. Aktiernas kortnamn är AGORA B och ISIN-koden är SE0007158456. En handelspost motsvarar en stamaktie av serie B.

AKTIEÄGARAVTAL

Såvitt styrelsen för Agora känner till, föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Agora. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några överenskommelser eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Agora förändras.

TECKNINGSOPTIONSPROGRAM

I syfte att främja engagemanget i Bolaget och därmed även öka värdet för aktieägarna omfattas de ledande befattningshavarna av långsiktiga incitamentsprogram i form av teckningsoptioner i Bolaget.

Vid extra bolagsstämma den 27 maj 2015 beslutades att införa ett teckningsoptionsprogram till förmån för vissa ledande befattningshavare i Bolaget. Skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att dessa ledande befattningshavare ska ges möjlighet att genom en egen investering ta del av och verka för en positiv värdeutveckling av Bolaget och dess aktier under den period som teckningsoptionsprogrammet avser. Teckningsoptionerna utgavs mot ett kontant marknadsmässigt vederlag beräknat enligt Black & Scholes. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie av serie B i Bolaget. Teckningsoptionerna får nyttjas för teckning av aktier i Bolaget under perioden från och med den 1 april 2018 till och med den 30 juni 2018. Teckningskursen per aktie ska uppgå till 52 kronor.

LEGALA FRÅGOR OCH ÖVRIG INFORMATION

LEGAL STRUKTUR

Agora är ett publikt aktiebolag med firmanamnet A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ) och med säte i Stockholm. Bolagets organisationsnummer är 559004-3641. Bolaget bildades och registrerades i februari 2015. Bolaget regleras av aktiebolagslagen (2005:551) och är anslutet till Euroclear.

Föremålet för Agoras verksamhet är att direkt eller indirekt genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget kommer per den 15 juni att äga de dotterbolag som framgår under avsnittet "Koncernstruktur". Samtliga redovisade dotterbolag är bildade i Sverige och kommer att vara helägda av Agora. Genomförs samtliga avtalade men inte tillträdade fastighetsförvärv kommer ytterligare fyra fastighetsägande dotterbolag att tillträdas den 3 juli 2015.

VÄSENTLIGA AVTAL

Förvärvsavtal

Agora har ingått avtal om förvärv av 13 detaljhandelsfastigheter till ett värde om cirka 1,8 mdkr som ska tillträdas den 8 juni 2015. Fastigheterna förvärvas indirekt via bolag och aktieöverlåtelseavtalen innehåller för branschen sedvanliga villkor. Samtliga förvärv är villkorade av att Agora erhåller erforderlig finansiering. För mer information se avsnitten "Avtalade fastigheter med tillträde 8 juni 2015" och "Övriga upplysningar".

Vidare har Agora ingått avtal om förvärv av nio detaljhandelsfastigheter till ett värde om cirka 1,6 mdkr som ska tillträdas den 3 juli 2015. Dessa fastigheter kommer således inte att vara tillträdade den 15 juni 2015, vilket är förväntad första dag för handel i Agoras stamaktier av serie B på First North. Fastigheterna förvärvas indirekt genom att Agora förvärvar samtliga aktier i fastighetsägande bolag från Diligentia, NIAM och Balder. Aktieöverlåtelseavtalen är ingångna på för branschen sedvanliga villkor, varvid säljarna har lämnat vissa tidsbegränsade garantier avseende bolagen och fastigheterna. Förvärvet från Balder är villkorat av att Agora erhåller erforderlig finansiering medan övriga förvärv är ovillkorade.

Förvärven av fastigheterna med tillträde 8 juni 2015 finansieras genom lån, vilka bedöms uppgå till cirka 971 mkr, en säljarrevers om 25 mkr samt genom apportemission om 17 013 104 stamaktier av serie B motsvarande ett värde om cirka 680 mkr samt kontanta medel härrörande från kontant nyemission av stamaktier av serie A.

Förvärven av fastigheterna med tillträde 3 juli 2015 avses finansieras genom lån om cirka 1,3 mdkr, varav cirka 185 mkr utgör en säljarrevers. Resterande del av köpeskillingen motsvarande cirka 300 mkr avser Bolaget finansiera genom kontanta medel härrörande från kontant nyemission av stamaktier av serie A såväl som emissionslikvid från Erbjudandet

samt från emissionslikvid från preferensaktieemissionen vilken förväntas genomföras i juni 2015.

Hyresavtal

Merparten av Agoras hyresavtal tecknas med Fastighetsägarna Sveriges standardformulär som bas med tillhörande bilagor avseende indexering och fastighetsskatt samt särskilda bestämmelser som vidare reglerar förhållandena mellan Agora och hyresgästerna. Hyresvillkoren följer i allt väsentligt marknadens standard för detaljhandelslokaler. I de flesta hyresavtal indexerar hyran utifrån förändringar i KPI. Åtaganden från Agora att anpassa lokalerna efter hyresgästernas behov förekommer. Agora tecknar hyresavtal på marknadsmässiga löptider utifrån aktuell hyresgästs verksamhet och med beaktande av eventuella investeringar som gjorts av Agora i aktuell lokal.

Agora är inte beroende av något enskilt hyresavtal. Hyresavtalen är dock sammantagna av väsentlig betydelse för Agoras verksamhet.

Entreprenadavtal

Som ett led i den löpande verksamheten kommer Agora via dotterbolag att teckna entreprenadavtal för ombyggnation och renovering av befintliga fastigheter samt hyresgäst Anpassningar. Entreprenadavtalen ska följa branschstandard och som huvudregel ha formen av totalentreprenad med fast pris eller takpris.

Agoras nuvarande och framtida entreprenadavtal är sammantaget av väsentlig betydelse för Agoras verksamhet.

Större åtaganden

Agora har ännu inte genomfört några fastighetsförsäljningar. Agora kommer dock att i samband med framtida fastighetsförsäljningar lämna sedvanliga garantier. Garantikrav kan således komma att framställas av köparen motsvarande eventuell skada som uppkommit. Sådan skada kan uppgå till betydande belopp.

Finansieringsavtal

Agoras verksamhet kommer att vara finansierad med eget kapital och skulder. Huvuddelen av skulderna kommer att utgöras av räntebärande skulder. Upplåning kommer att ske genom upptagande av lån i bank och externa kreditgivare med kortfristig räntebindning där ränterisken oftast begränsas genom derivat. Som säkerhet för lån kommer Koncernen att lämna pantbrev i fastigheter, aktier och dotterbolag och internreverser samt moderbolagsborgen. Kreditavtalen kommer att innehållas sedvanliga villkorsbestämmelser om "change of control" (kontrollägarskifte) och "cross default" (uppsägning vid kontraktsbrott) samt så kallade "covenants" (villkor om finansiella nyckeltal) avseende nivåer

för soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Agoras skuldsättningsgrad påverkas dels av finansiell risknivå, dels av lånemarknadens krav på det egna kapitalets storlek för att bevilja marknadsmässiga finansieringsföretsättningar. Agora förväntas per den 15 juni 2015 att ha utestående räntebärande skulder om cirka 971 mkr.

RÄTTSLIGA FÖRFARANDE OCH SKILJEFÖRFARANDE

Bolaget är inte och har inte varit inblandat i något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Bolaget är medvetet om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna och som haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

FÖRSÄKRINGAR

Agora innehar för branschen sedvanliga företags- och fastighetsförsäkringar. Med hänsyn tagen till verksamhetens art och omfattning bedömer Agoras styrelse att moderbolaget och dotterbolagen innehar ett tillfredställande försäkringskydd.

MILJÖARBETE

Lagstiftningen och myndighetskrav utgör grunden för Agoras miljöarbete. Agora följer de lagar och myndighetskrav som finns för fastighetsförvaltning och verksamheten. Kraven avser i huvudsak obligatorisk ventilationskontroll, energideklaration, besiktningar samt arbetsmiljökrav. Agora har fastställt en miljöpolicy och arbetar aktivt med miljöfrågor.

IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

Agoras väsentliga immateriella rättigheter utgörs av dess varumärken samt av Koncernen redovisad goodwill.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Agora har själv, via bolag eller närstående haft någon direkt delaktighet i affärstransaktioner genomförd av Agora som har varit, eller är icke affärsmässig till sin karaktär eller sina villkor. Patrik Essehorn är delägare i MAQS Advokatbyrå Stockholm AB, som löpande utför juridiska tjänster åt Bolaget.

Inget bolag inom Koncernen har lämnat lån, ställt garantier eller ingått borgensförbindelser till, eller till förmån för, någon styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i något av Agoras koncernbolag.

INNEHAV AV AKTIER I ANDRA FÖRETAG

Agora äger inte aktier i andra företag än direkt eller indirekt fastighetsägande bolag.

INFORMATION FRÅN TREDJE MAN

Värdeintyg har upprättats av Newsec Advice AB, DTZ Sweden AB, Savills Sweden AB och Göteborgsbryggan Fastighetsekonomi KB. Nämnade värderingsföretag har

samtäckts till att fastighetsvärderingarna har tagits in i detta informationsmemorandum. Värdeintyg och övrig information från tredje man har i detta informationsmemorandum återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Ingen av de personer som deltagit i arbetet vid upprättandet av värdeintygen har några väsentliga intressen i Agora.

KONCERNSTRUKTUR

Agora är moderbolag i Koncernen. Koncernens viktigaste dotterbolag framgår av tabellen nedan. Samtliga bolag i tabellen kommer per den 15 juni 2015, direkt eller indirekt, att ägas till 100 procent av Agora.

Koncernstruktur

Dotterbolag	Antal aktier	Andel i % av aktiekapital
A Group Of Retail Assets Holding Ett AB (559013-4978)	50 000	100
A Group Of Retail Assets Holding Två AB (559013-4986)	50 000	100
A Group Of Retail Assets Holding Tre AB (559013-4994)	50 000	100
A Group Of Retail Assets Holding Fyra AB (559013-5058)	50 000	100
Pare Fastigheter II AB (556799-6870)	100 000	100
Klövern Vampyren KB (969704-6820)		100
Värberg Förvaltning AB (556717-8313)	1 000	100
StenCap Linköping AB (556684-7132)	1 000	100
Butiksfastigheter i Falköping AB (556690-0303)	1 000	100
Butiksfastigheter i Nässjö AB (556680-2574)	100 000	100
M2 Gruppen i Sundsvall AB (556727-8121)	1 000	100
Norra Missionen i Tranås AB (556104-7886)	10 000	100
Fastighetsaktiebolaget Carolus 32 (556704-3715)	1 000	100

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Agora har ingått avtal om förvärv av de fastigheter som framgår av avsnittet "Avtalade fastigheter med tillträde 8 juni 2015". Tillträde till fastigheterna ska äga rum den 8 juni 2015. Fastighetsförvärven är villkorade av att Bolaget erhåller erforderlig bankfinansiering. För det fall att erforderlig bankfinansiering inte erhålls kommer Erbjudandet att återkallas. Om Erbjudandet återkallas kommer detta att offentliggöras via pressmeddelande senast den 8 juni 2015, vilket även kommer att vara tillgängligt på Bolagets hemsida, www.agoraretail.se.

Styrelsen har föreslagit att den extra bolagsstämman den 8 juni 2015 beslutar att bemyndiga styrelsen att under tiden till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, inom ramen för gällande bolagsordning, besluta om kontant nyemission av preferensaktier med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt. Se vidare under avsnitt "Föreslagna bemyndiganden".

Styrelsen avser utnyttja bemyndigandet under juni 2015 genom att fatta beslut om nyemission av upp till 1 500 000 preferensaktier. Rätt att teckna de nyemitterade preferensaktierna ska tillkomma institutionella investerare och allmänheten i Sverige. Preferensaktierna kommer att berättiga till en sammanlagd utdelning om 20 kronor per år med en kvartalsvis utbetalning om 5 kronor. För vidare information om Bolagets preferensaktie se avsnittet "Bolagsordning".

På extra bolagsstämma i Bolaget den 27 maj 2015 beslutades att ändra Bolagets räkenskapsår till kalenderår.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Investerare bör ta del av all den information som införlivas i detta informationsmemorandum genom hänvisning och informationen, till vilken hänvisning sker, ska läsas som en del av detta informationsmemorandum. De delar i nedan angivna dokument som inte införlivas genom hänvisning är inte delar av detta informationsmemorandum. Nedan angiven information ska anses införlivad i detta informationsmemorandum genom hänvisning. Kopior av detta informationsmemorandum och de handlingar som införlivats genom hänvisning kan erhållas från Agora elektroniskt via Agoras hemsida, www.agoraretail.se. Förutom Agoras årsredovisning daterad den 30 april 2015 har ingen information i detta informationsmemorandum granskats eller reviderats.

1. Årsredovisning daterad den 30 april 2015

DOKUMENT TILLGÄNGLIGA FÖR GRANSKNING

Kopior av följande dokument kan under hela detta informationsmemorandumets giltighetstid granskas på Agoras kontor, Strandvägen 5, Stockholm, på ordinarie kontorstid under vardagar:

- Bolagsordning för Agora.
- Värdeintyg som utfärdats av sakkunnig och som beställts av Agora med anledning av detta informationsmemorandum.
- Agoras årsredovisning och revisionsberättelse daterade den 30 april 2015.

Bolagets bolagsordning, årsredovisning och revisionsberättelse daterade den 30 april 2015 finns även att tillgå på Bolagets hemsida, www.agoraretail.se.

RISKFAKTORER

En investering i aktier är alltid förenad med risker. Det finns ett antal faktorer som påverkar och som kan komma att påverka verksamheten i Agora i positiv eller negativ riktning. Risker föreligger beträffande såväl sådana förhållanden som har direkt anknytning till Agora som sådana som saknar specifik anknytning till Agora, men som påverkar den bransch där Agora är verksam. Vid en bedömning av Agoras framtida utveckling är det därför viktigt att vid sidan av möjligheter till positiv utveckling även beakta riskerna i Agoras verksamhet.

Nedan beskrivs de risker och osäkerhetsfaktorer som bedöms ha betydelse för Agoras framtida utveckling. Riskfaktorerna beskrivs utan inbördes rangordning och redogörelsen gör inte anspråk på att vara heltäckande. Vissa av riskerna avser förhållanden som uppkommer i takt med att fastighetsbolagen tillträds.

Ytterligare risker och osäkerhetsfaktorer som Agora för närvarande inte känner till kan också komma att utvecklas till viktiga faktorer som påverkar Agoras verksamhet och framtida utveckling. Sådana risker kan leda till att priset på Agoras aktie sjunker väsentligt och att investerare därmed kan förlora hela eller delar av sin investering.

Nedan angivna riskfaktorer skulle kunna innebära en negativ effekt på Agoras verksamhet, finansiella ställning och resultat. Samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte beskrivas i detta avsnitt, varför en samlad utvärdering även måste innefatta övrig information i detta informationsmemorandum samt en allmän omvärldsbedömning. Innan en investering görs i Agoras aktie bör all information i detta informationsmemorandum noga övervägas och i synnerhet de specifika riskfaktorer som anges i detta avsnitt.

RISKER RELATERADE TILL VERKSAMHETEN

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna konjunkturutvecklingen, tillväxt, sysselsättning, produktionstakten för nya lokaler och inflationen. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och som därmed påverkar vakansgrader och hyresnivåer.

Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed finansnettot. Räntekostnaden är en av Agoras större kostnadsposter. På längre sikt kan förändringar i räntan få en väsentlig påverkan på Agoras resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också Agoras fastighetskostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. Ett flertal av Agoras hyresavtal är helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI), det vill säga är helt eller delvis inflationsjusterade. Om Agoras kostnader ökar mer på grund av inflation än vad Agora kompenseras för genom sådan indexering, skulle detta ha en negativ effekt på Agoras resultat. Det föreligger en risk för att Agora inte alltid kommer att kunna teckna hyresavtal som helt eller delvis kompenserar för inflationen. Högre vakansgrad och räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer kan få en negativ effekt på Agoras verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Geografiska risker

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan komma att utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader. Det föreligger en risk för att efterfrågan sjunker på flera eller samtliga geografiska marknader där Bolaget är verksam, vilket skulle

kunna få en negativ effekt på Agoras resultat och finansiella ställning.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Hyresintäkter för kommersiella lokaler styrs långsiktigt av bland annat utbud och efterfrågan på marknaden. Agoras hyresintäkter kommer att påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad och avtalad hyresnivå samt hyresgästernas betalningsförmåga.

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Agoras resultat negativt. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Det föreligger en risk för att Bolagets större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser.

Agora är också beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och det föreligger en risk för att hyresgäster inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar skulle Agoras resultat kunna påverkas negativt.

Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal, kan Agoras resultat påverkas negativt.

Underhållsutgifter utgör åtgärder i syfte att långsiktigt bibehålla fastigheternas standard. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan påverka Agoras resultat negativt.

Ränterisk

Koncernens verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, till stor del av upplåning från kreditinstitut. Räntekostnaden är en av Agoras större kostnadsposter. Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Koncernens räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Koncernen väljer för bindningstiden på räntorna.

Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens så kallade reporänta vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån förväntas stiga, vilket omgående ökar räntekostnaderna för lån med kort löptid, vilket i sin tur väsentligen kan påverka Agoras resultat och finansiella ställning.

Värddeförändringar räntederivat

Flera av Koncernens låneavtal löper med rörlig ränta. Som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Koncernen av räntederivat, huvudsakligen ränteswappar och räntetak. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på räntederivaten. Derivaten utgör ett skydd mot högre räntenivåer, men innebär också att marknadsvärdet på Koncernens räntederivat minskar om marknadsräntorna sjunker, vilket får en negativ effekt på Agoras finansiella ställning och resultat.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Agoras motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Bolaget. Agoras befintliga och potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre löpande kan erlægga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser. Kreditrisk inom finansieringsverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Det finns en risk för att Agoras motparter inte kan uppfylla sina åtaganden.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller kan erhållas endast till ökade kostnader. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Om Agora inte erhåller tillräcklig finansiering genom den planerade preferensaktieemissionen kommer Agoras behov att finna alternativ finansiering från lån eller obligationer att öka.

Trots att Agora idag bedömer att refinansieringsrisken är låg föreligger det en risk för att framtida refinansiering inte kommer att kunna ske på skäliga villkor, vare sig avseende eget kapital via nyemission eller avseende refinansiering av

utestående lån samt upptagande av nya skulder i Bolaget, vilket skulle kunna få en väsentligt negativ effekt på Agoras verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker i samband med tillträde till fastigheter den 3 juli 2015

Agora har tecknat avtal om förvärv av fastighetsägande bolag från Niam. Det finns en risk att Agora inte erhåller finansiering av fastigheter från Niam. Agora förväntas erhålla kreditbeslut den 13 juni 2015, men det är en risk att erforderligt kreditbeslut inte erhålles och att Agora inte kan uppfylla sina skyldigheter mot Niam, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Agora avser även att genomföra en kontant nyemission av preferensaktier för att finansiera förvärven som ska tillträdas den 3 juli 2015. Det finns en risk att den planerade preferensaktieemissionen inte blir av eller inte blir tillräckligt stor. I sådant fall avser huvudägarna Kvalitena AB (publ) och M2 Asset Management AB att tillskjuta erforderligt kapital i dessa delar.

Finansiella åtaganden

Koncernens finansiering sker se från såväl bank- som kapitalmarknaden. Koncernen har ställt säkerheter och lämnat garantier för vissa lån. Låneavtal kan löpa med finansiella åtaganden, vilket bland annat kan innefatta bestämmelser avseende ägandet av de bolag som upptar belåningen. Om Koncernen skulle bryta mot sådana åtaganden skulle det kunna leda till att aktuella lån sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråk tas av relevant kreditinstitut. Detta kan få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kontrollförändringar

I vissa av Koncernens avtal finns bestämmelser som aktualiseras vid förändringar i kontrollen över Koncernen. Vid sådana förändringar kan vissa rättigheter för motparten, eller skyldigheter för Koncernen inträda som bland annat kan komma att påverka Koncernens fortsatta finansiering. Om Koncernens finansiering påverkas, vilket indirekt skulle kunna påverka Koncernens ägande av fastigheter, skulle det kunna få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Likviditetsrisker

Med likviditetsrisk avses risken att Agora skulle sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja sina betalningsåtaganden, vilka huvudsakligen består av driftskostnader såsom el, renhållning, vatten och värme, avtalade underhållsutgifter, investeringar samt ränta på skulder. Agoras tillgång till likvida medel kan komma att försvåras om Agora inte erhåller tillräcklig finansiering genom den planerade preferensaktieemissionen. Om Agoras tillgång till likvida medel försvåras skulle det kunna få en väsentligt negativ effekt på Agoras verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värdeförändringar fastigheter

Agoras förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighetsspecifika försämringar såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad som marknadsspecifika försämringar såsom högre direktavkastningskrav kan föranleda att Agora skriver ned det verkliga värdet på sina förvaltningsfastigheter, vilket skulle påverka Agoras resultat och finansiella ställning negativt.

Transaktioner

Att köpa och sälja fastigheter ingår som en del av Agoras verksamhet och är, särskilt vid förvärv, förenat med risker. Alla investeringar är förenade med osäkerhet, såsom risk för bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden och tekniska problem. Inför ett förvärv görs en utvärdering som syftar till att identifiera och om möjligt reducera de risker som kan vara förknippade med investeringen, men det finns ändå en risk för att framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom förvärv påverkar Agoras resultat och finansiella ställning negativt.

Vid försäljning av fastigheter föreligger osäkerhet avseende bland annat pris och möjlighet att få avsättning för fastigheterna. Vidare kan krav komma att riktas mot Koncernen med anledning av försäljningen eller den sålda fastighetens skick. Om Bolaget inte kan få avsättning för fastigheterna till ett fördelaktigt pris eller om krav riktas mot Bolaget kan det innebära fördröjningar av projekt samt ökade och oförutsedda kostnader för fastigheterna eller transaktionerna.

Viljan och förmågan att betala för fastigheter som Agora önskar sälja påverkas av flera faktorer. Viljan att betala för fastigheter beror bland annat på hur väl en given fastighet motsvarar efterfrågan på marknaden, den allmänna prisutvecklingen på fastighetsmarknaden samt tillgång till, och kostnader för, andra fastigheter. Förmågan att betala för fastigheter påverkas bland annat av den allmänna löneutvecklingen, sysselsättningen och andra faktorer som påverkar ekonomin, såsom möjligheten till ränteavdrag och möjligheten att erhålla finansiering. Dessa omständigheter kan påverka potentiella köparens vilja och möjligheter att betala för fastigheter som Agora önskar avyttra.

Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras kan det få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Projektrisiker

Agoras verksamhet kommer att omfatta fastighetsutvecklingsprojekt. Vid nybyggnation eller ombyggnation och renovering av befintliga fastigheter uppstår vissa risker. Större projekt kan innefatta betydande investeringar, vilket kan leda till en ökad kreditrisk om hyresgäster inte klarar av att uppfylla sina

förpliktelser att betala hyra och Bolaget inte kan hitta andra hyresgäster för de aktuella lokalerna, eller om efterfrågan eller priset på fastigheter generellt förändras under projektets gång. Dessutom kan projekt försenas eller fördröjas, vilket kan resultera i ökade kostnader eller minskade intäkter. Därtill är Agora beroende av att erhålla erforderliga myndighetsbeslut och tillstånd för att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt. Om ovanstående faktorer skulle realiseras finns det en risk för att det resulterar i ökade kostnader eller intäktsbortfall, vilket kan få en negativ inverkan på Agoras verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Ledande befattningshavare, övrig personal och organisation

Mot bakgrund av att samtliga fastigheter i Bolagets bestånd har förvärvats under 2015 har Agora ännu ingen egen förvaltningsorganisation utan fastigheterna förvaltas av inhyrd personal från ett antal olika leverantörer.

Agoras ledningsgrupp har lång och unik erfarenhet av förvaltning, utveckling och finansiering av detaljhandelsfastigheter, befattningshavarnas kunskap, erfarenhet och engagemang är viktiga för Agoras framtida utveckling. Agora har träffat anställningsavtal med ledande befattningshavare som Agora bedömer vara marknadsmässiga. Agora skulle påverkas negativt om flera ledande befattningshavare skulle lämna Bolaget samtidigt. De åtgärder som vidtas för att förhindra att så sker kan visa sig vara ineffektiva och det finns således en risk för att i framtiden inte kunna behålla befattningshavare eller annan kvalificerad personal eller rekrytera ny kvalificerad personal.

Operationell risk

Operationell risk definieras som risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter eller interna eller externa händelser som förorsakar avbrott i verksamheten. Det krävs operationell säkerhet såsom god intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller för att garantera Agoras administrativa säkerhet och kontroll. Brister i den operationella säkerheten kan påverka Agoras verksamhet negativt.

Konkurrens

Agora verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Agoras framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Agoras förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Agora kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation. En ökad konkurrens kan påverka Agoras resultat och verksamhet negativt.

Tekniska risker

Fastighetsverksamhet medför tekniska risker. Med teknisk risk förstås de riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis

genom brand eller annan naturkraft) samt föroreningar. Om tekniska problem uppstår kan de komma att medföra betydligt ökade kostnader för fastigheterna och därmed även påverka Agoras resultat och finansiella ställning negativt.

Legala risker

Regleringen av fastighets- och hyresmarknaden är exponerad för politiska beslut som kan påverka Bolagets operationella kostnader. Nya lagar och regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar och regler som är tillämpliga på Agoras eller dess kunders verksamhet kan innebära ökade kostnader och påverka Agoras verksamhet negativt.

Miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken (1998:808) har den som bedrivit verksamhet som har bidragit till förorening även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Agora för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka Agoras resultat negativt.

Agora har inte gjort någon fullständig utredning av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet, men bedömer att vare sig befintliga eller tidigare bedrivna verksamheter på fastigheterna föranleder några miljörisker som skulle kunna medföra negativa effekter för Agoras verksamhet, finansiella ställning eller resultat. Vid förvärv av fastigheter där risk för miljöpåverkan bedöms föreligga föregås förvärvet av miljöutredningar. Dessa utredningar kartlägger eventuell förekomst av miljöskadlig verksamhet som bedrivits eller om fastigheterna innehåller miljörisker. Det finns dock en risk för att eventuella framtida miljörisker kan påverka Agoras verksamhet eller finansiella ställning negativt.

Skatterisker

Förändringar av bolagsskatt, fastighetsskatt och mervärdesskatt liksom övriga statliga pålagor och bidrag, kan påverka förutsättningarna för Agoras verksamhet. Det föreligger en risk för att dessa pålagor och bidrag kan förändras i framtiden. Skatteverket och domstolarna har de senaste åren ändrat uppfattning om hur lagar och praxis ska tolkas på flera skatteområden. Sådana ändringar kan medföra negativa effekter för Agoras verksamhet, finansiella ställning och resultat. I flertalet av Agoras hyresavtal svarar hyresgästen för vid varje tid belöpande fastighetsskatt. Förändringar av bolagsskatt och övriga statliga pålagor kan dock komma att påverka Agoras resultat negativt. Även om Agora eftersträvar att alla transaktioner och skattemässiga beslut ska genomföras och redovisas i enlighet med de lagar och den praxis

som föreligger vid respektive deklarationstillfälle kan Skatteverket vara av en annan uppfattning och företagna beslut och åtgärder kan få oförutsedda negativa skattemässiga konsekvenser för Agora.

Det pågår ständigt arbete med förändringar i lagstiftning och praxis gällande beskattning av företag. Företags- skattekommittén föreslog i juni 2014 vissa förändringar i lagstiftningen. Förslaget innebär bland annat att möjligheten till avdrag förändras på ett genomgripande sätt. Enligt kommitténs huvudförslag ska avdragen för räntekostnader och andra finansiella kostnader begränsas genom att endast finansiella kostnader som motsvarar finansiella intäkter får dras av. Samtidigt föreslås ett schablonmässigt finansieringsavdrag om 25 procent av företagets hela skattemässiga resultat. Finansieringsavdraget får göras oavsett om företaget har motsvarande kostnader eller inte. Kommittén har även presenterat ett alternativt förslag som innebär att viss del av negativt räntenetto får dras av (motsvarande 20 procent av EBIT). Enligt det alternativa förslaget ska även nuvarande ränteavdragsbegränsningsregler som gäller för företag i intressegemenskap behållas. Som ett led i finansieringen av förslaget föreslogs också att ingående skattemässiga underskott ska minskas med 50 procent. Den nuvarande regeringen har mot bakgrund av omfattande remisskritik meddelat att förslaget kräver fortsatt analys och ny remittering av det slutliga förslaget. De nya reglerna förväntas träda i kraft tidigast den 1 januari 2017. Det kan inte heller uteslutas att det sker andra regelförändringar som påverkar fastighetsägandet eller fastighetstransaktioner (såsom att skattefria avyttringar genom s.k. underprisöverlåtelser begränsas eller att stämpelskatt ska tas ut på sådana fastighetstransaktioner där stämpelskatt inte tidigare utgått). Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Övriga förändringar i regelverken som styr bolagsskatt och övriga skatter och avgifter, kan också påverka förutsättningarna för Koncernens verksamhet och således påverka resultatet. Sådana beslut eller förändringar, eventuellt med retroaktiv verkan, kan i betydande utsträckning påverka Koncernens resultat och finansiella ställning negativt.

Förändrade redovisningsregler

Bolaget påverkas av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas, inklusive exempelvis IFRS och andra internationella redovisningsregler. Det innebär att Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma att påverkas av och behöva anpassas till förändrade redovisningsregler eller förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler. Detta kan medföra osäkerhet kring Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll samt kan även påverka Bolagets redovisade resultat, balansräkning och egna kapital, vilken skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Tvister

Agora är inte och har inte tidigare varit part i något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som har eller kan förväntas få väsentligt negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat eller finansiella ställning. Det finns emellertid en risk för att Agora kan komma att bli inblandat i sådana tvister i framtiden. Ett negativt utslag av sådana tvister kan få en negativ effekt på Agoras verksamhet, finansiella ställning och resultat.

RISKER RELATERADE TILL EN INVESTERING I AGORAS STAMAKTIE AV SERIE B

Aktiemarknadsrisker och volatilitet

Aktiehandel är alltid förknippat med risk och prissättningen av aktien är beroende av faktorer som Agora inte råder över, bland annat aktiemarknadens förväntningar och utveckling samt den ekonomiska utvecklingen i allmänhet. En aktieinvestering kan sjunka i värde och det finns en risk för att en investerare inte kommer att få tillbaka satsat kapital eller något kapital alls. Investeringar i Agoras aktier bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld.

Agora stamaktier av serie B avses handlas på First North. Det föreligger en risk för att likviditeten i Agoras aktier inte kommer att vara tillfredsställande, vilket innebär att det finns en risk för att dessa värdepapper inte omsätts dagligen och att avståndet mellan köp- och säljkurs kan vara stort. Låg likviditet i Agoras stamaktier av serie B kan dessutom medföra svårigheter att avyttra aktier vid för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten var god.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Styrelsen för Bolaget förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall händelser inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet eller för det fall att andra omständigheter gör det olämpligt att genomföra Erbjudandet. Om Erbjudandet återkallas kommer Bolaget att bortse från inkomna anmälningar och att eventuell inbetald likvid kommer att återbetalas.

Agora har aktieägare med betydande inflytande

Förutsatt att bolagsstämman den 8 juni 2015 fattar beslut om nyemission av stamaktier av serie B i enlighet med styrelsens förslag och förutsatt att Erbjudandet fulltecknas, kommer Kvalitena AB (publ) och M2 Asset Management AB per den 15 juni 2015, dvs. den dag stamaktierna av serie B som omfattas av Erbjudandet förväntas upptas till handel på First North, att äga aktier i Agora motsvarande cirka 34,0 procent respektive cirka 40,8 procent av rösterna i Bolaget. Dessa innehav gör att nämnda ägare får ett stort inflytande i Agora och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, exempelvis val av styrelse. Nämnda ägare kan också ha möjlighet att förhindra eller försvåra att Agora förvärvas genom ett offentligt uppköpserbjudande. Stamaktierna av serie B berättigar vardera till en tiondels röst på bolagsstämman jämfört med stamaktierna av serie A som berättigar till en röst per aktie. Ägare av stamaktier av serie A kan därmed komma att påverka beslut som fattas av aktieägare i större utsträckning än ägare av stamaktier av serie B.

Om Agoras huvudägare skulle minska sina respektive aktieinnehav kan det komma att medföra att kontrollen över Bolaget övergår till någon annan nuvarande eller tillkommande aktieägare. Ett sådant ägarskifte kan påverka omvärldens syn på Agora, innefattande bland annat förändrad kreditvärdighet, vilket kan få en negativ inverkan på Agoras verksamhet, finansiella ställning och resultat.

BOLAGSORDNING

A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ)

Org.nr. 559004-3641

BOLAGSORDNING

kommer att antas vid extra bolagsstämma den 8 juni 2015

1 FIRMA

Bolagets firma är A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ).

2 SÄTE

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Stockholm.

3 VERKSAMHET

Bolagets verksamhet är att, direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

4 AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet ska vara lägst 15 000 000 kronor och högst 60 000 000 kronor.

5 AKTIER

5.1 Antal aktier och aktieslag

Antal aktier ska vara lägst 15 000 000 och högst 60 000 000.

Aktier kan ges ut i tre serier, stamaktier av serie A och serie B, samt preferensaktier. Stamaktier och preferensaktier får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet. Stamaktie av serie A medför en röst och stamaktie av serie B samt preferensaktie medför vardera en tiondels röst.

Vinstutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av tjugo (20) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per aktie. Avstämningssdagar för utbetalningarna ska vara sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman.

Om ingen utdelning lämnats till preferensaktieägare, eller om endast utdelning understigandes tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp, såsom det definieras nedan, (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp såsom det definieras nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Om ingen utdelning lämnas eller om endast utdelning understigande tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen

av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan fem (5,00) kronor och utbetalad utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger tjugo (20) kronor) till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma ska utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om åtta (8) procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräkningsbelopp ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det ej skett någon utdelning alls) och baseras på skillnaden mellan 5,00 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, ska uppräkningsbelopp som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och ska därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.2 Emissioner

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på så vis att en gammal aktie ger företrädesrätt till en ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga aktieägare samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna endast i förhållande till det antal aktier av detta slag som de förut äger. Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner eller konvertibler som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas med på grund av optionsrätten eller bytas ut mot konvertiblerna.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivande av stamaktier, varvid, om både stamaktier av serie A och serie B tidigare utgivits, det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A och serie B som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och serie B ska vara oförändrat. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Finns både stamaktier av serie A och serie B utgivna fördelas fondaktierna mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier av samma aktieslag som de förut äger. Fondemission får dock även ske genom utgivande av preferensaktier till ägare av stamaktier varvid fondaktierna ska fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det totala antal stamaktier som de förut äger. Det föregående ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

5.3 Inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan från och med år 2015 äga rum efter beslut av bolagsstämman genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång ska inlösas. Vilka preferensaktier som ska inlösas bestäms genom lottning. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock stämman besluta vilka preferensaktier som ska inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie ska vara skyldig att tre månader efter det att han underrättats om inlösningsbeslutet mottaga lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av 500 kronor plus Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag lösenbeloppet förfaller till betalning upphör all ränteberäkning därå.

5.4 Bolagets upplösning

Upplöses bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur bolagets behållna tillgångar erhålla 400 kronor per aktie samt eventuellt Innestående Belopp (innefattande på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) enligt punkt 5.2 innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

5.5 Omvandlingsförbehåll

Stamaktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie A som ska omvandlas till stamaktier av serie B samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka stamaktier av serie A omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Sådan begäran ska tillställas styrelsen och ha kommit styrelsen tillhanda under januari respektive juli månad.

Styrelsen ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

6 STYRELSEN

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter.

7 REVISORER

Bolaget ska ha en eller två revisorer med eller utan suppleanter eller ett eller två registrerade revisionsbolag.

8 RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår omfattar kalenderår.

9 KALLELSE

Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Kallelse till bolagsstämma skall alltid ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse skett skall annonseras i Svenska Dagbladet. aktieägares

10 AKTIEÄGARES RÄTT ATT DELTA I BOLAGSSTÄMMA

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna vid bolagsstämma ska dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

11 UTOMSTÅENDES NÄVARO VID BOLAGSSTÄMMA

Den som inte är upptagen i aktieboken ska, på de villkor styrelsen bestämmer, ha rätt att närvara vid bolagsstämma.

12 ÅRSSTÄMMA

På årsstämma ska följande ärenden komma förekomma till behandling:

1. val av ordförande vid stämman;
2. upprättande och godkännande av röstlängd;
3. val av en eller två justeringsmän;
4. prövning om stämman blivit behörigen sammankallad;
5. godkännande av dagordningen;
6. framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt, i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen;

7. beslut om
 - a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören;
8. bestämmande av antalet styrelseledamöter samt revisorer och revisorssuppleanter eller registrerade revisionsbolag;
9. fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorer;
10. val av styrelseledamöter samt styrelseordförande;
11. val av revisorer och revisorssuppleanter eller registrerade revisionsbolag;
12. beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare;
13. beslut avseende valberedningen;
14. annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

13 AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan redovisas vissa skattekonsekvenser som kan aktualiseras för fysiska personer och aktiebolag i anledning av Erbjudandet. Sammanfattningen är baserad på nu gällande regler och är endast avsedd som allmän information för aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, såvida inte annat anges. Redogörelsen behandlar inte värdepapper som innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet eller av handelsbolag. Vidare behandlas inte de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud för kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga på innehav av aktier i Bolaget som anses näringsbetingade. Inte heller omfattas de särskilda regler som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som är eller tidigare har varit s.k. fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av s.k. kvalificerade aktier i fåmansföretag. Beträffande vissa kategorier av skattskyldiga gäller särskilda skatteregler. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes speciella situation. Varje aktieägare rekommenderas därför att rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

BESKATTNING VID AVYTTRING AV AKTIER

Fysiska personer

Fysiska personer beskattas för hela den eventuella kapitalvinsten i inkomstslaget kapital vid försäljning eller annan avyttring av aktier. Skatt tas ut med 30 procent av kapitalvinsten om det är fråga om marknadsnoterade aktier. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter och de avyttrade aktiernas omkostnadsbelopp (anskaffningsutgift).

Vid kapitalvinstberäkningen används genomsnittsmetoden. Enligt denna ska omkostnadsbeloppet för en aktie utgöras av det genomsnittliga omkostnadsbeloppet för aktier av samma slag och sort. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter. Betalda och tecknade aktier ("BTA") anses därvid inte vara av samma slag och sort som de befintliga aktierna i Bolaget förrän beslutet om nyemission har registrerats.

Uppkommer kapitalförlust på marknadsnoterade aktier är denna fullt avdragsgill mot skattepliktiga kapitalvinster samma år på aktier och andra marknadsnoterade delägarätter utom andelar i investeringsfonder som enbart innehåller svenska fordringsrätter (räntefonder). Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt är avdragsgill med 70 procent mot annan inkomst av kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av underskott som inte överstiger 100 000 kr och med 21 procent av resterande del. Ett sådant underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Juridiska personer

För aktiebolag beskattas alla inkomster, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent. Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas på samma sätt som beskrivits

ovan avseende fysiska personer. Avdragsgilla kapitalförluster på aktier och andra delägarätter får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. En sådan kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. Kapitalförluster som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Särskilda skatteregler gäller för vissa speciella företagskategorier, exempelvis investeringsfonder, investmentföretag och försäkringsföretag.

BESKATTNING AV UTDELNING

För privatpersoner beskattas utdelning i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För fysiska personer som är bosatta i Sverige innehålls normalt preliminär skatt avseende utdelning med 30 procent på utdelat belopp. Den preliminära skatten innehålls av Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren. För aktiebolag beskattas utdelning i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent.

INVESTERARAVDRAG

Investeraravdraget innebär att den som är fysisk person och förvärvar andelar i ett företag av mindre storlek när det bildas eller vid en nyemission kan få dra av hälften av betalningen för andelarna i inkomstslaget kapital. Som krav gäller bland annat att medelantalet anställda i koncernen inte överskrider 50 samt att endera av nettoomsättningen eller balansomsättningen understiger 80 Mkr. Dessutom får andelar i bolaget inte vara upptagna till handel på en reglerad marknad eller motsvarande europeisk marknad och inte heller ägas till 25 procent eller mer av offentliga ägare.

Det uppställs vidare en rad särskilda krav på investeraren såsom exempelvis att investeraren är skattskyldig i Sverige, att investeraren inte får ha tagit emot någon värdeöverföring från företaget överstigande ett visst jämförelsebelopp, att investeraren har betalat andelarna kontant och innehar dem

vid utgången av betalningsåret. Avdrag kan medges med högst 650 000 kronor per person och år, vilket motsvarar förvärv av andelar för 1 300 000 kronor. Investerarnas sammanlagda betalning för andelar i ett och samma företag får uppgå till högst 20 000 000 kronor per år.

AKTIEÄGARE SOM ÄR BEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA I SVERIGE

Aktieägare i Bolaget som är begränsat skattskyldiga i Sverige, och som inte bedriver näringsverksamhet från ett fast driftställe i Sverige, beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier. Dessa aktieägare kan dock bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Sådan aktieägare bör därför rådfråga skatterådgivare i sin hemviststat.

Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för beskattning i Sverige vid avyttring av aktier i Bolaget, om de vid något tillfälle under de 10 närmaste föregående kalenderåren varit bosatt i Sverige eller stadigvarande vistats här. Beskattningsrätten kan dock vara begränsad genom de skatteavtal som Sverige ingått med andra länder.

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning från svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Kupongskattesatsen är 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom dubbelbeskattningsavtal. Avdraget för kupongskatt verkställs normalt av Euroclear Sweden eller annan som Bolaget har anlitat eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren. Om Bolaget inte har uppdragit åt Euroclear Sweden eller annan att skicka utdelningen ska avdraget verkställas av Bolaget.

ADRESSER

EMITTENT

A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ)

Strandvägen 5A
114 51 Stockholm

FINANSIELL RÅDGIVARE, EMISSIONSINSTITUT OCH CERTIFIED ADVISER

Remium Nordic AB

Kungsgatan 12-14
111 35 Stockholm
08-454 32 00

LEGAL RÅDGIVARE

MAQS Advokatbyrå Stockholm AB

Mäster Samuelsgatan 20
103 86 Stockholm
08-407 09 00

SELLING AGENT

Nordnet AB (publ)

Gustavslundsvägen 141
Box 140 77
08-506 330 30

BOLAGETS REVISOR

EY

Jakobsbergsgatan 24
114 44 Stockholm
08-520 590 00

KONTOFÖRANDE INSTITUT

Euroclear Sweden AB

Box 7822
103 97 Stockholm
08-402 90 00

