

INBJUDAN

TILL TECKNING AV PREFERENSAKTIER

A GROUP OF RETAIL ASSETS SWEDEN AB (PUBL)

SOLE MANAGER AND BOOKRUNNER



RETAIL SELLING AGENTS



VIKTIG INFORMATION OCH DEFINITIONER

Referenser till "Agora" eller "Bolaget" i detta prospekt avser A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ), organisationsnummer 559004-3641. Referenser till "Swedbank" i detta prospekt avser Swedbank AB (publ), organisationsnummer 502017-7753. Vid hänvisningar till "Prospektet", avses föreliggande prospekt som upprättats med anledning av erbjudandet till institutionella investerare och allmänheten i Sverige om teckning av preferensaktier i Agora samt upptagandet av preferensaktierna till handel på Nasdaq First North. När begreppen "Erbjudandet" och "Nyemissionen" används i Prospektet avses inbjudan att teckna preferensaktier i Agora i enlighet med Prospektet. Med "mkr" och "mdkr" avses miljoner svenska kronor respektive miljarder svenska kronor. Vid hänvisningar till "First North", åsyftas 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.

Prospektet har upprättats av Agora i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument samt Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG. Prospektet har godkänts och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännande av och registrering hos Finansinspektionen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Prospektet kommer att finnas tillgängligt på Agoras webbsida www.agoraretail.se, Swedbanks webbsida www.swedbank.se/prospekt och Finansinspektionens webbsida www.fi.se.

Tvist rörande eller med anledning av Erbjudandet, innehålllet i Prospektet eller därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras exklusivt enligt svensk lag och av svensk domstol varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Distributionen av Prospektet kan strida mot lag i vissa jurisdiktioner. Detta Prospekt utgör vare sig ett erbjudande att överlåta eller en inbjudan att förvärva andra värdepapper än BTA och preferensaktier. Ingen åtgärd har vidtagits, eller kommer att vidtas, av Agora för att registrera eller godkänna BTA eller preferensaktier eller annars tillåta ett erbjudande till allmänheten av BTA eller preferensaktier i någon annan jurisdiktion än Sverige. BTA och preferensaktierna får inte erbjudas, försälas, återförsälas, överföras eller levereras, direkt eller indirekt, i eller till Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Sydafrika, Nya Zeeland, USA eller annan jurisdiktion där det inte skulle vara tillåtet. Inte heller får Prospektet, eventuellt marknadsföringsmaterial eller övrigt till Erbjudandet hänförligt material, offentliggöras, publiceras eller distribueras till sådan jurisdiktion om det förutsätter registreringsåtgärder eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Inga preferensaktier eller BTA har registrerats, eller kommer att registreras, enligt United States Securities Act of 1933 enligt dess senaste lydelse, och inte heller enligt någon motsvarande lag i någon enskild delstat eller annan jurisdiktion i USA, och får därför inte utbjudas till försäljning, vidareöverlåtas, utnyttjas, levereras eller överförs direkt eller indirekt, inom eller till USA vid någon tidpunkt. Vare sig BTA eller preferensaktier har godkänts av "United States Securities and Exchange Commission", någon delstatlig värdepapperskommitté eller annan myndighet i USA. Envar som kan komma att inneha detta Prospekt är skyldig att informera sig om nämnda restriktioner och åtar sig särskilt att inte publicera eller distribuera Prospektet i strid med tillämpliga lagar och regler. Varje åtgärd i strid med nämnda restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepappersrättslig reglering. Vare sig Agora eller Swedbank accepterar något legalt ansvar för brott mot dessa begränsningar, oavsett om det begås av en potentiell investerare i preferensaktierna eller ej. Agora förbehåller sig rätten att, efter eget bestämmande, avvisa varje förvärf av BTA eller preferensaktier som Agora eller dess uppdragstagare anser kan ge upphov till överträdelse av eller brott mot någon lagstiftning, regel eller föreskrift.

Ingen utfästelse eller garanti, uttrycklig eller underförstådd, lämnas av Swedbank avseende fullständigheten, riktigheten eller verifieringen av informationen i Prospektet och innehålllet i Prospektet utgör inte, och ska inte heller förlitas på, som ett löfte eller en utfästelse från Swedbank i detta avseende, vare sig historiskt eller i framtiden. Swedbank påtar sig inget ansvar för att Prospektet är korrekt, fullständigt eller verifierat och fransäger sig följaktligen i största möjliga utsträckning, under tillämplig lag, allt ansvar, oavsett om sådant ansvar grundas på skadeståndsrättslig, kontraktsrättslig eller annan grund, vilket Swedbank annars skulle kunna ha avseende Prospektet eller information som tillhandahållits i samband med Erbjudandet.

Prospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Bolagets aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller tendenser, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utvecklig och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

Offentliggörande av Prospektet, och teckning, köp eller försäljningar av preferensaktier som gjorts med anledning av Prospektet, innebär inte under några omständigheter, att informationen häri är aktuell och uppdaterad vid någon annan tidpunkt än per datumet för detta Prospektet, att ingen förändring har skett avseende Bolagets verksamhet, eller att informationen i Prospektet är korrekt vid något senare datum än per datumet för Prospektet. Ingenting i Prospektet ska ses som en utfästelse eller garanti, oavsett om det avser förfluten tid eller framtiden. När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Agora och Erbjudandet, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker.

Viss finansiell och annan information i Prospektet har avrundats för läsarnas bekvämlighet. Följaktligen förekommer det i vissa tabeller att summan av de tal som anges i en viss kolumn eller rad inte överensstämmer exakt med den totalsiffra som anges.

DEFINITIONER OCH FÖRKORTNINGAR

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

"BTA" avser betald tecknad preferensaktie.

"Erbjudandet" avser det erbjudande att teckna sig för nyemitterade preferensaktier i Bolaget som framgår av Prospektet.

"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 Agora 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.

"Prospektet" avser detta prospekt.

"Swedbank" avser Swedbank AB (publ) organisationsnummer 502017-7753.

INNEHÅLL

Sammanfattning	2	Proformaräkenskaper	44
Risikfaktorer	13	Revisors rapport avseende proformaredovisning	51
Inbjudan till teckning	18	Kapitalstruktur och annan finansiell information	52
Bakgrund och motiv	19	Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	54
Preferensaktien i korthet	20	Bolagsstyrning	58
Villkor och anvisningar	21	Bolagsordning	62
Marknadsöversikt	24	Aktie, aktieägare och ägarförhållanden	65
Verksamhetsbeskrivning	30	Legala frågor och kompletterande information	69
Fastighetsbestånd	32	Vissa skattefrågor i Sverige	72
Värdeintyg	35	Adresser	74

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Antal preferensaktier i Erbjudandet

1 454 546 preferensaktier erbjuds till teckning i Erbjudandet.

Teckningskurs

275 kronor per preferensaktie.

Preliminär tidplan

Anmälningssperiod (erbjudandet till allmänheten)	16 juni – 25 juni 2015
Anmälningssperiod (det institutionella erbjudandet)	16 juni – 26 juni 2015
Besked om tilldelning	29 juni 2015
Likviddag	1 juli 2015
Första dag för handel	7 juli 2015

Information om preferensaktien

Kortnamn	AGORA PREF
ISIN-kod	SE0007186283

Finansiell kalender

Delårsrapport maj–september 2015	17 november 2015
Bokslutskommuniké maj–december 2015	25 februari 2016
Årsstämma	10 maj 2016

VIKTIG INFORMATION OM FIRST NORTH

Nasdaq 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 börsnoterat bolag. Samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på First North har en Certified Adviser som övervakar att regelverket efterlevs. Det är börserna (Nasdaq Stockholm AB) som godkänner ansökan om upptagande till handel på First North. Agora har utsett Remium Nordic AB, organisationsnummer 556101-9174 till Certified Adviser.

SAMMANFATTNING

Sammanfattningen består av informationskrav uppställda i "Punkter". Punkterna är numrerade i avsnitten A–E (A.1–E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de Punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt, finns det luckor i numreringen av punkterna. Även om det krävs att en Punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuella värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande Punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av Punkten tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR		
A.1	<i>Introduktion och varningar</i>	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepappren ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
A.2	<i>Samtycke till användning av prospektet</i>	Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda Prospekt för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.

AVSNITT B – EMITTENT OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE		
B.1	<i>Firma och handelsbeteckning</i>	A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ), organisationsnummer 559004-3641.
B.2	<i>Säte, bolagsform etc.</i>	Agora är ett publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Agora bildades och registrerades i februari 2015. Agoras verksamhet regleras av aktiebolagslagen (2005:551).
B.3	<i>Huvudsaklig verksamhet och marknader</i>	Agora är ett fastighetsbolag fokuserat på detaljhandelsfastigheter i Sverige och som har ett fastighetsbestånd som huvudsakligen utgörs av innerstadsgallerior. Bolaget är organiserat med kontor i Stockholm. Agoras fastighetsbestånd omfattas av 13 fastigheter med en total uthyrningsbar yta uppgående till cirka 125 500 kvm. Fastigheternas verkliga värde per den 8 juni 2015 uppgick till cirka 1,8 mdkr med ett hyresvärde uppgående till cirka 164 mkr.
B.4a	<i>Tendenser</i>	Utvecklingen av Sveriges ekonomi har effekt på den svenska fastighetsmarknaden. Sverige har i jämförelse med många andra europeiska länder klarat de senaste årens finansiella kris relativt bra. Låga kapitalkostnader och goda finansieringsmöjligheter bidrar till att fastighetsmarknaden i Sverige är fortsatt stark. Efterfrågan på detaljhandelsfastigheter beror bland annat på detaljhandeln i Sverige som enligt HUI Research förväntas öka under 2015 och 2016. Beskattningen av fastighetsbolag i Sverige kan komma att förändras, bland annat till följd av Företagskommitténs slutbetänkande som lämnades in i juni 2014.

B.5	<i>Koncern</i>	<p>Agora är moderbolag i Koncernen. Agoras viktigaste dotterbolag framgår av tabellen nedan. Samtliga bolag inom Koncernen ägs, direkt eller indirekt, till 100 procent av Agora.</p> <p>Koncernstruktur</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="502 389 1173 412">Dotterbolag</th> <th data-bbox="1173 389 1316 412">Antal aktier</th> <th data-bbox="1316 367 1436 412">Andel i % av aktiekapital</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td data-bbox="502 434 1173 456">A Group Of Retail Assets Holding Ett AB (559013-4978)</td><td data-bbox="1173 434 1316 456">50 000</td><td data-bbox="1316 434 1436 456">100</td></tr> <tr><td data-bbox="502 456 1173 479">A Group Of Retail Assets Holding Två AB (559013-4986)</td><td data-bbox="1173 456 1316 479">50 000</td><td data-bbox="1316 456 1436 479">100</td></tr> <tr><td data-bbox="502 479 1173 501">A Group Of Retail Assets Holding Tre AB (559013-4994)</td><td data-bbox="1173 479 1316 501">50 000</td><td data-bbox="1316 479 1436 501">100</td></tr> <tr><td data-bbox="502 501 1173 524">A Group Of Retail Assets Holding Fyra AB (559013-5058)</td><td data-bbox="1173 501 1316 524">50 000</td><td data-bbox="1316 501 1436 524">100</td></tr> <tr><td data-bbox="502 524 1173 546">Pare Fastigheter II AB (556799-6870)</td><td data-bbox="1173 524 1316 546">100 000</td><td data-bbox="1316 524 1436 546">100</td></tr> <tr><td data-bbox="502 546 1173 568">Klövern Vampyren KB (969704-6820)</td><td data-bbox="1173 546 1316 568"></td><td data-bbox="1316 546 1436 568">100</td></tr> <tr><td data-bbox="502 568 1173 591">Vårberg Förvaltning AB (556717-8313)</td><td data-bbox="1173 568 1316 591">1 000</td><td data-bbox="1316 568 1436 591">100</td></tr> <tr><td data-bbox="502 591 1173 613">StenCap Linköping AB (556684-7132)</td><td data-bbox="1173 591 1316 613">1 000</td><td data-bbox="1316 591 1436 613">100</td></tr> <tr><td data-bbox="502 613 1173 636">Butiksfastigheter i Falköping AB (556690-0303)</td><td data-bbox="1173 613 1316 636">1 000</td><td data-bbox="1316 613 1436 636">100</td></tr> <tr><td data-bbox="502 636 1173 658">Butiksfastigheter i Nässjö AB (556680-2574)</td><td data-bbox="1173 636 1316 658">100 000</td><td data-bbox="1316 636 1436 658">100</td></tr> <tr><td data-bbox="502 658 1173 680">M2 Gruppen i Sundsvall AB (556727-8121)</td><td data-bbox="1173 658 1316 680">1 000</td><td data-bbox="1316 658 1436 680">100</td></tr> <tr><td data-bbox="502 680 1173 703">Norra Missionen i Tranås AB (556104-7886)</td><td data-bbox="1173 680 1316 703">10 000</td><td data-bbox="1316 680 1436 703">100</td></tr> <tr><td data-bbox="502 703 1173 725">Fastighetsaktiebolaget Carolus 32 (556704-3715)</td><td data-bbox="1173 703 1316 725">1 000</td><td data-bbox="1316 703 1436 725">100</td></tr> </tbody> </table>	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	Vårberg 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																																																																																			
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																																																																																																																													
Vårberg 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																																																																																																																													
B.6	<i>Större aktieägare</i>	I tabellen nedan redovisas de största aktieägarna i Agora per den 8 juni 2015 efter det att beslut om tilldelning i nyemissionen av stamaktier av serie B till allmänheten i Sverige skett.																																																																																																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="153 954 493 999">Aktieägare</th> <th data-bbox="493 954 711 999">Stamaktier serie A</th> <th data-bbox="711 954 871 999">Stamaktier serie B</th> <th data-bbox="871 954 999 999">Preferensaktier</th> <th data-bbox="999 954 1142 999">Röster</th> <th data-bbox="1142 954 1286 999">Andel röster, procent</th> <th data-bbox="1286 954 1436 999">Andel kapital, procent</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td data-bbox="153 1021 493 1043">M2 Asset Management AB</td><td data-bbox="493 1021 711 1043">1 875 625</td><td data-bbox="711 1021 871 1043">3 750 000</td><td data-bbox="871 1021 999 1043">–</td><td data-bbox="999 1021 1142 1043">2 250 625,0</td><td data-bbox="1142 1021 1286 1043">40,8</td><td data-bbox="1286 1021 1436 1043">26,4</td></tr> <tr><td data-bbox="153 1043 493 1066">Kvalitena AB (publ)</td><td data-bbox="493 1043 711 1066">1 875 625</td><td data-bbox="711 1043 871 1066">–</td><td data-bbox="871 1043 999 1066">–</td><td data-bbox="999 1043 1142 1066">1 875 625,0</td><td data-bbox="1142 1043 1286 1066">34,0</td><td data-bbox="1286 1043 1436 1066">8,8</td></tr> <tr><td data-bbox="153 1066 493 1088">Carolus Malmö 4 AB</td><td data-bbox="493 1066 711 1088">–</td><td data-bbox="711 1066 871 1088">3 592 313</td><td data-bbox="871 1066 999 1088">–</td><td data-bbox="999 1066 1142 1088">359 231,3</td><td data-bbox="1142 1066 1286 1088">6,5</td><td data-bbox="1286 1066 1436 1088">16,8</td></tr> <tr><td data-bbox="153 1088 493 1111">Klövern AB (publ)</td><td data-bbox="493 1088 711 1111">–</td><td data-bbox="711 1088 871 1111">2 325 000</td><td data-bbox="871 1088 999 1111">–</td><td data-bbox="999 1088 1142 1111">232 500,0</td><td data-bbox="1142 1088 1286 1111">4,2</td><td data-bbox="1286 1088 1436 1111">10,9</td></tr> <tr><td data-bbox="153 1111 493 1133">Sörmlandsporten AB</td><td data-bbox="493 1111 711 1133">–</td><td data-bbox="711 1111 871 1133">2 131 250</td><td data-bbox="871 1111 999 1133">–</td><td data-bbox="999 1111 1142 1133">213 125,0</td><td data-bbox="1142 1111 1286 1133">3,9</td><td data-bbox="1286 1111 1436 1133">10,0</td></tr> <tr><td data-bbox="153 1133 493 1155">D. Carnegie & Co Aktiebolag</td><td data-bbox="493 1133 711 1155">–</td><td data-bbox="711 1133 871 1155">1 920 000</td><td data-bbox="871 1133 999 1155">–</td><td data-bbox="999 1133 1142 1155">192 000,0</td><td data-bbox="1142 1133 1286 1155">3,5</td><td data-bbox="1286 1133 1436 1155">9,0</td></tr> <tr><td data-bbox="153 1155 493 1178">Sternor Stenhus Förvaltning AB</td><td data-bbox="493 1155 711 1178">–</td><td data-bbox="711 1155 871 1178">1 280 000</td><td data-bbox="871 1155 999 1178">–</td><td data-bbox="999 1155 1142 1178">128 000,0</td><td data-bbox="1142 1155 1286 1178">2,3</td><td data-bbox="1286 1155 1436 1178">6,0</td></tr> <tr><td data-bbox="153 1178 493 1200">Grytetorp Invest AB</td><td data-bbox="493 1178 711 1200">–</td><td data-bbox="711 1178 871 1200">842 078</td><td data-bbox="871 1178 999 1200">–</td><td data-bbox="999 1178 1142 1200">84 207,8</td><td data-bbox="1142 1178 1286 1200">1,5</td><td data-bbox="1286 1178 1436 1200">3,9</td></tr> <tr><td data-bbox="153 1200 493 1223">Lipid AB</td><td data-bbox="493 1200 711 1223">–</td><td data-bbox="711 1200 871 1223">412 981</td><td data-bbox="871 1200 999 1223">–</td><td data-bbox="999 1200 1142 1223">41 298,1</td><td data-bbox="1142 1200 1286 1223">0,7</td><td data-bbox="1286 1200 1436 1223">1,9</td></tr> <tr><td data-bbox="153 1223 493 1245">P&E Persson AB</td><td data-bbox="493 1223 711 1245">–</td><td data-bbox="711 1223 871 1245">221 600</td><td data-bbox="871 1223 999 1245">–</td><td data-bbox="999 1223 1142 1245">22 160,0</td><td data-bbox="1142 1223 1286 1245">0,4</td><td data-bbox="1286 1223 1436 1245">1,0</td></tr> <tr><td data-bbox="153 1245 493 1267">BoPartner i Mälardalen AB</td><td data-bbox="493 1245 711 1267">–</td><td data-bbox="711 1245 871 1267">201 454</td><td data-bbox="871 1245 999 1267">–</td><td data-bbox="999 1245 1142 1267">20 145,4</td><td data-bbox="1142 1245 1286 1267">0,4</td><td data-bbox="1286 1245 1436 1267">0,9</td></tr> <tr><td data-bbox="153 1267 493 1290">Dellinen AB</td><td data-bbox="493 1267 711 1290">–</td><td data-bbox="711 1267 871 1290">120 872</td><td data-bbox="871 1267 999 1290">–</td><td data-bbox="999 1267 1142 1290">12 087,2</td><td data-bbox="1142 1267 1286 1290">0,2</td><td data-bbox="1286 1267 1436 1290">0,6</td></tr> <tr><td data-bbox="153 1290 493 1312">JJ Advokat AB</td><td data-bbox="493 1290 711 1312">–</td><td data-bbox="711 1290 871 1312">100 727</td><td data-bbox="871 1290 999 1312">–</td><td data-bbox="999 1290 1142 1312">10 072,7</td><td data-bbox="1142 1290 1286 1312">0,2</td><td data-bbox="1286 1290 1436 1312">0,5</td></tr> <tr><td data-bbox="153 1312 493 1335">Butikstorvet A/S</td><td data-bbox="493 1312 711 1335">–</td><td data-bbox="711 1312 871 1335">100 727</td><td data-bbox="871 1312 999 1335">–</td><td data-bbox="999 1312 1142 1335">10 072,7</td><td data-bbox="1142 1312 1286 1335">0,2</td><td data-bbox="1286 1312 1436 1335">0,5</td></tr> <tr><td data-bbox="153 1335 493 1357">Lindelöf Stenroos AB</td><td data-bbox="493 1335 711 1357">–</td><td data-bbox="711 1335 871 1357">14 102</td><td data-bbox="871 1335 999 1357">–</td><td data-bbox="999 1335 1142 1357">1 410,2</td><td data-bbox="1142 1335 1286 1357"><0,1</td><td data-bbox="1286 1335 1436 1357">0,1</td></tr> <tr><td data-bbox="153 1357 493 1379">Övriga aktieägare</td><td data-bbox="493 1357 711 1379">–</td><td data-bbox="711 1357 871 1379">592 105</td><td data-bbox="871 1357 999 1379">–</td><td data-bbox="999 1357 1142 1379">59 210,5</td><td data-bbox="1142 1357 1286 1379">1,1</td><td data-bbox="1286 1357 1436 1379">2,6</td></tr> <tr><td data-bbox="153 1379 493 1402">Totalt antal utestående aktier</td><td data-bbox="493 1379 711 1402">3 751 250</td><td data-bbox="711 1379 871 1402">17 605 209</td><td data-bbox="871 1379 999 1402">–</td><td data-bbox="999 1379 1142 1402">5 511 711,0</td><td data-bbox="1142 1379 1286 1402">100,0</td><td data-bbox="1286 1379 1436 1402">100,0</td></tr> </tbody> </table>	Aktieägare	Stamaktier serie A	Stamaktier serie B	Preferensaktier	Röster	Andel röster, procent	Andel kapital, procent	M2 Asset Management AB	1 875 625	3 750 000	–	2 250 625,0	40,8	26,4	Kvalitena AB (publ)	1 875 625	–	–	1 875 625,0	34,0	8,8	Carolus Malmö 4 AB	–	3 592 313	–	359 231,3	6,5	16,8	Klövern AB (publ)	–	2 325 000	–	232 500,0	4,2	10,9	Sörmlandsporten AB	–	2 131 250	–	213 125,0	3,9	10,0	D. Carnegie & Co Aktiebolag	–	1 920 000	–	192 000,0	3,5	9,0	Sternor Stenhus Förvaltning AB	–	1 280 000	–	128 000,0	2,3	6,0	Grytetorp Invest AB	–	842 078	–	84 207,8	1,5	3,9	Lipid AB	–	412 981	–	41 298,1	0,7	1,9	P&E Persson AB	–	221 600	–	22 160,0	0,4	1,0	BoPartner i Mälardalen AB	–	201 454	–	20 145,4	0,4	0,9	Dellinen AB	–	120 872	–	12 087,2	0,2	0,6	JJ Advokat AB	–	100 727	–	10 072,7	0,2	0,5	Butikstorvet A/S	–	100 727	–	10 072,7	0,2	0,5	Lindelöf Stenroos AB	–	14 102	–	1 410,2	<0,1	0,1	Övriga aktieägare	–	592 105	–	59 210,5	1,1	2,6	Totalt antal utestående aktier	3 751 250	17 605 209	–	5 511 711,0	100,0	100,0	
Aktieägare	Stamaktier serie A	Stamaktier serie B	Preferensaktier	Röster	Andel röster, procent	Andel kapital, procent																																																																																																																									
M2 Asset Management AB	1 875 625	3 750 000	–	2 250 625,0	40,8	26,4																																																																																																																									
Kvalitena AB (publ)	1 875 625	–	–	1 875 625,0	34,0	8,8																																																																																																																									
Carolus Malmö 4 AB	–	3 592 313	–	359 231,3	6,5	16,8																																																																																																																									
Klövern AB (publ)	–	2 325 000	–	232 500,0	4,2	10,9																																																																																																																									
Sörmlandsporten AB	–	2 131 250	–	213 125,0	3,9	10,0																																																																																																																									
D. Carnegie & Co Aktiebolag	–	1 920 000	–	192 000,0	3,5	9,0																																																																																																																									
Sternor Stenhus Förvaltning AB	–	1 280 000	–	128 000,0	2,3	6,0																																																																																																																									
Grytetorp Invest AB	–	842 078	–	84 207,8	1,5	3,9																																																																																																																									
Lipid AB	–	412 981	–	41 298,1	0,7	1,9																																																																																																																									
P&E Persson AB	–	221 600	–	22 160,0	0,4	1,0																																																																																																																									
BoPartner i Mälardalen AB	–	201 454	–	20 145,4	0,4	0,9																																																																																																																									
Dellinen AB	–	120 872	–	12 087,2	0,2	0,6																																																																																																																									
JJ Advokat AB	–	100 727	–	10 072,7	0,2	0,5																																																																																																																									
Butikstorvet A/S	–	100 727	–	10 072,7	0,2	0,5																																																																																																																									
Lindelöf Stenroos AB	–	14 102	–	1 410,2	<0,1	0,1																																																																																																																									
Övriga aktieägare	–	592 105	–	59 210,5	1,1	2,6																																																																																																																									
Totalt antal utestående aktier	3 751 250	17 605 209	–	5 511 711,0	100,0	100,0																																																																																																																									

B.7	Finansiell information i sammandrag	<p>Bolagets resultaträkning i sammandrag</p> <table border="0"> <tr> <td>Tkr</td> <td style="text-align: right;">2015-02-18 – 2015-04-30</td> </tr> <tr> <td>Rörelseresultat</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Resultat efter finansiella poster</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Årets resultat</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> </table> <p>Bolagets balansräkning i sammandrag</p> <table border="0"> <tr> <td>Tkr</td> <td style="text-align: right;">2015-04-30</td> </tr> <tr> <td>Tillgångar</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kortfristiga fordringar</td> <td style="text-align: right;">30 000</td> </tr> <tr> <td>Kassa bank</td> <td style="text-align: right;">50</td> </tr> <tr> <td>Summa omsättningstillgångar</td> <td style="text-align: right;">30 050</td> </tr> <tr> <td>Summa tillgångar</td> <td style="text-align: right;">30 050</td> </tr> <tr> <td>Eget kapital och skulder</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aktiekapital</td> <td style="text-align: right;">50</td> </tr> <tr> <td>Balanserad vinst eller förlust</td> <td style="text-align: right;">30 000</td> </tr> <tr> <td>Summa eget kapital och skulder</td> <td style="text-align: right;">30 050</td> </tr> </table> <p>Väsentliga händelser efter 30 april 2015</p> <p>Bolaget har efter den 30 april 2015 genomfört förvärv av 13 fastigheter och därtill avtalat om förvärv av ytterligare 9 fastigheter. Vidare har Bolaget under maj och juni 2015, med bland annat anledning av förvärven, genomfört en fondemission av stamaktier av serie A, en riktad emission av stamaktier av serie A samt en apportemission. Kreditbeslut avseende förvärv från Balder och NIAM väntas senast den 19 juni 2015. Förvärvet från Balder är villkorat av att Agora erhåller erforderlig finansiering. Bolagets stamaktier av serie B noterades på First North den 15 juni 2015 efter att Bolaget genomfört en nyemission av 592 105 stamaktier av serie B motsvarande en emissionslikvid om 22,5 mkr före emissionskostnader. I övrigt har inga väsentliga förändringar inträffat med avseende på Agoras finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den senaste perioden för vilken finansiell information har redogjorts.</p>	Tkr	2015-02-18 – 2015-04-30	Rörelseresultat	0	Resultat efter finansiella poster	0	Årets resultat	0	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
Tkr	2015-02-18 – 2015-04-30																													
Rörelseresultat	0																													
Resultat efter finansiella poster	0																													
Årets resultat	0																													
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																													
B.8	Utvald proforma-redovisning	<p>Proformaredovisningen avser presentera en översiktlig illustration hur Agoras finansiella ställning och resultat för perioden 1 januari 2014 – 31 december 2014 skulle kunnat sett ut om förvärven av de 13 dotterbolagen skulle ha genomförts den 1 januari 2014. Proformabalansräkningen har upprättats som om förvärvet av dotterbolagen skett den 31 december 2014, men baseras på förvärvsanalysen per den 27 maj 2015 samt den 3 juli 2015.</p> <p>Proformainformationen 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.</p> <p>Proformajusteringar</p> <p>Proformajusteringarnas övergripande natur beskrivs nedan. Ytterligare uppgifter återfinns i proformaresultat- och balansräkningen med tillhörande noter där beräkningarna redovisas mer i detalj.</p> <p><i>Justeringar för skillnader i redovisningsprinciper</i></p> <p>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 uppskattat marknadsvärde vid bokslutstillfället och årets värdeförändring redovisas som värdeförändring förvaltningsfastigheter i resultaträkningen. En schablonskatt om 22% redovisas som förändring uppskjuten skatt.</p>																												

B.8	<i>Utvald proforma-redovisning (forts)</i>	<p><i>Justeringar med anledning av ändrad finansiering</i></p> <p>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 167 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. Kreditbeslut avseende förvärv från Balder och NIAM väntas senast den 19 juni 2015. Förvärvet från Balder är villkorat av att Agora erhåller erforderlig finansiering.</p> <p><i>Nyemission av preferensaktier</i></p> <p>Med anledning av avtalade förvärv av fastigheter har Agoras styrelse, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma, beslutat att genomföra en nyemission av preferensaktier. I proformaredovisningen har det antagits att en nyemission om 400 mkr har fulltecknats och likvidregistrerats med 380 mkr efter avdrag för transaktionskostnader om 20 mkr vid förvärvtidpunkten.</p>
------------	--	---

Proforma resultaträkning 1 januari – 31 december 2014

	A Group Of Retail Assets AB 559004-3641	Klöver Vampyren KB 969704-6820	Pare Fastig- heter II AB 556799-6870	Värberg Förvalt- ning AB 556717-8313	Stencap Linköping AB 556684-0954	Fastighets- aktiebolaget Carolus 32 556704-3715	Butiks- fastigheter i Falköping AB 556690-0303	Butiks- fastigheter i Nässjö AB 556680-2574	M2 Gruppen i Sundsvall AB 556727-8121	Norra Missionen i Tranås AB 556104-7886	Telefonen 19 (fastighets- förvärv)	Troden 7 AB 556677-5127
Tkr		Eskilstuna Vampyren 9	Örebro Kitteln 11	Stockholm Vårholmen 4	Linköping Risfältet 2 m.fl.	Malmö Carolus 32	Falköping Ciselören 2, Hjälmen 1, Lilla Björn 1	Nässjö Lejonet 2, 8, 13, 14 samt del av 5	Sundsvall Havren 4, Municet 2	Tranås Norra Missionen 13	Tranås Telefonen 19	Trollhättan Oden 7
Proforma resultat- räkning 2014	Not 1	Not 2	Not 2	Not 2	Not 3	Not 2	Not 2	Not 2	Not 2	Not 2	Not 4	
Hyresintäkter		20 120	21 553	22 384	20 231	35 845	5 434	3 663	9 270	7 175	3 563	18 390
Övriga rörelseintäkter			52			665			53		6	
Totala intäkter	0	20 120	21 605	22 384	20 231	36 510	5 434	3 663	9 323	7 175	3 569	18 390
Avskrivning byggnad		-4 700	-4 810	-1 722	-4 461	-67 933	-313	-2 135	-1 768	-1 088		-4 320
Drift- och underhållskostnader		-6 366	-7 390	-18 398	-5 910	-12 085	-1 061	-2 131	-3 891	-2 196	-1 507	
Fastighetsskatt		-1 712		-943	-814	-1 180	-164	-207	-181	-283	-176	
Övriga kostnader		-419	-577			-18 150		-190	-876			-9 609
Tomträttsavgäld och arrende				-600	-39							
Driftnetto	0	6 923	8 828	721	9 007	-62 838	3 896	-1 000	2 607	3 608	1 886	4 461
Central administration (Not 6)			-971	-253	-110		-338		-188	-226		
Finansiella intäkter		5	37	3	110	8	237	65	6	116		
Finansiella kostnader		-10	-6 498	-2 046	-3 257	-13 371	-677	-473	-2 740	-1 761		-8 300
Förvaltningsresultat	0	6 918	1 396	-1 575	5 750	-76 201	3 118	-1 408	-315	1 737	1 886	-3 839
Värdeförändring förvaltningsfastigheter												
Resultat före skatt	0	6 918	1 396	-1 575	5 750	-76 201	3 118	-1 408	-315	1 737	1 886	-3 839
Skatt			-192	338				325	-90	-66		
Årets resultat	0	6 918	1 204	-1 237	5 750	-76 201	3 118	-1 083	-405	1 671	1 886	-3 839

B.8		Utvald proforma-redovisning (forts)											
	Fastighets AB Knallerian 559013-6916	Niam IV Akvarium AB 556745-4748	Niam IV Tetra AB 556783-9955	Botkyrka Tegelbruket 1 (ingår i Niam IV Akvarium)	Apportemission	Nyemission Troden	Kontant förvärv av aktier	Stamaktier serie A	Stamaktier serie B	Preferensaktier	Omruberingar	Tillskott av tidigare ägare 2015 samt resultat under jan-maj 2015	Justeringar hänförliga till skillnader i redovisningsprinciper
Tkr	Borås Bromsen 3 & 4	6 st	Lennart 17, Västerås										
Proforma resultat-räkning 2014													
Hyresintäkter	26 397	113 605	21 441	-14 818									Not 5
Övriga rörelseintäkter													
Totala intäkter	26 397	113 605	21 441	-14 818	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning byggnad		-42 185	-5 819	863									140 391
Drift- och underhållskostnader	-9 685	-55 858		4 796									
Fastighetsskatt	-2 262	-7 159		704									
Övriga kostnader	-1 988	-185	-12 089										
Tomträttsavgäld och arrende	-600												
Driftnetto	11 862	8 218	3 533	-8 455	0	0	0	0	0	0	0	0	140 391
Central administration (Not 6)	-714												
Finansiella intäkter		31	2										
Finansiella kostnader		-53 632	-10 329	6 102									
Förvaltningsresultat	11 148	-45 383	-6 794	-2 353	0	0	0	0	0	0	0	0	140 391
Värdeförändring förvaltningsfastigheter													-10 000
Resultat före skatt	11 148	-45 383	-6 794	-2 353	0	0	0	0	0	0	0	0	130 391
Skatt		1 532	103										250
Årets resultat	11 148	6 552	-6 691	-2 353	0	0	0	0	0	0	0	0	130 641
	Eliminering av aktier i dotterbolag	Refinansiering av Klöver Vampyren KB och M2-bolagen	Carolus och Stencap		Swedbank	Troden	Diligentia	Niam	Pare och Värberg	PBB	Skandia	Niam revers	Proforma
Proforma resultaträkning 2014													
Hyresintäkter				Not 2									314 253
Övriga rörelseintäkter													776
Totala intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	315 029
Avskrivning byggnad													0
Drift- och underhållskostnader													-121 682
Fastighetsskatt													-14 377
Övriga kostnader													-44 083
Tomträttsavgäld och arrende													-1 239
Driftnetto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	133 648
Central administration (Not 6)													-2 800
Finansiella intäkter													620
Finansiella kostnader													-96 992
Förvaltningsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34 476
Värdeförändring förvaltningsfastigheter													-10 000
Resultat före skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24 476
Skatt													2 200
Årets resultat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26 676

B.8

Utvald proforma-redovisning (forts)

Proforma balansräkning 31 december 2014

	A Group Of Retail Assets AB 559004-3641	Klövern Vampyren KB 969704-6820	Pare Fastig- heter II AB 556799-6870	Värberg Förvalt- ning AB 556717-8313	Stencap Linköping AB 556684-0954	Fastighets- aktiebolaget Carolus 32 556704-3715	Butiks- fastigheter i Falköping AB 556690-0303	Butiks- fastigheter i Nässjö AB 556680-2574	M2 Gruppen i Sundsvall AB 556727-8121	Norra Missionen i Tranås AB 556104-7886	Telefonen 19 (fastighets- förvärv) 556677-5127	Troden 7 AB
Tkr		Eskilstuna Vampyren 9	Örebro Kitteln 11	Stockholm Vårholmen 4	Linköping Risfältet 2 m.fl.	Malmö Carolus 32	Falköping Ciselören 2, Hjälmen 1, Lilla Björn 1	Nässjö Lejonet 2, 8, 13, 14 samt del av 5	Sundsvall Havren 4, Municet 2	Tranås Norra Missionen 13	Tranås Telefonen 19	Trollhättan Oden 7
Proforma balansräkning per 2014-12-31 efter emission av preferensaktier och tillträde 2015-07-03	Not 1	Not 2	Not 2	Not 2	Not 2	Not 2	Not 2	Not 2	Not 2	Not 2	Not 2, Not 3	
Förvaltningsfastigheter		166 576	254 868	118 103	159 286	473 437	30 646	14 017	93 395	54 328	11 623	209 951
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	93 395	54 328	11 623	209 951
Kundfordringar		38	173	272	2 460	3 895		4	11			
Skattefordran			94					4				
Fordringar hos koncernföretag		0			10 087	1 840	10 168	3 000	3 300	5 462		
Övriga fordringar	30 000	314	2	2		3 459	2	2	270			292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 134	131	288	564	3 869		183	82	9		114
Kassa och bank	50		18	1 276	1 925	954	161	384	2 351		0	
Summa omsättningstillgångar	30 050	4 486	418	1 838	15 036	14 017	10 331	3 577	6 014	5 471	0	406
SUMMA TILLGÅNGAR	30 050	171 062	255 286	121 197	174 647	488 460	40 977	20 594	99 409	59 799	11 623	210 357
Bundet eget kapital	50		44 277	100	3 933	120	100	100	100	1 200	0	100
Fritt eget kapital	30 000	-27 694	9 366	15 472	20 831	11 872	2 239	1 773	26 803	7 770		48 722
Summa eget kapital	30 050	-27 694	53 643	15 572	24 764	11 992	2 339	1 873	26 903	8 970	0	48 822
Räntebärande skulder			147 000	81 690	133 700	299 977	21 000	15 450	60 840	47 166		
Skulder till koncernföretag		144 654	25 004				15 629					154 600
Övriga skulder				652								
Uppskjuten skatteskuld				1 155				456	1 339	1 005		868
Summa långfristiga skulder	0	144 654	172 004	83 497	133 700	299 977	36 629	15 906	62 179	48 171	0	155 468
Räntebärande skulder		39 846	1 676	840	1 400	3 030	1 000	700		1 000		
Skulder till koncernföretag		7 212	22 076	12 347		163 089		1 307	7 755		11 623	428
Leverantörsskulder		759	1 547	3 537	1 559	2 400	69	251	291	156		497
Skatteskulder		1 579		1 886	814		330		9	1		
Övriga skulder				295	2 573	657	122	43	252	158		467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 706	4 340	3 223	9 837	7 315	488	514	2 020	1 343		4 675
Summa kortfristiga skulder	0	54 102	29 639	22 128	16 183	176 491	2 009	2 815	10 327	2 658	11 623	6 067
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 050	171 062	255 286	121 197	174 647	488 460	40 977	20 594	99 409	59 799	11 623	210 357

B.8		<i>Utvald proforma-redovisning (forts)</i>												
		Fastighets AB Knallerian	Niam IV Akvarium AB	Niam IV Tetra AB	Botkyrka Tegelbruket 1 (ingår i Niam IV Akvarium)	Apportemission	Nyemission Troden	Kontant förvärv av aktier	Stamaktier serie A	Stamaktier serie B	Preferensaktier	Omrubringar	Tillskott av tidigare ägare 2015 samt resultat under jan-maj 2015	Justeringar hänförliga till skillnader i redovisningsprinciper
		559013-6916	556745-4748	556783-9955										
Tkr		Borås Bromsen 3 & 4	6 st	Lennart 17, Västerås										
Proforma balansräkning per 2014-12-31 efter emission av preferensaktier och tillträde 2015-07-03						Not 4			Not 5	Not 6	Not 7	Not 8	Not 9	Not 10
Förvaltningsfastigheter Materiella	138 413	989 489	266 631											
anläggningstillgångar		7												
Andelar i dotterföretag					684 543	25 234	183 612							
Uppskjuten skattefordran		1 610									-2 866			
Summa anläggningstillgångar	138 413	991 106	266 631	0	684 543	25 234	183 612	0	0	0	-2 866	0	-90 504	
Kundfordringar		1 364	184											
Skattefordran														
Fordringar hos koncernföretag		42 848	9 706	0							65 167			
Övriga fordringar		1	2 380						-30 000				127 847	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	812	5 470	2 505											
Kassa och bank	50	25 516	5 945		-28 523	48 366	-183 612	150 000	20 000	380 000				
Summa omsättningstillgångar	862	75 199	20 720	0	-28 523	48 366	-183 612	120 000	20 000	380 000	65 167	127 487	0	
SUMMA TILLGÅNGAR	139 275 1	1 066 305	287 351	0	656 020	73 600	0	120 000	20 000	380 000	62 301	127 847	-90 504	
Bundet eget kapital	50	100	100		17 013	349		3 701	592	1 455			-367	
Fritt eget kapital		30 215	67 197		663 510	73 251		116 299	19 408	378 545			285 037	-90 504
Summa eget kapital	50	30 315	67 297	0	680 524	73 600	0	120 000	20 000	380 000	0	284 670	-90 504	
Räntebärande skulder					0									
Skulder till koncernföretag	129 611	370 752	65 371		-25 004						139 590			
Övriga skulder														
Uppskjuten skatteskuld			4 554								-5 411			
Summa långfristiga skulder	129 611	370 752	69 925	0	-25 004	0	0	0	0	0	134 179	0	0	
Räntebärande skulder		623 406			25 000									
Skulder till koncernföretag			141 406		-24 500						-133 969		-156 823	
Leverantörsskulder		6 087	3 500											
Skatteskulder		587												
Övriga skulder		5 618	172		0						62 091			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 614	29 540	5 051											
Summa kortfristiga skulder	9 614	665 238	150 129	0	500	0	0	0	0	0	-71 878	-156 823	0	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	139 275 1	1 066 305	287 351	0	656 020	73 600	0	120 000	20 000	380 000	62 301	127 847	-90 504	

B.8		<i>Utvald proforma-redovisning (forts)</i>											
	Eliminering av aktier i dotterbolag	Refinansiering av Klöver Vampyren KB och M2-bolagen	Carolus och Stencap	Swedbank	Troden	Diligentia	Niam	Pare och Värberg	PBB	Skandia	Niam revers	Proforma	
Tkr													
Proforma balansräkning per 2014-12-31 efter emission av preferensaktier och tillträde 2015-07-03													
Förvaltningsfastigheter	426 241											3 316 500	
Materiella anläggningstillgångar												4 338	
Andelar i dotterföretag	-893 389											0	
Uppskjuten skattefordran	0											0	
Summa anläggningstillgångar	-467 148	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 320 838	
Kundfordringar												8 401	
Skattefordran												98	
Fordringar hos koncernföretag	-8 873	-1 643					-141 062					0	
Övriga fordringar												134 571	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter												18 161	
Kassa och bank		-308 571	438 992	711 000	-176 919	-123 752	-1 070 692	-233 967	1 190 000	117 000	185 250	275 218	
Summa omsättningstillgångar	-8 873	-310 214	438 992	711 000	-176 919	-123 752	-1 211 754	-233 967	1 190 000	117 000	185 250	436 449	
SUMMA TILLGÅNGAR	-476 021	-310 214	438 992	711 000	-176 919	-123 752	-1 211 754	-233 967	1 190 000	117 000	185 250	3 757 287	
Bundet eget kapital	-49 706											23 367	
Fritt eget kapital	-409 307											1 280 807	
Summa eget kapital	-459 013	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 304 174	
Räntebärande skulder		-143 328	-433 677	700 345				-233 967	1 166 000	117 000	185 250	2 164 446	
Skulder till koncernföretag	0	-150 700			-157 701	-123 752	-588 054					0	
Övriga skulder												652	
Uppskjuten skatteskuld	-3 965											0	
Summa långfristiga skulder	-3 965	-294 028	-433 677	700 345	-157 701	-123 752	-588 054	-233 967	1 166 000	117 000	185 250	2 165 098	
Räntebärande skulder			-5 315	10 655			-623 700		24 000			103 538	
Skulder till koncernföretag	-16 547	-16 186			-19 218							0	
Leverantörsskulder												20 653	
Skatteskulder												5 206	
Övriga skulder	3 504											75 952	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter												82 666	
Summa kortfristiga skulder	-13 043	-16 186	-5 315	10 655	-19 218	0	-623 700	0	24 000	0	0	288 015	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-476 021	-310 214	-438 992	741 000	-176 919	-123 752	-1 211 754	-233 967	1 190 000	117 000	185 250	3 757 287	
B.9	<i>Resultatprognos</i>	Ej tillämplig. Prospektet innehåller inte resultatprognos.											
B.10	<i>Revisionsanmärkning</i>	Ej tillämplig. Det finns inte några anmärkningar från revisor.											

B.11	<i>Otillräckligt rörelsekapital</i>	<p>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. Underskottet i rörelsekapital för den kommande tolv månadersperioden förväntas uppgå till cirka 70 mkr inför förvärven som ska tillträdas den 3 juli 2015. Genom Erbjudandet förväntas Agora tillföras högst cirka 400 mkr före emissionskostnader. Emissionslikviden kommer, tillsammans med fastighetskrediter, bland annat 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 genomförande.</p> <p>Om Erbjudandet inte kan genomföras eller likviden från Erbjudandet inte blir tillräckligt stor, kan Bolaget tvingas att söka alternativ finansiering i form av eget kapital på annat sätt. Bolagets huvudägare Kvalitena AB (publ) och M2 Asset Management AB har uttryckt sin avsikt att i sådant fall tillskjuta erforderligt kapital. Kreditbeslut avseende förvärv från Balder och NIAM väntas senast den 19 juni 2015. Förvärvet från Balder är villkorat av att Agora erhåller erforderlig finansiering.</p>
-------------	-------------------------------------	--

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER		
C.1	<i>Värdepapper som erbjuds</i>	Erbjudandet avser preferensaktier (ISIN: SE0007186283) i Agora.
C.2	<i>Denominering</i>	Aktierna är denominerade i svenska kronor, SEK.
C.3	<i>Totalt antal aktier i emittenten</i>	Vid tidpunkten för Prospektets offentliggörande uppgår Bolagets aktiekapital till 21 356 459 kronor fördelat på totalt 3 751 250 stamaktier av serie A och 17 605 209 stamaktier av serie B, vardera med ett kvotvärde om 1 krona per aktie.
C.4	<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepappren</i>	<p>Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Preferensaktierna har enligt den gällande bolagsordningen företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 20 kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om fem kronor per aktie.</p> <p>I det fall bolagsstämman i Agora beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 20 kronor per preferensaktie under ett år ska den del som understiger 20 kronor läggas till Innestående Belopp (såsom definierat i Agoras bolagsordning), vilket ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 8 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferens aktieägarna erhållit full utdelning inklusive Innestående Belopp.</p>
C.5	<i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i>	Ej tillämplig. Aktierna är inte föremål för några inskränkningar i den fria överlåtbarheten.
C.6	<i>Upptagande till handel</i>	Bolagets stamaktier är upptagna till handel på Nasdaq First North. Agora har ansökt om upptagande till handel av Bolagets preferensaktier på Nasdaq First North. Under förutsättning att Nasdaq First North godkänner ansökan förväntas första handelsdag vara den 7 juli 2015.
C.7	<i>Utdelningspolicy</i>	<p>Bolagets utdelning 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.</p> <p>Preferensaktier berättigar till en utdelning om 20 kronor per år, med kvartalsvis utbetalning om 5 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Nyemitterade preferensaktier enligt Erbjudandet berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utbetalning som infaller närmast efter det att de nya preferensaktierna införts i Agoras aktiebok, vilket innebär att första avstämningsdag för utbetalning av utdelning förväntas infalla den 30 september 2015.</p>

AVSNITT D – RISKER		
D.1	<i>Risker relaterade till emittenten eller branschen</i>	<p>En investering i värdepapper är förenad med risk. Inför ett eventuellt investeringsbeslut är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Agoras verksamhet och den bransch där Agora verkar. Dessa risker inkluderar bland annat följande huvudsakliga bransch- och verksamhetsrelaterade risker:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● risken för att efterfrågan sjunker på flera eller samtliga geografiska marknader där Bolaget är verksamt; ● risken för minskade hyresintäkter om hyresgäster inte fullgör sina förpliktelser eller om Agoras största hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal; ● risken för att makroekonomiska faktorer såsom konjunkturutveckling och inflationstakt leder till högre vakansgrad, högre räntor, ökade kostnader eller lägre hyresnivåer; ● risken för ökade drifts- och underhållskostnader på grund av att eventuella kostnadsökningar från leverantörer inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal eller på grund av oförutsedda och omfattande renoveringsbehov; ● risken för regelförändringar avseende skattelagstiftningen 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); ● risken för negativ utveckling av fastighetsportföljens marknadsvärde på grund av fastighets-specifika försämringar såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad eller marknadsspecifika försämringar såsom högre direktavkastningskrav; ● risken att Agora inte lyckas refinansiera existerande kreditavtal eller inte erhåller ny finansiering på skäliga villkor; ● risken för ett negativt utfall i eventuella framtida domstolsprocesser; ● risken för att förändringar i ränteläget påverkar Koncernens räntekostnad negativt; ● risken att Agora inte erhåller erforderlig finansiering avseende förvärv av fastighetsägande bolag från NIAM och således inte kan uppfylla sina skyldigheter gentemot NIAM enligt avtal; ● risken för att marknadsvärdet på Koncernens räntederivat minskar om marknadsräntorna sjunker; samt ● risken att Agora inte får önskad avsättning för fastigheter vid försäljning. <p>De ovanbeskrivna riskerna kan få en negativ effekt på Agora verksamhet, finansiella ställning och resultat. Det finns ytterligare risker relaterade till Bolaget, branschen och marknaden och det kan även finnas risker som för närvarande inte är kända för Agora.</p>
D.3	<i>Risker relaterade till värdepappren</i>	<p>Risker relaterade till Erbjudandet och Bolagets aktier innefattar bland annat följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● risken för att bolagsstämman inte beslutar om framtida utdelning; ● risken för att preferensaktieägarna inte kompenseras fullt ut vid Bolagets upplösning; samt ● risken för låg likviditet i handeln med preferensaktierna, vilket kan medföra svårigheter att avyttra aktier vid för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten var god. <p>Det kan finnas risker relaterade till Erbjudandet och Bolagets aktier som för närvarande inte är kända för Agora.</p>

AVSNITT E – ERBJUDANDE		
E.1	<i>Emissionsbelopp och emissionskostnader</i>	Nyemissionen kommer att tillföra Agora högst cirka 400 mkr före emissionskostnader. Från emissionsbeloppet kommer avdrag göras för emissionskostnader som beräknas uppgå till cirka 16 mkr.
E.2a	<i>Motiv och användning av emissionslikviden</i>	För att finansiera förvärv av detaljhandelsfastigheter har Agoras styrelse, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma, beslutat att genomföra en nyemission av preferensaktier om högst cirka 400 mkr före emissionskostnader. Emissionslikviden avses användas till att finansiera de avtalade men ej tillträdde förvärven samt framtida ännu inte identifierade fastigheter.
E.3	<i>Erbjudandets former och villkor</i>	<p>Erbjudandet – Erbjudandet omfattar 1 454 546 preferensaktier. Erbjudandet riktar sig till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och internationellt.</p> <p>Teckningskurs – Preferensaktierna emitteras till en kurs om 275 kronor per preferensaktie.</p> <p>Teckningsperiod – Anmälningssperioden är mellan den 16 juni 2015 – 25 juni 2015 för allmänheten i Sverige och mellan den 16 juni 2015 – 26 juni 2015 för institutionella investerare i Sverige och internationellt.</p> <p>Anmälan – Anmälan ska göras på särskild anmälningssedel som kan erhållas från Swedbanks kontor samt Agoras hemsida (www.agoraretail.se) och Swedbanks hemsida (www.swedbank.se/prospekt). Kunder i Swedbank, Avanza och Nordnet kan anmäla sig via respektive banks internetbank.</p> <p>Anmälan ska annars göras via den särskilt upprättade anmälningssedeln och lämnas till: Swedbank AB (publ) Emissioner 105 34 Stockholm</p> <p>Anmälan för institutionella investerare i Sverige och internationellt ska ske till Swedbank i enlighet med särskilda instruktioner.</p> <p>Tilldelning – Tilldelning av preferensaktier kommer att ske på basis av efterfrågan och kommer att beslutas av styrelsen för Agora i samråd med Swedbank, varvid målet är att uppnå en god spridning av preferensaktierna till institutionella ägare och bland allmänheten.</p>
E.4	<i>Intressen som har betydelse för erbjudandet</i>	Swedbank är Lead Manager och Bookrunner i samband med Erbjudandet. Swedbank agerar emissionsinstitut i samband med Erbjudandet. MAQS Advokatbyrå Stockholm AB är legal rådgivare till Agora och Advokatfirman Vinge KB är legal rådgivare till Lead Manager och Bookrunner i samband med Erbjudandet. Rådgivare erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster.
E.5	<i>Lock-up avtal</i>	Ej tillämplig. Några lock-up avtal föreligger inte i samband med Erbjudandet.
E.6	<i>Utspädningseffekt</i>	Om Erbjudandet fulltecknas kommer det totala antalet aktier i Bolaget att öka från 21 356 459 till 22 811 005 och antalet röster öka från 5 511 711 till 5 667 226, vilket motsvarar en utspädning om 6,8 procent av antalet aktier och 2,6 av antalet röster.
E.7	<i>Kostnader som åläggs investerare</i>	Ej tillämplig. Bolaget ålägger inte investerare några kostnader.

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. 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 preferensaktie 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 Prospektet samt en allmän omvärldsbedömning. Innan en investering görs i Agoras preferensaktie bör all information i Prospektet noga övervägas och i synnerhet de specifika riskfaktorer som anges i detta avsnitt.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGET, BRANSCHEN OCH MARKNADEN

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.

Värdeförändringar 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 erlagga 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 Erbjudandet kommer Agoras behov att finna alternativ finansiering genom 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 avseende det aktuella förvärvet. Agora förväntas erhålla kreditbeslut senast den 19 juni 2015. Det föreligger dock en risk för att erforderligt kreditbeslut inte erhålls och att Agora inte kan uppfylla sina skyldigheter gentemot NIAM, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Finansiella åtaganden

Koncernens finansiering sker 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 Erbjudandet. 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.

Projektrisker

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 vilkas 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-skattkommittén 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 ERBJUDANDET OCH BOLAGETS AKTIER

Aktiemarknadsrisker och volatilitet

Aktiehandel är alltid förknippat med risk och prissättningen av preferensaktien 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 preferensaktier bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld.

Preferensaktierna i Agora kommer att handlas på First North. Det föreligger en risk för att likviditeten i Agoras preferensaktier 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 preferensaktier kan dessutom medföra svårigheter att avyttra aktier vid för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten var god.

Utdelning och andra villkor för preferensaktierna

Enligt Agoras bolagsordning medför preferensaktierna förtur till utdelning för preferensaktieägarna före eventuell utdelning till stamaktieägarna, se avsnittet "Bolagsordning". Framtida utdelningar och storleken på sådana utdelningar är bland annat beroende av Agoras framtida verksamhet, framtidsutsikter, resultat, finansiella ställning, utdelningsbara reserver, kassaflöde, rörelsekapitalbehov samt generella finansiella och legala restriktioner. Det finns många risker som kan komma att påverka Agoras verksamhet negativt och det är möjligt att Agora inte kommer att kunna prestera resultat som möjliggör utdelning på preferensaktierna i framtiden. Villkoren i framtida kreditavtal kan också förhindra att utdelning sker. Vidare föreligger den en risk för att Agoras bolagsstämma inte beslutar om utdelning på preferensaktierna. På motsvarande sätt finns det en risk för att preferensaktieägare inte fullt ut kompenseras vid Bolagets upplösning.

Agora har rätt att lösa in preferensaktierna från och med år 2015. Det finns en risk för att preferensaktierna kan bli inlösta i förtid till en kurs om 500 kronor per preferensaktie, plus eventuellt Innestående Belopp (enligt definition i Bolagets bolagsordning). Om Agora skulle upplösas och Bolaget saknar tillräckliga medel, finns det en risk för att beloppet till preferensaktieägarna om 400 kronor per preferensaktie, som preferensaktieägarna är berättigade till enligt bolagsordningen, inte kan utbetalas.

Valutakursförändringar

Valutakursförändringar kan ha negativ inverkan på värdet av utländska aktieägares innehav och utdelning. Preferensaktierna är denominerade i SEK och den utdelning, liksom eventuellt inlösenbelopp, som preferensaktierna berättigar till kommer att betalas ut i SEK. En investering i preferensaktier av investerare utanför Sverige föranleder därför en valutakursrisk för investeraren. En eventuell försvagning av SEK i förhållande till aktuell utländsk valuta kommer att minska värdet på investeringen samt utdelningen på, respektive inlösen av, preferensaktierna i den utländska valutan.

Agora har aktieägare med betydande inflytande

Kvalitena AB (publ) och M2 Asset Management AB ägde per den 8 juni 2015 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 ett kontrollägarskifte, eventuella samgåenden, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller nästan samtliga, Agoras tillgångar. Preferensaktierna och 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 preferensaktieägare och 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.

INBJUDAN TILL TECKNING

Styrelsen för Agora har, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 8 juni 2015, beslutat att genomföra en nyemission av preferensaktier. Erbjudandet omfattar högst 1 454 546 preferensaktier med en teckningskurs om 275 kr per preferensaktie, vilken har fastställts av Bolagets styrelse baserat på en bedömning av marknadens avkastningskrav. Förutsatt full anslutning till Erbjudandet kommer Agora att tillföras högst cirka 400 mkr före emissionskostnader, vilka väntas uppgå till cirka 16 mkr.

Rätt att teckna preferensaktier ska, med avvikelse från de befintliga aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma allmänheten i Sverige samt institutionella investerare i Sverige och internationellt. Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas kommer antalet preferensaktier i Bolaget att uppgå till 1 454 546 preferensaktier, vilket motsvarar en utspädning om 6,8 procent av totala antalet aktier och 2,6 procent av totala antalet röster. Agora har ansökt om godkännande om upptagande till handel av Bolagets preferensaktier på First North.

Anmälan om teckning av preferensaktier inom ramen för erbjudandet till allmänheten ska ske under perioden 16 juni – 25 juni 2015 och vad avser institutionella investerare under 16 juni – 26 juni 2015. Härmed inbjuds investerare att teckna preferensaktier i enlighet med villkoren i Prospektet.

Stockholm den 15 juni 2015

A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ)

Styrelsen

BAKGRUND OCH MOTIV

Agora är ett fastighetsbolag fokuserat på detaljhandelsfastigheter i Sverige. Det nuvarande fastighetsbeståndet i Agora utgörs av 13 fastigheter, huvudsakligen innerstadsgallerior, belägna på nio orter. Agora är ett ungt bolag som grundades i februari 2015. Bolagets ledning och styrelse besitter bred och djup erfarenhet av såväl köpcentrum och detaljhandel som fastigheter, finansiering och arbete i noterade bolag.

I juni 2015 noterades Agoras stamaktie av serie B på First North för att möjliggöra en planerad expansion av såväl verksamheten som Bolagets fastighetsbestånd genom ökad tillgång till kapitalmarknaden. I enlighet med Bolagets strategi att fortsätta växa inom området detaljhandelsfastigheter ingick Agora i maj 2015 avtal med Niam, Diligentia och Balder om förvärv av nio detaljhandelsfastigheter lokaliserade i svenska medelstora städer med ett totalt fastighetsvärde om cirka 1,6 mdkr. Affärerna är ett led i Agoras strategi att befästa Bolaget som en ledande nischaktör inom segmentet detaljhandelsfastigheter i Sverige. För ytterligare information gällande de avtalade men ej tillträdde förvärven se avsnitten "Fastighetsbestånd" och "Legala frågor och kompletterande information".

För att bland annat finansiera de avtalade men ej tillträdde förvärven av detaljhandelsfastigheter har Agoras styrelse, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma, beslutat att genomföra en nyemission av preferensaktier om högst cirka 400 mkr före emissionskostnader. Emissionslikviden avses användas till att finansiera de avtalade men ej tillträdde förvärven samt att finansiera nya ännu ej identifierade fastigheter.

Styrelsen för Agora är ansvarig för innehållet i Prospekt. Härmed försäkras att styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospekt, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. I det fall information har inhämtats från tredje man har informationen återgivits korrekt och ingen information har utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Stockholm den 15 juni 2015

A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ)

Styrelsen

PREFERENSAKTIEN I KORTHET

Nedan följer översiktliga villkor för Agoras preferensaktie. För fullständiga villkor, se avsnittet "Bolagsordning".

Teckningskurs:	275 kronor per preferensaktie.
Utdelning:	20,00 kronor per år, med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Preferensaktierna berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utbetalning som infaller närmast efter det att de nya preferensaktierna införts i Agoras aktiebok, vilket innebär att första avstämningsdag förväntas vara den 30 september 2015.
Direktavkastning:	7,3 procent årlig kontant avkastning baserat teckningskursen om 275 kronor per preferensaktie (7,5 procent effektiv årsavkastning).
Rösträtt:	Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.
Utebliven utdelning:	I det fall bolagsstämma i Agora beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 5,00 kronor per preferensaktie under ett kvartal ska del som understiger 5,00 kronor läggas till Innestående Belopp (såsom definierat i Agoras bolagsordning), vilket ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 8 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive Innestående Belopp.
Inlösen:	Kan ske efter bolagsstämmobeslut till ett belopp om 500 kronor per preferensaktie med tillägg för eventuellt Innestående belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan per preferensaktie.
Bolagets upplösning:	Vid Bolagets upplösning har preferensaktier prioritet framför stamaktie till ett värde om 400 kronor med tillägg för eventuellt Innestående Belopp uppräknat med årligt ränta enligt ovan per preferensaktie.
Notering:	Styrelsen för Agora har ansökt om upptagande till handel av preferensaktierna på Nasdaq First North.

Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning 2015/2016



VILLKOR OCH ANVISNINGAR

ERBJUDANDET

Erbjudandet omfattar högst 1 454 546 preferensaktier och är uppdelat i två delar:

- Erbjudandet till allmänheten
- Det institutionella erbjudandet

Utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 29 juni 2015.

FÖRDELNING AV AKTIER

Fördelning av preferensaktier till respektive del av Erbjudandet kommer att ske med beaktande av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av styrelsen för Agora i samråd med Swedbank.

TECKNINGSKURS

Preferensaktierna emitteras till en kurs om 275 kr per preferensaktie. Courtage utgår ej.

ANMÄLAN

Viktig information angående investeringssparkonto m.m.

Den som vill använda konton/depåer med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto eller kapitalförsäkring, för teckning av preferensaktier i Erbjudandet måste kontrollera med den bank eller det institut som för kontot respektive tillhandahåller försäkringen om detta är möjligt och i så fall ska anmälan och teckning ske via sådan bank eller sådant institut. Den som vill använda investeringssparkonto som förs av Swedbank kan dock göra anmälan i enlighet med vad som anges under "Erbjudandet till allmänheten".

Erbjudandet till allmänheten

Anmälan om teckning av preferensaktier inom ramen för erbjudandet till allmänheten ska ske under perioden 16 juni – 25 juni 2015. Anmälan ska avse lägst 50 preferensaktier och högst 5 000 preferensaktier, i jämna poster om 10 preferensaktier. Anmälan ska göras på särskild anmälningsedel som kan erhållas från Swedbanks kontor samt beställas från Agora. Anmälan måste ha inkommit till Swedbank senast klockan 15.00 den 25 juni 2015. För sent inkommen anmälan liksom ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text. Endast en anmälan per person får göras och endast den anmälan som sist kommit Swedbank tillhanda beaktas. Observera att anmälan är bindande. Den som anmäler sig för teckning av preferensaktier måste antingen ha ett VP-konto, servicekonto eller en värdepappersdepå hos ett valfritt värdepappersinstitut eller ha ett investeringssparkonto hos Swedbank eller sparbanker (se rubrik "Viktig information angående investeringsspar-

konto m.m."). Anmälningssedeln finns tillgänglig på Agoras hemsida (www.agoraretail.se) samt Swedbanks hemsida (www.swedbank.se/prospekt). Anmälningssedeln ska lämnas till något av Swedbanks eller sparbankers kontor i Sverige för registrering alternativt skickas till:

Swedbank AB (publ)

Emissioner

105 34 Stockholm

Kunder i Swedbank eller sparbanker kan anmäla sig via internetbanken, mobilbanken, telefonbanken (personlig service), sin rådgivare eller sin personliga mäklare. För kunder i Swedbank eller sparbanker kommer Swedbank på likviddagen den 1 juli 2015 att debitera likviden från det likvidkonto, värdepappersdepå alternativt investeringssparkonto hos Swedbank eller sparbanker som angivits i anmälan. Kunder i Swedbank eller sparbanker måste därför ha likvida medel motsvarande minst tilldelat belopp (tilldelat antal preferensaktier multiplicerat med teckningskursen) tillgängligt på likviddagen klockan 01.00 den 1 juli 2015. Styrelsen förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden. Sådan eventuell förlängning kommer att offentliggöras före anmälningsperiodens utgång.

Det institutionella erbjudandet

Anmälan om teckning av preferensaktier inom ramen för det institutionella erbjudandet ska ske under perioden 16 juni – 26 juni 2015. Anmälan ska ske till Swedbank i enlighet med särskilda instruktioner och omfatta lägst 5 000 preferensaktier. Anmälan måste vara Swedbank tillhanda innan klockan 12.00 den 26 juni 2015. Styrelsen förbehåller sig rätten att förkorta eller förlänga anmälingstiden. Sådan förkortning eller förlängning kommer att offentliggöras före anmälningsperiodens utgång.

Anmälan via Avanza och Nordnet

Den som är depå- och internetkund hos Avanza eller Nordnet kan även anmäla sig via Avanzas eller Nordnets internetjänst. Anvisningar om detta kan erhållas på www.avanza.se eller www.nordnet.se.

TILLDELNING

Beslut om tilldelning av preferensaktier fattas av styrelsen för Agora, efter samråd med Swedbank, varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av preferensaktierna bland allmänheten.

Erbjudandet till allmänheten

Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningsperioden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att helt utebli eller ske med ett lägre antal

preferensaktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval. Kunder i Swedbank, sparbankerna, Avanza och Nordnet kan komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelning kan ske till anställda i Swedbank, Avanza och Nordnet, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen sker i sådant fall i enlighet med Svenska Fondhandlareföreningens regler och Finansinspektionens föreskrifter.

Det institutionella erbjudandet

Vid beslut om tilldelning av preferensaktier inom ramen för erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och internationellt kommer som ovan nämnts att eftersträvas att Agora får en god institutionell ägarbas. Fördelning bland de institutioner som lämnat intresseanmälan sker helt diskretionärt.

BESKED OM TILLDELNING OCH LIKVID

Erbjudandet till allmänheten

Tilldelning beräknas ske omkring den 29 juni 2015. Snarast därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till dem som erhållit tilldelning. De som inte tilldelats preferensaktier får inget meddelande.

Betalning

Tecknade och tilldelade preferensaktier ska betalas kontant enligt instruktioner på avräkningsnotan, dock senast Swedbank tillhanda klockan 16.00 den 1 juli 2015.

Betalning för preferensaktier som tilldelats genom Avanza eller Nordnet

Likvida medel för betalning av tilldelade preferensaktier ska finnas disponibelt på depån under perioden från och med den 25 juni 2015 till och med likviddagen den 1 juli 2015.

BRISTANDE OCH FELAKTIG BETALNING

Observera att om full betalning inte görs i rätt tid, kan tilldelade preferensaktier komma att tilldelas annan eller säljas. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse understiga teckningskursen enligt Erbjudandet kan den som erhöll tilldelning av preferensaktier i Erbjudandet få svara för mellanskillnaden. Felaktigt inbetalt belopp kommer att återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp.

BETALDA TECKNADE PREFERENSAKTIER (BTA)

Efter betalning för tilldelade preferensaktier inkommit och registrerats hos Swedbank erhålls BTA på tecknarens VP-konto eller depå. En VP-avi från Euroclear erhålls som bekräftelse för tecknare som angivit att preferensaktier ska levereras till ett VP-konto. Depåunder hos förvaltare aviseras enligt förvaltarens rutiner. Omkring den 7 juli 2015 förväntas BTA omvandlas till preferensaktier på tecknarens VP-konto eller depå. VP-avi avseende sådan omvandling kommer inte att utsändas från Euroclear. BTA kommer inte att noteras eller vara föremål för organiserad handel på First North.

RÄTT TILL UTDELNING PÅ PREFERENSAKTIER

Preferensaktier medför rätt till utdelning från och med den avstämningsdag för utdelning på Bolagets preferensaktier som infaller efter det att Erbjudandet registrerats hos Bolagsverket. Första avstämningsdag för sådan utdelning avseende preferensaktier som emitteras inom ramen för Erbjudandet förväntas vara den 30 september 2015. Utdelningen ombesörjs av Euroclear eller för förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller de som på den fastställda avstämningsdagen var registrerade som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet "Vissa skattefrågor i Sverige". För ytterligare information, se avsnittet "Preferensaktien i korthet" samt "Bolagsordning".

VILLKOR FÖR ERBJUDANDETS FULLFÖLJANDE OCH RÄTT ATT ÅTERKALLA ERBJUDANDET

Styrelsen för Bolaget, i samråd med Swedbank, förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet under anmälningsperioden för det fall händelser inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet eller för det fall andra omständigheter gör det olämpligt att genomföra Erbjudandet. Om Erbjudandet återkallas kommer detta att offentliggöras via pressmeddelande senast på morgonen den 29 juni 2015 och inkomna anmälningar kommer att bortses från samt eventuell inbetald likvid kommer att återbetalas. Styrelsen kommer inte att fullfölja Erbjudandet om styrelsen, i samråd med Swedbank, bedömer att en ändamålsenlig handel i preferensaktierna inte kan uppnås.

OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALLET AV ERBJUDANDET

Utfallet av Erbjudandet beräknas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 29 juni 2015. Samtliga pressmeddelanden med anledning av Erbjudandet kommer att finnas tillgängliga på Agoras hemsida (www.agoraretail.se).

HANDEL I AGORAS PREFERENSAKTIER

Agoras preferensaktier avses, i likhet med Bolagets stamaktier av serie B, att tas upp till handel på First North. Första handelsdag i Bolagets preferensaktier beräknas till den 7 juli 2015.

PROSPEKT OCH ANMÄLNINGSSSEDEL

Prospekt och anmälningsedel kan erhållas från Agora och Swedbank. Prospekt och anmälningsedel finns även tillgängliga på Agoras hemsida (www.agoraretail.se) samt Swedbanks hemsida (www.swedbank.se/prospekt).

INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Den som tecknar preferensaktier i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Swedbank. Personuppgifter som lämnats till bolag i Swedbankkoncernen kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang i koncernen. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka bolag i Swedbank koncernen samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Swedbanks kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressinformation kan komma att inhämtas av Swedbank genom en automatisk datakörning hos Euroclear.

ÖVRIG INFORMATION

Swedbank bistår Bolaget med vissa administrativa tjänster kring Erbjudandet. Att Swedbank är finansiell rådgivare innebär inte i sig att banken betraktar den som anmält sig i Erbjudandet som kund hos banken för placeringen. Tecknaren betraktas för placeringen som kund hos banken endast om den har lämnat råd till tecknaren om placeringen eller annars har kontaktat tecknaren individuellt angående placeringen eller om tecknaren har ett existerande kundförhållande till banken. Följden av att banken inte betraktar tecknaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Tecknaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

MARKNADSÖVERSIKT

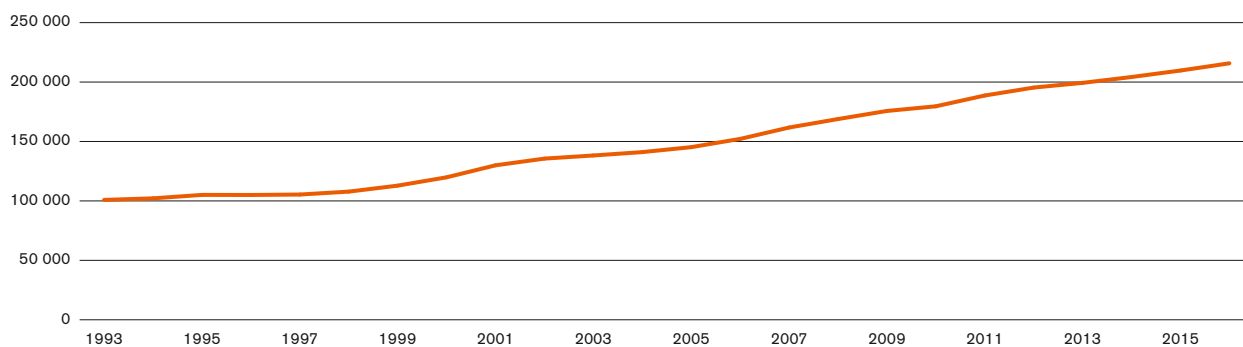
Nedan följer en översiktlig beskrivning över de marknader och fastighetssegment vilka Agora är verksam inom. Viss information har inhämtats från externa källor och Agora har återgett sådan information korrekt i Prospektet. Även om Bolaget anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering 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.

SVENSK EKONOMI

Sveriges ekonomi växte med cirka 1,7 procent under 2014 vilket understeg förväntningarna från början av året. Exporten, till främst euroländerna, var svagare än väntat medan den inhemska konsumtionen och bostadsinvesteringarna bidrog till den ekonomiska tillväxten. Inhemsk konsumtion och bostadsinvesteringar förväntas fortsätta att driva tillväxten framöver. Riksbankens reporänta sänktes till under noll procent under början av 2015 och Riksbanken bedömer att en höjning av reporäntan inte blir aktuell förrän under

andra halvåret 2016.¹⁾ 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 väntas uppgå till omkring noll procent.²⁾

DISPONIBEL INKOMST PER CAPITA, KRONOR¹⁾



Serien har inflationsjusterats med KPI, 2014 års penningvärde

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

2) Källa: Konjunkturinstitutet, www.konj.se

Detaljhandelns utveckling

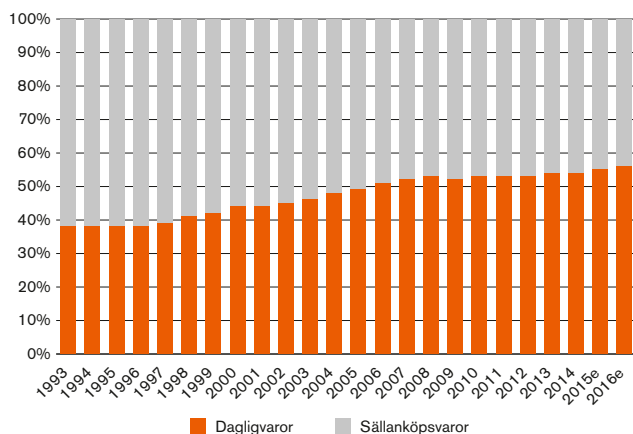
Detaljhandeln är viktig för svensk ekonomi. Svenska hushåll spenderar omkring 33 procent av sin disponibla inkomst på detaljhandelsvaror vilket är den största utgiftsposten för hushållen. Detaljhandeln sysselsätter cirka 250 000 personer samtidigt som andelen av det samlade förädlingsvärdet i Sverige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

Utsikterna för detaljhandeln under 2015 är positiva. En rad förutsättningar som låg bolåneränta, reallöneökningar och ökad sysselsättning är faktorer som talar för detta. HUI Research bedömer att försäljningen inom den totala detaljhandeln kommer att växa med cirka 3 procent under 2015. Inom detaljhandeln förväntas dagligvaruhandelns försäljning öka med 2,5 procent 2015 och 3,5 procent under 2016.¹⁾ Den ökade efterfrågan på kvalitetsvaror i ett högre prissegment väntas 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 fram till och med 2016. Trenden att branscher med koppling till hemmet driver tillväxten i sällanköpsvaruhandeln förväntas fortsätta. Generellt kan konstateras att konsumenterna och detaljisterna har en positiv förväntan på framtida ekonomiska förhållanden.²⁾

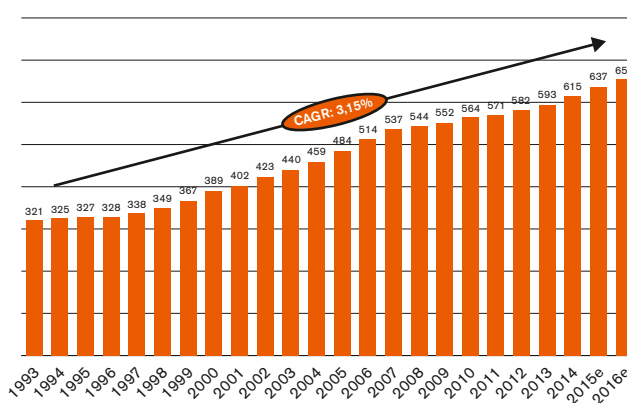
E-handeln stod för cirka 6 procent av den totala detaljhandeln under 2014, där leksakshandeln samt bygghandeln uppvisade starkast tillväxt.¹⁾ En allt viktigare aspekt för e-handelns utveckling i Sverige är kombinationen av nät- och butikshandel. Denna utveckling sker idag hos ett antal detaljister, vars arbete syftar till att skapa helintegrerade försäljningssystem där konsumenten ges full flexibilitet vad beträffar betalning, distribution samt återköp av varor. Framöver förväntas förmågan att kunna möta konsumenten i olika försäljningskanaler utgöra en viktig konkurrensfaktor. Logistik- och lönsamhetsaspekterna av hur detta lyckas kommer att avgöra e-handelns fortsatta utveckling. Samverkan mellan fysisk butik och e-handel, där det konstaterats att den ena typen av handel gagnar den andra, är nyckeln i sammanhanget.

De svenska hushållen spenderar en stor del av sin disponibla inkomst på konsumtion och det finns inga större skillnader mellan storstadsregionerna och resten av Sverige när det kommer till per capita konsumtion av dagligvaror och sällanköpsvaror. Störst skillnad återfinns bland restaurang och cafébesök där personer bosatta i Stor-Stockholm spenderar väsentligt mer än de andra storstadsregionerna Göteborg och Malmö samt resten av Sverige.

SÄLLANKÖPSVAROR OCH DAGLIGVARORS ANDEL AV TOTALA DETALJHANDELN I SVERIGE



DETALJHANDELNS OMSÄTTNING I SVERIGE, MILJARDER SEK



Källa: Konjunkturinstitutet, www.konj.se

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

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

FASTIGHETSMARKNADEN I SVERIGE

Fastighetsmarknaden i Sverige är i dagsläget stark vilket delvis förklaras av låga kapitalkostnader och få alternativa investeringsmöjligheter. Finansieringsmöjligheterna har under flera år kontinuerligt förbättrats, vilket gynnat marknaden och bidragit till att driva fastighetspriserna uppåt. Hyresmarknaden för kommersiella lokaler har länge präglats av god efterfrågan i regioner med tillväxt, vilket attraherat allt fler starka ägare.

Transaktionsmarknaden¹⁾

Både den totala transaktionsvolymen och antalet transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden var lägre under det första kvartalet 2015 jämfört med första kvartalet 2014. Den totala transaktionsvolymen uppgick till cirka 24 mdkr under första kvartalet 2015 vilket är en ökning om 8 procent i jämförelse med det första kvartalet 2014. Detta kan jämföras med en transaktionsvolym om 72 mdkr under det fjärde kvartalet 2014. Detaljhandelsfastigheter stod för drygt 34 procent av transaktionsvolymen under första kvartalet i 2015.

Marknaden förväntas utvecklas starkt under 2015 med en fortsatt hög transaktionsvolym. En stark marknadsdrivare är ökat fokus på utlåning till fastighetsbranschen hos banker vilket leder till förbättrade lånevillkor. Det utökade utbudet av alternativ finansiering, främst i form av obligationer, förväntas också ha en positiv effekt.

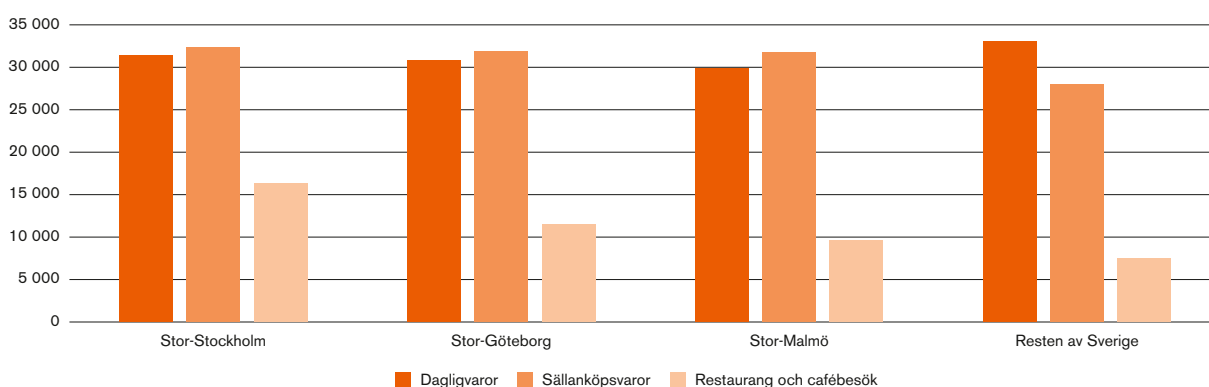
Detaljhandelsfastigheter i Sverige

I takt med att marknaden för detaljhandelsfastigheter i Sverige mognar ökar graden av renodling bland fastighetsägarna. Fastighetsportföljerna blir mer specialiserade och vissa aktörer söker sig till färre objekt medan andra söker sig till 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. Många detaljhandelsnära fastigheter förvaltas även i andrahand av konsultfirmor, vilket Agora bedömer är en faktor som sänker tempo och handelskraft vid förvaltningen av fastighetslaget. Det finns även objekt som kräver kunskap om lokala förhållanden som stora aktörer (framförallt utländska) 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 kommuner för mer attraktiva städer, utgör en viktig del av Agoras affärsmodell i syfte att öka attraktionskraften i utvalda områden i städerna.

KONSUMTION PER CAPITA, 2013



Källa: HUI/SCB

1) Källa: Savills, www.savills.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 5 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 1 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.



Ortsbeskrivningar

Nedan följer Ortsbeskrivningar på de huvudsakliga orter där Agoras fastigheter är belägna.

Stockholm/Vårberg

Stockholmsregionen är Sveriges huvudstadsregion och en tillväxtmotor. Regionen präglas av en stark ekonomisk och befolkningsmässig utveckling samt Sveriges högsta sysselsättningsgrad. Stockholms län är Sveriges mest utvecklade region och enligt internationella bedömningar ligger Stockholmsregionen i topp i Europa. I dag bor 2,2 miljoner människor i Stockholms län och folkmängden ökar med över 35 000 personer per år samtidigt som det geografiska närområdet växer i takt med förbättrade transportmöjligheter.

Vårberg är en stadsdel i Söderort inom Stockholms kommun. Bebyggelsen i Vårberg uppfördes till stora delar under 1960 – 70-talet och består till största del av flerkammarhus. I Vårberg bor det cirka 9 000 personer vilket beräknas öka till cirka 10 000 personer år 2022¹⁾. Kommunikationerna till Vårberg är goda; direkt anslutning till tunnelbanans röda linje samt närhet till E4-an.

Eskilstuna

Eskilstuna ligger i den expansiva Mälardalsregionen och är en av de snabbast växande städerna i landet. Kommunens geografiska placering mitt i Stockholm-Mälardalsregionen ger många fördelar när det gäller befolkningstillväxt, företagsetableringar och arbetsmarknad. Eskilstunas befolkning ökar stadigt. En stor del av Eskilstunas utveckling de senaste åren har bland annat hört samman med högskolans utveckling och bra kommunikationer. Antalet invånare i Eskilstuna kommun uppgick i slutet av december 2014 till 100 923 personer, vilket är en ökning med 1 194 personer, motsvarande 1,2 procent jämfört med utgången av 2013. Sedan slutet av 2004 har befolkningen ökat med 9 755 personer, motsvarande 10,7 procent. Denna procentuella befolkningsutveckling placerar Eskilstuna på plats 46 av Sveriges 290 kommuner under tidsperioden²⁾.

Örebro

Örebro är en tätort vid Hjälmarens västra strand i Närke, samt centralort i Örebro kommun och residensstad i Örebro län. Örebro är Sveriges sjunde största kommun, med 142 618 invånare 2014²⁾. Örebro kommun ligger centralt i Sverige med cirka 20 mil till Stockholm och 30 mil till Göteborg. 70 procent av Sveriges befolkning bor inom en radie av 30 mil från Örebro. Örebro universitet är ett av Sveriges mest expansiva universitet med 17 000 studenter och 1 200 anställda. Örebro har ett varierat näringsliv, en stor offentlig sektor, eget universitet samt ett universitetssjukhus. Detta tillsammans skapar goda förutsättningar för kommunens utveckling. Det strategiska läget har också bidragit till att Örebro är en attraktiv plats för transportverksamhet.

Linköping

Linköping är centralort i Linköpings kommun och residensstad i Östergötlands län. Linköpings kommun är den femte största i Sverige med 151 881 invånare i slutet av 2014 och är tillsammans med Norrköpings kommun och kringliggande områden känt som den fjärde storstadsregionen i Sverige²⁾. Linköping är beläget vid E4:an och längs södra stambanan (Stockholm–Malmö) vilket innebär att det är snabbt och enkelt att resa med bil, buss eller tåg både i nordlig och sydlig riktning. Det finns utmärkta kommunikationer till och från Linköping, såsom regionala busslinjer i Linköping med avgångar till olika destinationer i Sverige och övriga Norden flera gånger om dagen. En välfungerande regional pendeltågstrafik gör det enkelt att resa mellan Norrköping, Linköping, Mjölby och Tranås. Linköping har en stark och diversifierad privat arbetsmarknad vilket har varit en bidragande orsak till befolkningstillväxten.

Trollhättan

Trollhättan kommun ligger i de norra delarna av Västra Götalands län, och tillhör den så kallade Trestadsregionen, som i övrigt utgörs av Uddevalla och Vänersborg. I slutet av 2014 bodde det 56 929 invånare i kommunen²⁾. Under de senaste fem åren har befolkningen ökat med cirka 4 procent. I kommunen finns det en högskola, Högskolan Väst, och sammanlagt 2 371 studenter i kommunen. Kommunen ligger bra till kommunikationsmässigt, där E45 mellan Göteborg och Karlstad passerar genom staden. Länsväg 44 och 47 förbinder staden med E6:an vid Uddevalla respektive E20 i öster. Trollhättan ligger inom pendlingsavstånd med tåg från Göteborg där resan tar under 40 minuter med flera avgångar i timmen. 10 minuter utanför staden ligger Trollhättan–Vänersborgs flygplats, med flertal avgångar till Stockholm/Bromma per dag.

Malmö

Malmö är Sveriges tredje största stad, strategiskt belägen i den starkt växande Öresundsregionen. Staden erbjuder en mängd kommunikationsmöjligheter med ett flertal europavägar och tåglinjer vilket skapar en hög attraktivitet som lokaliseringsort för företag och boende. Investeringar i infrastruktur såsom Öresundsbron och Citytunneln har bidragit till en regionförstoring vilket gynnar integration och tillväxt. Regionens kollektivtrafiksystem är väl utbyggt med en ökande resandeutveckling. Ett stort antal regional och fjärrtåg utgår från Malmö Central med täta avgångar, bland annat till övriga Sverige och Danmark. I Malmö kommun bor drygt 300 000 invånare och i Öresundsregionen som helhet bor totalt cirka 3,8 miljoner invånare. Malmö kommun har de senaste tio åren haft en kraftig befolkningstillväxt, i genomsnitt cirka 1,5 procent per år, och enligt en prognos från Malmö stad kommer antalet invånare att överstiga 342 000 år 2020. Genom effektiviseringen av kommunikationerna i Öresundsregionen har staden blivit en attraktiv bostadsort för danska medborgare.

1) www.statistikomstockholm.se

2) www.scb.se



Borås

Borås är en tätort i Västergötland och är Sveriges trettonde största kommun. Borås folkmängd växer kontinuerligt och uppgick per 31 december 2014 till 107 022 invånare, vilket är en ökning med cirka 1 200 invånare sedan utgången av 2013.¹⁾ Högskolan i Borås med fler än 15 000 studenter betyder mycket för kommunens utveckling.

Borås är en handelsstad med lång tradition som textilstad. Staden är idag fortsatt ett centrum för textil där flertalet textil- och konfektionskedjor har sina huvudkontor.²⁾ I staden är även Textilhögskolan belägen som har cirka 900 studenter.

Västerås

Västerås är Sveriges sjätte största kommun och ligger beläget mitt i den expansiva Mälardalsregionen. I slutet av 2014 hade Västerås en befolkning om 143 702 invånare vilket motsvarar en ökning om 1,1 procent gentemot 2013¹⁾. Västerås har goda kommunikationsförbindelser med både ett utvecklat järnvägsnät och Nordens största insjöhamn. Högteknologisk industri är den drivande basen i näringslivet där stora exportberoende bolag såsom ABB är stora arbetsgivare.

1) Borås kommun

2) www.scb.se

VERKSAMHETS BESKRIVNING

BAKGRUND OCH HISTORIK

Agora är ett ungt fastighetsbolag som grundades i februari 2015 med fokus på ägande och förvaltning av detaljhandelsfastigheter i svenska regionorter. Fastighetsbeståndet utgörs per 8 juni 2015 av 13 fastigheter belägna på nio orter. Den sammanlagda ytan på fastighetsbeståndet uppgår till cirka 126 000 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 lång erfarenhet från fastighetsbranschen samt från arbete i noterade fastighetsbolag.

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGI

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 och 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 kommuner, 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 fastigheternas lönsamhet. Agoras organisation besitter kunskap inom för detta ändamål nödvändiga områden såsom 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 så kallade Big Boxes (stora köpcentrum utanför städer).



Carolus 32, Malmö

FÖRVALTNING OCH UTVECKLING

Agoras verksamhet bedrivs ur 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 miljöeffektivitet
- 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 på stigande förvaltningsresultat och att generera 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 proaktivt arbeta 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, projektledning. Agora ska även utvärdera hur den hyresgästnära fastighetsförvaltningen långsiktigt ska bedrivas.

FASTIGHETSBESTÅND

BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND

Agoras fastighetsbestånd består per den 8 juni 2015 av 13 fastigheter, huvudsakligen innerstadsgallerior, belägna i tillväxtregioner i södra och mellersta Sverige. Totalt marknadsvärde, enligt externa värderingar, uppgår till cirka 1,8 mdkr. Fastighetsbeståndet omfattar totalt cirka 126 000 kvm uthyrbar area. Hyresvärdet, det vill säga kontrakterad årshyra och bedömd marknadshyra för vakanta ytor, uppgår till cirka 164 mkr och fastighetsbeståndet har en ekonomisk uthyrningsgrad om cirka 91 procent.



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 1:52	Malmö	474	15 276	209	0	0	0	15 485	
Lejonet 2, 8, 13, 14 samt del av brf Nässjöhus 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 innehas med tomträtt.

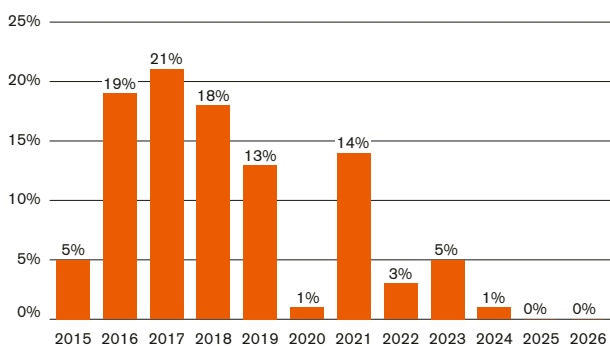
Not: Parkeringsytor ej medräknade

Hyresavtal och hyresgäster

Den kontrakterade årshyran fördelar sig på cirka 68 procent butiker, cirka 12 procent kontor, cirka 13 procent bostäder och cirka 7 procent övrigt där bland annat utbildning, kultur, lager och parkering ingår. Beräknat utifrån uthyrbar area var cirka 12 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 samt Åhlens, vilka står för cirka 22 procent av Bolagets totala hyresintäkter.

KONTRAKTSTRUKTUR PER FÖRFALLOÅR



Största hyresgäster

De tio största hyresgästerna, andel av total hyra

ICA	11,5%
Axfood	6,5%
Åhlens	4,0%
Stiftelsen Stadsmissionen Skola	3,2%
Eskilstuna kommun	2,6%
Lindex	2,1%
Systembolaget	2,1%
H&M	2,1%
Grant Thornton	1,8%
Actic	1,3%

Summa tio största hyresgästerna

37,3%

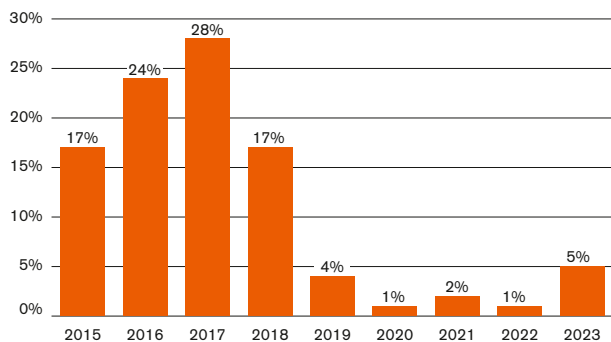
AVTALADE MEN ÄNNU EJ TILLTRÄDDA FASTIGHETER

I maj 2015 ingick Agora avtal om förvärv av nio detaljhandelsfastigheter lokaliserade i svenska medelstora städer med ett totalt fastighetsvärde om cirka 1,6 mdkr. Förvärven ska genomföras genom bolagsöverlåtelser från Balder, Diligentia och NIAM med en total uthyrningsbar area om cirka 110 000

kvm och ett hyresvärde om cirka 187 mkr. För ytterligare information om förvärven se avsnittet "Legala frågor och övrig information". Den kontrakterade årshyran fördelar sig på cirka 89 procent butiker, cirka 5 procent kontor, cirka 2 procent bostäder och cirka 4 procent övrigt där bland annat utbildning, kultur, lager och parkering ingår.

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
Vestalen 10	Eskilstuna	255	7 929	0	190	2 156	1 095	11 370
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
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

KONTRAKTSTRUKTUR PER FÖRFALLOÅR



Största hyresgäster

De tio största hyresgästerna, andel av total hyra

H&M	4,9%
Åhlens	4,8%
Lindex	4,5%
Stadium	4,0%
Varner gruppen	2,8%
Kapp Ahl	2,7%
Konsum	2,1%
Intersport	1,8%
Bergendahls gruppen	1,6%
Växjö kommun	1,5%

Summa tio största hyresgästerna

30,7%

VÄRDEINTYG

Nedanstående värdeintyg avseende Agoras befintliga och avtalade fastigheter har utfärdats av oberoende och sakkunniga värderingsmän. Ett av värdeintygen är utfärdat under september 2014, övriga värdeintyg är utfärdade under 2015. Det har inte ägt rum några materiella förändringar efter det att värdeintygen utfärdats.



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 tomträttsavaren 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 (tvåhundraåtjugoåtta 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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Lars Rickardson".

Lars Rickardson

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Annika Drotz".

Annika Drotz, MRICS

Av Samhällsbyggarna auktoriserade värderare

NEWSEC

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 be "Peeter Kinnunen".

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Peeter Kinnunen".



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**



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**





SAMMANFATTNING AV VÄRDERING

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

- Bromsen 3 och 4 samt Spindeln 13 och 14, Borås (Knallerian)

Fastigheterna är värderade med värdetidpunkt mars 2015. Fastigheterna innehas med äganderätt.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden 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
- 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 Newsecs tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

Samtliga fastigheter 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 de ovan angivna fastigheterna avrundat **190 000 000 (etthundranittio miljoner)** kronor med ett utifrån känslighetsanalys skattat osäkerhetsintervall om +/- 5 %.

Stockholm/ Göteborg den 21 april 2015
NEWSEC ADVICE AB



Anders Rydstern, MRICS
Regional Director Valuation & Advisory



Andreas Björnsson
Av Samhällsbyggarna aukt. värderare



DTZ Sweden AB
Kungsbron 2,
111 22 STOCKHOLM
Sweden
Telefon: +46 8 671 34 00
Fax: +46 8 671 34 05

www.dtz.se

VÄRDERINGSUTLÅTANDE

DTZ Sweden har fått i uppdrag av Stendörren att uppskatta marknadsvärdet av 7 fastigheter upplåtna med äganderätt. Samtliga fastigheter är belägna i Sverige och utgörs till övervägande del av lokaler för handelsändamål men även kontors- och lageranvändning förekommer. Datum för värdebedömningen är satt till den 31 mars 2015. Den totala uthyrningsbara ytan är 71 331 kvm, varav 2 627 kvm utgörs av bostäder och 68 704 kvm utgörs av kommersiella lokaler.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation - Professional Standards ("Red Book"), innebärande att alla objekt har besiktigats av representanter från DTZ i samband med värderingen (i mars 2015).

Vi bekräftar att vi har tillräcklig kunskap om de särskilda fastighetsmarknader som berörs, både lokalt och nationellt, och har tillräcklig kompetens för att genomföra värderingen. Värderingarna har utförts av värderingsmän kvalificerade för ändamålet och som har agerat som externa värderare.

Vi har gjort olika antaganden om besittningsrätt, uthyrning, planförhållanden etc. Om någon information eller antaganden som värderingen bygger på befins vara felaktig, kan värderingsresultat också vara felaktiga och bör omprövas.

Marknadsvärdet per värdetidpunkten, 31 mars 2015 har bedömts till:

Summa Marknadsvärde: 1 242 000 000 kronor
(En miljard Tvåhundrafyrtiotvå miljoner kronor)

Stockholm 2015-04-20
DTZ Sweden AB

Sven-Erik Hugosson, MRICS
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad fastighetsvärderare



Värdeintyg

JLL har av JLL Tenzing Capital Markets genom Martin Schollin och David Sjöbäck fått i uppdrag att utföra en marknadsvärdering avseende fastigheten **Oden 7 i Trollhättan** kommun.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle.

Värderingsuppdraget är utfört i mars 2015 med värdetidpunkt 2015-04-01. Värdebedömningen bygger på en kassaflödesanalys i kombination med en ortsprisanalys. Kassaflödesanalysen bygger på vår tolkning av marknadens förväntningar om framtida utveckling av värdegrundande parametrar vid värdetidpunkten. Ortsprisanalysen görs med ledning av betalda priser för jämförbara objekt. Antaganden om framtida kassaflöden baseras på följande parametrar:

- Av fastighetsägaren tillhandahållen hyres- och areasammanställning
- Av fastighetsägaren tillhandahållen kostnadssammanställning
- Utveckling av den för fastigheten aktuella marknaden
- Hyreskontraktsvillkor i befintliga avtal
- Marknadsmässiga villkor avseende hyror vid kontraktstidens slut
- Marknadsmässiga driftkostnader för liknande fastigheter

En kassaflödeskalkyl upprättas för att kunna beräkna det ekonomiska värdet av de framtida nyttor en fastighet genererar. Kalkylen delas in i två delar där den första delen är en nuvärdeberäkning av framtida in- och utbetalningar, driftnetton, under en begränsad kalkylperiod, vanligen 5-10 år, och den andra delen är en därpå följande evighetskapitalisering av driftnettot första året efter kalkylperioden hemräknat till värdetidpunkten med en kalkylränta.

Fastigheten har i samband med värderingen okulärbesiktigats 2015-03-27 utvändigt och invändigt tillsammans med representant från fastighetsägaren. Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning ansluter i huvudsak till RICS anvisningar.

På begäran intygas att JLL har utfört en värdebedömning av fastigheten med ett marknadsvärde om **184 000 000 (ettundraåttiofyra miljoner) kronor**. Kring det bedömda marknadsvärdet har ett osäkerhetsintervall om $\pm 10\,000\,000$ kronor åsatts, markerande den osäkerhet all fastighetsvärdering är behäftad med.

Göteborg den 11 maj 2015

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lena Sylvén'.

Lena Sylvén
Senior Valuer
JLL

PROFORMARÄKENSKAPER

FINANSIELL PROFORMAINFORMATION

Bakgrund

Agora bildades den 18 februari 2015. Den 30 april tillförde ägarna, Kvalitena AB (publ), organisationsnummer 556527-3314, och M2 Asset Management AB, organisationsnummer 556559-3349, som då ägde 50 % vardera av Bolagets aktier, ovillkorade aktieägartillskott om totalt 30 mkr. På ordinarie bolagstämma den 13 maj 2015 genomfördes en fondemission varvid 701 250 nya stamaktier av serie A har emitterats till de två aktieägarna. Den 27 maj 2015 genomfördes en kontant nyemission om 3 000 000 stamaktier av serie A till de två ägarna om sammanlagt 120 mkr.

Den 27 maj 2015 ingick Agora avtal om förvärv av nio dotterbolag som sammanlagt äger 13 fastigheter. Förvärven tillträdades den 8 juni 2015 och betalades genom apportemission, varvid 17 013 104 stamaktier av serie B emitterades till säljarna. De aktier som emitterades i apportemissionen utgör full betalning för dotterbolagen förutom en kontant betalning om 4 018 906 kronor. Agora kommer därefter att ha skulder om totalt 25 mkr till säljare som kommer att betalas kontant av Agora den 15 oktober 2015.

Vid extra bolagstämma den 27 maj beslutades att genomföra nyemission av högst 592 105 stamaktier av serie B riktad till allmänheten i Sverige. Styrelsen för Agora har ansökt om notering av Bolagets stamaktier av serie B på First North. Nasdaq Stockholm AB har den 5 juni 2015 beslutat att uppta Agoras stamaktier av serie B till handel på First North. Handeln beräknas påbörjas omkring den 15 juni 2015.

Den 27, 28 och 29 maj 2015 ingick Agora avtal om förvärv av fyra bolag som äger nio detaljhandelsfastigheter med tillträde den 3 juli 2015. För att delvis finansiera de avtalade men ej tillträdade förvärven har styrelsen för Agora, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 8 juni 2015, beslutat att genomföra en nyemission av preferensaktier. Resterande del av förvärvet kommer att finansieras med externa lån. Kreditbeslut avseende förvärv från Balder och NIAM väntas senast den 19 juni 2015. Förvärvet från Balder är villkorat av att Agora erhåller erforderlig finansiering.

För att åskådliggöra effekten av nyemitterade stamaktier av serie B, nyemitterade preferensaktier och förvärvet av de 13 dotterbolagen samt visa det sammanslagna resultatet av de enskilda bolagen har en proformaredovisning för Agora upprättats. Bolagets revisor har avgett en rapport avseende proformaredovisning på sidan 51 i Prospektet.

SYFTE MED PROFORMAREDOVISNING

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

Ändamålet med proformaredovisningen är att redovisa den hypotetiska påverkan som förvärven skulle ha haft på Agoras konsoliderade finansiella rapporter. Proformaresultaträkning har upprättats som om förvärven av de 13 dotterbolagen skulle ha genomförts den 1 januari 2014. Proformabalansräkningen har upprättats som om förvärvet av dotterbolagen skett den 31 december 2014, men baseras på förvärvsanalysen per 27 maj 2015 samt den 3 juli 2015.

Proformainformationen 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 PROFORMAREDOVISNINGEN

Proformaresultaträkningen baseras på dotterbolagens reviderade årsredovisningar för 2014. Moderbolaget Agora var inte bildat och bedrev således ingen verksamhet 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 under perioden januari–april 2014, varför resultatet för den perioden har medtagits baserat på en intern rapport från Stencap Holding AB.

Agora upprättar sin koncernredovisning för detta enligt IFRS. Dotterbolagens resultaträkningar har därför justerats. Justeringen består i att avskrivningar har återförts och värdeförändringen under 2014 redovisas på en särskild rad i resultaträkningen. En uppskjuten skatt om 22 % har beräknats på värdeförändringen och redovisas som skatt i resultaträkningen. De största värdeförändringarna består i att fastigheten Malmö Carolus 32 har minskat i värde med 71 mkr och fastigheten Örebro Kitteln 11 som ökat i värde med 40 mkr under 2014.

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

Dotterbolagens fastigheter har tagits upp till ett uppskattat marknadsvärde per den 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). Vidare upprättas koncernredovisning i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

PROFORMAJUSTERINGAR

Proformajusteringarnas 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 uppskattat 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 ersättas med motsvarande extern finansiering. I Fastighetsaktiebolaget Carolus 32 har en tidigare intern kortfristig finansiering om 167 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.

Nyemission av preferensaktier

Med anledning av avtalade förvärv av fastigheter har Agoras styrelse, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma, beslutat att genomföra en nyemission av preferensaktier. I proformaredovisningen har det antagits att en nyemission om 400 mkr har fulltecknats och likvidregistrerats med 380 mkr efter avdrag för transaktionskostnader om 20 mkr vid förvärvtidpunkten.

KONCERNRESULTATRÄKNING PROFORMA

	A Group Of Retail Assets AB 559004-3641	Klöver Vampyren KB 969704-6820	Pare Fastigheter II AB 556799-6870	Värberg Förvaltning AB 556717-8313	Stencap Linköping AB 556684-0954	Fastighetsaktiebolaget Carolus 32 556704-3715	Butiksfastigheter i Falköping AB 556690-0303	Butiksfastigheter i Nässjö AB 556680-2574	M2 Gruppen i Sundsvall AB 556727-8121	Norra Missionen i Tranås AB 556104-7886	Telefonen 19 (fastighetsförvärv) Troden 7 AB 556677-5127	
Tkr		Eskilstuna Vampyren 9	Örebro Kitteln 11	Stockholm Vårholmen 4	Linköping Risfältet 2 m.fl.	Malmö Carolus 32	Falköping Ciselören 2, Hjälmen 1, Lilla Björn 1	Nässjö Lejonet 2, 8, 13, 14 samt del av 5	Sundsvall Havren 4, Municet 2	Tranås Norra Missionen 13	Tranås Telefonen 19	Trollhättan Oden 7
Proforma resultat-räkning 2014	Not 1	Not 2	Not 2	Not 2	Not 3	Not 2	Not 2	Not 2	Not 2	Not 2	Not 4	
Hyresintäkter		20 120	21 553	22 384	20 231	35 845	5 434	3 663	9 270	7 175	3 563	18 390
Övriga rörelseintäkter			52			665			53		6	
Totala intäkter	0	20 120	21 605	22 384	20 231	36 510	5 434	3 663	9 323	7 175	3 569	18 390
Avskrivning byggnad		-4 700	-4 810	-1 722	-4 461	-67 933	-313	-2 135	-1 768	-1 088		-4 320
Drift- och underhållskostnader		-6 366	-7 390	-18 398	-5 910	-12 085	-1 061	-2 131	-3 891	-2 196	-1 507	
Fastighetsskatt		-1 712		-943	-814	-1 180	-164	-207	-181	-283	-176	
Övriga kostnader		-419	-577			-18 150		-190	-876			-9 609
Tomträttsavgäld och arrende				-600	-39							
Driftnetto	0	6 923	8 828	721	9 007	-62 838	3 896	-1 000	2 607	3 608	1 886	4 461
Central administration (Not 6)			-971	-253	-110		-338		-188	-226		
Finansiella intäkter		5	37	3	110	8	237	65	6	116		
Finansiella kostnader		-10	-6 498	-2 046	-3 257	-13 371	-677	-473	-2 740	-1 761		-8 300
Förvaltningsresultat	0	6 918	1 396	-1 575	5 750	-76 201	3 118	-1 408	-315	1 737	1 886	-3 839
Värdeförändring förvaltningsfastigheter												
Resultat före skatt	0	6 918	1 396	-1 575	5 750	-76 201	3 118	-1 408	-315	1 737	1 886	-3 839
Skatt			-192	338				325	-90	-66		
Årets resultat	0	6 918	1 204	-1 237	5 750	-76 201	3 118	-1 083	-405	1 671	1 886	-3 839

	Fastighets AB Knallerian 559013-6916	Niam IV Akvarium AB 556745-4748	Niam IV Tetra AB 556783-9955	Botkyrka Tegelbruket 1 (ingår i Niam IV Akvarium)	Apportemission	Nyemission Troden	Kontant förvärv av aktier	Stamaktier serie A	Stamaktier serie B	Preferensaktier	Omrubringar	Tillskott av tidigare ägare 2015 samt resultat under jan-maj 2015	Justeringar hänförliga till skillnader i redovisningsprinciper
Tkr	Borås Bromsen 3 & 4	6 st	Lennart 17, Västerås										
Proforma resultat-räkning 2014													Not 5
Hyresintäkter	26 397	113 605	21 441	-14 818									
Övriga rörelseintäkter													
Totala intäkter	26 397	113 605	21 441	-14 818	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning byggnad		-42 185	-5 819	863									140 391
Drift- och underhållskostnader	-9 685	-55 858		4 796									
Fastighetsskatt	-2 262	-7 159		704									
Övriga kostnader	-1 988	-185	-12 089										
Tomträttsavgäld och arrende													
Driftnetto	11 862	8 218	3 533	-8 455	0	0	0	0	0	0	0	0	140 391
Central administration (Not 6)	-714												
Finansiella intäkter		31	2										
Finansiella kostnader		-53 632	-10 329	6 102									
Förvaltningsresultat	11 148	-45 383	-6 794	-2 353	0	0	0	0	0	0	0	0	140 391
Värdeförändring förvaltningsfastigheter													
Resultat före skatt	11 148	-45 383	-6 794	-2 353	0	0	0	0	0	0	0	0	-10 000
Skatt		1 532	103										130 391
Årets resultat	11 148	-43 851	-6 691	-2 353	0	0	0	0	0	0	0	0	130 641

	Eliminering av aktier i dotterbolag	Refinansiering av Klöver Vampyren KB och M2-bolagen	Carolus och Stencap	Swedbank	Troden	Diligentia	Niam	Pare och Värberg	PBB	Skandia	Niam revers	Proforma
Tkr												
Proforma resultat- räkning 2014			Not 2									
Hysesintäkter												314 253
Övriga rörelseintäkter												776
Totala intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	315 029
Avskrivning byggnad												0
Drift- och underhållskostnader												-121 682
Fastighetskatt												-14 377
Övriga kostnader												-44 083
Tomträttsavgäld och arrende												-1 239
Driftnetto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	133 648
Central administration (Not 6)												-2 800
Finansiella intäkter												620
Finansiella kostnader												-96 992
Förvaltningsresultat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34 476
Värdeförändring förvaltningsfastigheter												-10 000
Resultat före skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24 476
Skatt												2 200
Årets resultat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26 676

Noter till proforma resultaträkning kalenderåret 2014

- Moderbolaget Agora enligt årsredovisning per 30 april 2015, ingen verksamhet har bedrivits 2014.
- Bolag förvärvade den 27 maj 2015 och tillträdde den 8 juni 2015 enligt respektive årsredovisning för 2014. Årsredovisningarna är upprättade enligt BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag.
- Driften av Stencap Linköping ABs fastighet Linköping Risfältet 2 redovisades i dess moderbolag Sten-cap 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 förväras. Säljaren har därför sålt fastigheten till Norra Missionen i Tranås AB före Agoras förvärv. Resultaträkningen är hämtad från en intern resultatrapport.
- Justeringar hänförliga till skillnader i redovisningsprinciper. Avskrivningar på fastigheter som redovisats i dotterbolagen (enligt BFNAR 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 redovisats i resultaträkningen är den beräknade förändringen under 2014 och baserar sig på tillgängliga värderingar i så nära anslutning till respektive årsskifte som möjligt.
- Central administration är den Management Fee som redovisats i respektive bolags resultatrapport för 2014.

KONCERNBALANSRÄKNING PROFORMA

	A Group Of Retail Assets AB 559004-3641	Klövern Vampyren KB 969704-6820	Pare Fastigheter II AB 556799-6870	Värberg Förvaltning AB 556717-8313	Stencap Linköping AB 556684-0954	Fastighetsaktiebolaget Carolus 32 556704-3715	Butiksfastigheter i Falköping AB 556690-0303	Butiksfastigheter i Näsås AB 556680-2574	M2 Gruppen i Sundsvall AB 556727-8121	Norra Missionen i Tranås AB 556104-7886	Telefonen 19 (fastighetsförvärv) Troden 7 AB 556677-5127	
Tkr		Eskilstuna Vampyren 9	Örebro Kitteln 11	Stockholm Vårholmen 4	Linköping Risfältet 2 m.fl.	Malmö Carolus 32	Falköping Ciselören 2, Hjälmen 1, Lilla Björn 1	Näsås Lejonet 2, 8, 13, 14 samt del av 5	Sundsvall Havren 4, Municet 2	Tranås Norra Missionen 13	Tranås Telefonen 19	Trollhättan Oden 7
Proforma balansräkning per 2014-12-31 efter emission av preferensaktier och tillträde 2015-07-03	Not 1	Not 2	Not 2	Not 2	Not 2	Not 2	Not 2	Not 2	Not 2	Not 2	Not 2, Not 3	
Förvaltningsfastigheter		166 576	254 868	118 103	159 286	473 437	30 646	14 017	93 395	54 328	11 623	209 951
Materiella anläggningstillgångar					325	1 006		3 000				
Andelar i dotterföretag				1 256								
Uppskjuten skattefordran												
Summa anläggningstillgångar	0	166 576	254 868	119 359	159 611	474 443	30 646	17 017	93 395	54 328	11 623	209 951
Kundfordringar		38	173	272	2 460	3 895		4	11			
Skattefordran			94					4				
Fordringar hos koncernföretag		0			10 087	1 840	10 168	3 000	3 300	5 462		
Övriga fordringar	30 000	314	2	2		3 459	2	2	270			292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 134	131	288	564	3 869		183	82	9		114
Kassa och bank	50		18	1 276	1 925	954	161	384	2 351		0	
Summa omsättningstillgångar	30 050	4 486	418	1 838	15 036	14 017	10 331	3 577	6 014	5 471	0	406
SUMMA TILLGÅNGAR	30 050	171 062	255 286	121 197	174 647	488 460	40 977	20 594	99 409	59 799	11 623	210 357
Bundet eget kapital	50		44 277	100	3 933	120	100	100	100	1 200	0	100
Fritt eget kapital	30 000	-27 694	9 366	15 472	20 831	11 872	2 239	1 773	26 803	7 770		48 722
Summa eget kapital	30 050	-27 694	53 643	15 572	24 764	11 992	2 339	1 873	26 903	8 970	0	48 822
Räntebärande skulder			147 000	81 690	133 700	299 977	21 000	15 450	60 840	47 166		
Skulder till koncernföretag		144 654	25 004				15 629					154 600
Övriga skulder				652								
Uppskjuten skatteskuld				1 155				456	1 339	1 005		868
Summa långfristiga skulder	0	144 654	172 004	83 497	133 700	299 977	36 629	15 906	62 179	48 171	0	155 468
Räntebärande skulder		39 846	1 676	840	1 400	3 030	1 000	700		1 000		
Skulder till koncernföretag		7 212	22 076	12 347		163 089		1 307	7 755		11 623	428
Leverantörsskulder		759	1 547	3 537	1 559	2 400	69	251	291	156		497
Skatteskulder		1 579		1 886	814		330	9		1		
Övriga skulder				295	2 573	657	122	43	252	158		467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 706	4 340	3 223	9 837	7 315	488	514	2 020	1 343		4 675
Summa kortfristiga skulder	0	54 102	29 639	22 128	16 183	176 491	2 009	2 815	10 327	2 658	11 623	6 067
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 050	171 062	255 286	121 197	174 647	488 460	40 977	20 594	99 409	59 799	11 623	210 357

Tkr	Fastighets AB Knallerian 559013-6916	Niam IV Akvarium AB 556745-4748	Niam IV Tetra AB 556783-9955	Botkyrka Tegelbruket 1 (ingår i Niam IV Akvarium)	Apportemission	Nyemission Troden	Kontant förvärv av aktier	Stamaktier serie A	Stamaktier serie B	Preferensaktier	Omruberingar	Tillskott av tidigare ägare 2015 samt resultat under jan-maj 2015	Justeringar hänförliga till skillnader i redovisningsprinciper
	Borås Bromsen 3 & 4	6 st	Lennart 17, Västerås										
Proforma balansräkning per 2014-12-31 efter emission av preferensaktier och tillträde 2015-07-03					Not 4			Not 5	Not 6	Not 7	Not 8	Not 9	Not 10
Förvaltningsfastigheter	138 413	989 489	266 631										
Materiella anläggningstillgångar		7											
Andelar i dotterföretag				684 543	25 234	183 612							
Uppskjuten skattefordran		1 610									-2 866		
Summa anläggningstillgångar	138 413	991 106	266 631	0	684 543	25 234	183 612	0	0	0	-2 866	0	-90 504
Kundfordringar		1 364	184										
Skattefordran													
Fordringar hos koncernföretag		42 848	9 706	0							65 167		
Övriga fordringar		1	2 380					-30 000				127 847	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	812	5 470	2 505										
Kassa och bank	50	25 516	5 945	-28 523	48 366	-183 612	150 000	20 000	380 000				
Summa omsättningstillgångar	862	75 199	20 720	0	-28 523	48 366	-183 612	120 000	20 000	380 000	65 167	127 847	0
SUMMA TILLGÅNGAR	139 275	1 066 305	287 351	0	656 020	73 600	0	120 000	20 000	380 000	62 301	127 847	-90 504
Bundet eget kapital	50	100	100	17 013	349		3 701	592	1 455			-367	
Fritt eget kapital		30 215	67 197	663 510	73 251		116 299	19 408	378 545			285 037	-90 504
Summa eget kapital	50	30 315	67 297	0	680 524	73 600	0	120 000	20 000	380 000	0	284 670	-90 504
Räntebärande skulder				0									
Skulder till koncernföretag	129 611	370 752	65 371	-25 004							139 590		
Övriga skulder													
Uppskjuten skatteskuld			4 554								-5 411		
Summa långfristiga skulder	129 611	370 752	69 925	0	-25 004	0	0	0	0	0	134 179	0	0
Räntebärande skulder		623 406		25 000									
Skulder till koncernföretag			141 406	-24 500							-133 969	-156 823	
Leverantörsskulder		6 087	3 500										
Skatteskulder		587											
Övriga skulder		5 618	172	0							62 091		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 614	29 540	5 051										
Summa kortfristiga skulder	9 614	665 238	150 129	0	500	0	0	0	0	0	-71 878	-156 823	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	139 275	1 066 305	287 351	0	656 020	73 600	0	120 000	20 000	380 000	62 301	127 847	-90 504

Proformaräkenskaper

	Eliminering av aktier i dotterbolag	Refinansiering av Klövern Vampyren KB och M2-bolagen	Carolus och Stencap	Swedbank	Troden	Diligentia	Niam	Pare och Värberg	PBB	Skandia	Niam revers	Proforma
Tkr												
Proforma balansräkning per 2014-12-31 efter emission av preferens- aktier och tillträde 2015-07-03	Not 11											
Förvaltningsfastigheter	426 241											3 316 500
Materiella anläggningstillgångar												4 338
Andelar i dotterföretag	-893 389											0
Uppskjuten skattefordran	0											0
Summa anläggningstillgångar	-467 148	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 320 838
Kundfordringar												8 401
Skattefordran												98
Fordringar hos koncernföretag	-8 873	-1 643					-141 062					0
Övriga fordringar												134 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter												18 161
Kassa och bank		-308 571	438 992	711 000	-176 919	-123 752	-1 070 692	-233 967	1 190 000	117 000	185 250	275 218
Summa omsättningstillgångar	-8 873	-310 214	438 992	711 000	-176 919	-123 752	-1 211 754	-233 967	1 190 000	117 000	185 250	436 449
SUMMA TILLGÅNGAR	-476 021	-310 214	438 992	711 000	-176 919	-123 752	-1 211 754	-233 967	1 190 000	117 000	185 250	3 757 287
Bundet eget kapital	-49 706											23 367
Fritt eget kapital	-409 307											1 280 807
Summa eget kapital	-459 013	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 304 174
Räntebärande skulder		-143 328	-433 677	700 345				-233 967	1 166 000	117 000	185 250	2 164 446
Skulder till koncernföretag	0	-150 700			-157 701	-123 752	-588 054					0
Övriga skulder												652
Uppskjuten skatteskuld	-3 965											0
Summa långfristiga skulder	-3 965	-294 028	-433 677	700 345	-157 701	-123 752	-588 054	-233 967	1 166 000	117 000	185 250	2 165 098
Räntebärande skulder			-5 315	10 655			-623 700		24 000			103 538
Skulder till koncernföretag	-16 547	-16 186			-19 218							0
Leverantörsskulder												20 653
Skatteskulder												5 206
Övriga skulder	3 504											75 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter												82 666
Summa kortfristiga skulder	-13 043	-16 186	-5 315	10 655	-19 218	0	-623 700	0	24 000	0	0	288 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-476 021	-310 214	-438 992	711 000	-176 919	-123 752	-1 211 754	-233 967	1 190 000	117 000	185 250	3 757 287

Noter till proforma balansräkning 2014-12-31

- Moderbolaget Agora enligt årsredovisning per 30 april 2015. Innehåller nyteckning av aktier i samband med bildandet (50 tkr) och ovillkorat aktieägartillskott per 30 april 2015 (30 mkr).
- Bolag förvärvade per 27 maj 2015 och tillträdde den 8 juni 2015 enligt respektive årsredovisning per 31 december 2014. Årsredovisningarna är upprättade i enlighet med BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktieföretag.
- Apportemission, dvs. förvärv av bolag med betalning genom utfärdande av nyemitterade aktier till säljarna. Därefter ges nya aktier ut och betalning för aktierna erlägges genom apportemission. 25 mkr av reverserna kommer att betalas kontant den 15 oktober 2015.
- Apportemission av 17 013 104 nya stamaktier av serie B.
- Fondemission och nyemission av stamaktier av serie A om sammanlagt 120 mkr och betalningar av fordringar om 30 mkr.
- Kontant nyemission av 592 105 nya stamaktier av serie B.
- Kontant nyemission av 1 454 546 nya preferensaktier.
- Omrubricering av fordringar och skulder till koncernbolag avseende tidigare ägare. Inga koncerninterna fordringar och skulder till de tidigare ägarna kvarstår efter förvärvet. Dessa belopp motsvarar belopp som reglerats under 2015 fram till förvärvet. 62 091 tkr är den nettoskuld som redovisas per 31 december 2014 och återbetalats av de tidigare ägarna under 2015 fram till förvärvet.
- Tillskott av tidigare ägare under 2015 samt resultat för januari-maj 2015. Förvärvsanalysen baseras på ställningen i dotterbolagen per tillträdesdagen 27 maj respektive den 3 juli 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 förvärvsanalysen. 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 förvärvsanalys per dagen för dotterföretagens förvärv.

REVISORS RAPPORT AVSEENDE PROFORMAREDOVISNING

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

Revisors rapport avseende proformaredovisning

Vi har utfört en revision av den proformaredovisning som framgår på sidorna 44-50 i A Group Of Retail Assets Sweden AB:s (publ) prospekt daterat den 15 juni 2015.

Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur förvärven av andelarna i Klöver Vampyren KB, aktierna i 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, Norra Missionen i Tranås AB, Troden 7 AB, Fastighets AB Knallerian, Niam IV Akvarium AB och Niam IV Tetra AB samt fastigheten Telefonen 19 skulle ha kunnat påverka en koncernresultaträkning för perioden 1 januari 2014 – 31 december 2014 samt en koncernbalansräkning per den 31 december 2014 för A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ).

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p. 7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Vi har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt*. Vårt arbete, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på sidorna 44-45 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Uttalande

Enligt vår bedömning har proformaredovisningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på sidorna 44-45 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 15 juni 2015

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Agora är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder till kreditinstitut. Koncernen använder sig av räntederivat, huvudsakligen ränteswappar och räntetak, för att hantera Koncernens ränterisk.

Bolagets finansiella ställning har förändrats väsentligen sedan bokslutet den 30 april 2015 med anledning av de genomförda fastighetsförvärven. Det egna kapitalet uppgick per den 27 maj 2015 till 830,6 mkr. Per samma datum hade Agora kortfristiga räntebärande skulder om 93,2 mkr och långfristiga räntebärande skulder om 939,7 mkr. Av de totala skulderna om 2 458 mkr var 2 273 mkr räntebärande skulder. De icke räntebärande skulderna om totalt 185 mkr bestod av uppskjutna skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder. Nedan redovisas Agoras kapitalstruktur per den 27 maj 2015.

Eget kapital och skuldsättning, mkr	27 maj 2015
Summa kortfristiga skulder	93,2
Mot borgen	–
Mot säkerhet ¹⁾	34,5
Blancokrediter	58,7
Summa långfristiga skulder	939,7
Mot borgen	–
Mot säkerhet ¹⁾	939,7
Blancokrediter	–
Summa eget kapital	830,6
Aktiekapital	20,4
Reservfond	–
Andra reserver	–
Balanserat resultat	809,8
Periodens resultat	–
Total kapitalisering	1 863,4

1) Säkerhet ställd i form av moderbolagsborgen, pantsättning av pantbrev för internreverser och pant i aktier i dotterbolag.

NETTOSKULDSÄTTNING

Nedan redovisas Agoras nettoskuldsättning per 27 maj 2015. Nettoskuldsättningen i tabellen nedan reflekterar Koncernens räntebärande skulder per den 27 maj 2015.

Nettoskuldsättning, mkr	27 maj 2015
(A) Kassa	–
(B) Likvida medel	134,3
(C) Lätt realiserbara värdepapper	–
(D) Summa likviditet (A) + (B) + (C)	134,3
(E) Kortfristiga finansiella fordringar	20,4
(F) Kortfristiga bankkulder	–
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	34,5
(H) Andra kortfristiga skulder	58,7
(I) Summa kortfristiga skulder (F) + (G) + (H)	93,2
(J) Netto kortfristig skuldsättning (I) – (E) – (D)	–61,5
(K) Långfristiga banklån	939,7
(L) Emitterande obligationer	–
(M) Andra långfristiga skulder	–
(N) Långfristig skuldsättning (K) + (L) + (M)	939,7
(O) Nettoskuldsättning (J) + (N)	878,2

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Agoras materiella anläggningstillgångar består huvudsakligen av fastigheter. Övriga materiella anläggningstillgångar uppgick till cirka 4 mkr per den 8 juni 2015. Fastigheternas värde uppgick till cirka 1,8 mkr per den 27 maj 2015.

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. Underskottet i rörelsekapital för den kommande tolv månadersperioden förväntas uppgå till cirka 70 mkr inför förvärven som ska tillträdas den 3 juli 2015. Genom Erbjudandet förväntas Agora tillföras högst cirka 400 mkr för emissionskostnader. Emissionslikviden kommer, tillsammans med fastighetskrediter, bland annat 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 genomförande.

Om Erbjudandet inte kan genomföras eller likviden från Erbjudandet inte blir tillräckligt stor, kan Bolaget tvingas att söka alternativ finansiering i form av eget kapital på annat sätt. Bolagets huvudägare Kvalitena AB (publ) och M2 Asset Management AB har uttryckt sin avsikt att i sådant fall tillskjuta erforderligt kapital. Kreditbeslut avseende förvärv från Balder och NIAM väntas senast den 19 juni 2015. Förvärvet från Balder är villkorat av att Agora erhåller erforderlig finansiering.

INVESTERINGAR

Agoras investeringar utgörs huvudsakligen av förvärv av fastigheter. I maj 2015 ingick Agora avtal om förvärv av fastigheter med ett värde om cirka 1,8 mdkr med tillträde den 8 juni 2015.

Pågående och framtida investeringar

Bolaget har avtalat om förvärv av fastigheter med ett värde om cirka 1,6 mdkr, som avses finansieras genom emissionslikviden från Erbjudandet tillsammans med fastighetskrediter.

TENDENSER

Utvecklingen av Sveriges ekonomi har effekt på den svenska fastighetsmarknaden. Sverige har i jämförelse med många andra europeiska länder klarat de senaste årens finansiella kris relativt bra. Låga kapitalkostnader och goda finansieringsmöjligheter bidrar till att fastighetsmarknaden i Sverige är fortsatt stark. Efterfrågan på detaljhandelsfastigheter beror bland annat på detaljhandeln i Sverige som enligt HUI Research förväntas öka under 2015 och 2016.

Beskattningen av fastighetsbolag i Sverige kan komma att förändras, bland annat till följd av Företagskommitténs slutbetänkande som lämnades in i juni 2014.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DEN 30 APRIL 2015

Bolagets finansiella ställning har förändrats signifikant sedan bokslutet per den 30 april 2015. Bolaget har genomfört förvärv av 13 fastigheter och därtill avtalat om förvärv av ytterligare nio fastigheter. Vidare har Bolaget under maj och juni 2015, med anledning av förvärven, genomfört en fondemission av stamaktier av serie A, en emission av stamaktier av serie B, en riktad emission av stamaktier av serie A samt en apportemission av stamaktier av serie B. Bolagets stamaktier av serie B noterades i juni på First North efter att Bolaget genomfört en nyemission av 592 105 stamaktier av serie B motsvarande en emissionslikvid om 22,5 mkr före emissionskostnader.

I övrigt har inga väsentliga förändringar inträffat med avseende på Agoras finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den senaste perioden för vilken finansiell information har redogjorts.

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

Agora bildades i februari 2015 och har avgett ett bokslut för perioden den 18 februari 2015 till 30 april 2015. Efter utgången av räkenskapsåret 2015 har Bolaget förvärvat 13 fastigheter 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 för de under året förvärvade fastigheterna samt de avtalade förvärven av fastigheter återfinns i avsnittet "Proformaräkenskaper".

Information till höger är ett sammandrag av Agoras finansiella resultat och ställning för perioden den 18 februari 2015 till 30 april 2015, hämtade ur Agoras reviderade årsredovisning för 2015.

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

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER

STYRELSE

Bolagets styrelse består av fyra ordinarie ledamöter utan suppleanter. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av årsstämman 2016. Styrelsen och ledningen nås via Bolagets adress Strandvägen 5A, 114 51 Stockholm eller telefon +46 70 608 8080.

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 betryggande sätt. 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: 13 340 stamaktier av serie B (privat och närstående)

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 Fastighets 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 samt styrelseledamot i Schneiders Trading Aktiebolag, Biskopsuddens Fastighetsförvaltning AB, Stendörren Fastigheter AB (publ), 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 Värberg 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 (under 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: 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 samt 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 Fastighets 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 Fastighetsutveckling 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, Fyrskepsvägens 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: 5 000 stamaktier av serie B (genom bolag)

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.

Katarina Hedström Klarin

Styrelseledamot, invald i styrelsen 2015.

Född: 1963

Aktieinnehav i Agora: Inget innehav

Utbildning och tidigare erfarenhet: Ekonomiutbildning
Katarina Hedström Klarin har lång erfarenhet från ledningsarbete och styrelsearbete i noterade bolag. Hon har sedan 2004 innehaft ett antal olika befattningar inom LRF-koncernen, bland annat som ekonomi- och finanschef. Dessförinnan har hon bland annat arbetat som ekonomikonsult och tjänstgjort som garantidirektör på Exportkreditnämnden (EKN). Katarina har studerat i ekonomi vid Lunds universitet och har en MBA-examen från Heriot Watt, Storbritannien.

Katarina Hedström Klarin är idag extern verkställande direktör i LRF Konsult Aktieföretag. Hon är även styrelseledamot i Redovisningskonsulterna SRF:s Servicebyrå Aktieföretag och Sveriges Redovisningskonsulters Förbund Förvaltning AB samt revisor i Sveriges Allmänna Utrikeshandelsförening.

Katarina Hedström Klarin har tidigare varit Styrelseordförande i Svensk Markservice Aktieföretag, LRF Samköp Aktieföretag, Lantbrukets Avbyttjänst Aktieföretag, Sånge-Säby Hotell & Konferens Aktieföretag, SwedeAgri Invest Aktieföretag (upplöst genom likvidation) och SwedeAgri Treasury Consulting Aktieföretag (upplöst genom likvidation) samt styrelseledamot i Lantbrukarnas Ekonomi-Aktieföretag, Svenskt Kött i Sverige AB, SRF Ekonomiutbildning AB (upplöst genom fusion), Macklean Strategiutveckling AB, Bygruppen AB, Sigill Kvalitetssystem Aktieföretag, Ybäs AB (upplöst genom likvidation), LRF Försäkring Livförsäkringsaktieföretag (upplöst genom likvidation), LRF Försäkring Skadeförsäkringsaktieföretag, LRF AG (under likvidation) och Klarin & Co Aktieföretag (upplöst genom likvidation).

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

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Wilner Anderson, verkställande direktör

Verkställande direktör i Agora sedan 2015

Född: 1951

Aktieinnehav i Agora: 500 000 teckningsoptioner och 13 000 stamaktier av serie B

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 Anderson är idag styrelseledamot i Anderson of Sweden in Strengnes Aktieföretag.

Tidigare har Wilner Anderson även varit styrelseledamot och verkställande direktör i Anderson of Sweden in Strengnes Aktieföretag 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 Fastighetsaktieföretag (upplöst genom fusion).

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

Agneta Segerhammar, CFO och vice verkställande direktör

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

Född: 1963

Aktieinnehav i Agora: 100 000 teckningsoptioner och 2 000 stamaktier av serie B

Utbildning och tidigare erfarenhet: Ekonomiutbildning
Agneta Segerhammar 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 economichef 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 Lantmäteriäcken, 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: 5 340 stamaktier av serie B (privat och genom bolag)

Utbildning och tidigare erfarenhet: Ekonomiutbildning
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, Economichef 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: 1968

Aktieinnehav i Agora: 100 000 teckningsoptioner och 10 140 stamaktier av serie B

Utbildning och tidigare erfarenhet: Executive General Management program IFL

Peter Gullberg 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

Tillträdande fastighetschef i Agora med förväntad första anställningsdag under sommaren 2015

Född: 1969

Aktieinnehav i Agora: 100 000 teckningsoptioner och 1 000 stamaktier av serie B

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 kvm. 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 2015, för tiden intill årsstämman 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 Fyrskepsvägens 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.

Katarina Hedström Klarin var styrelseledamot i LRF Försäkring Livförsäkringsaktiebolag då bolaget inledde likvidation den 26 februari 2014. Katarina var även styrelseordförande i LRF AG då bolaget inledde likvidation den 30 juli 2014. Vidare var Katarina styrelseledamot respektive styrelseordförande i SwedeAgri Invest Aktiebolag, SwedeAgri Treasury Consulting Aktiebolag och Ybäs AB då bolaget inledde likvidation den 19 november 2014. Slutligen var Katarina styrelseledamot i Klarin & Co Aktiebolag då bolaget trädde i likvidation den 27 december 2011. Samtliga likvidationer som Katarina Hedström Klarin 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.

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningen i Agora är långsiktig och beskriver besluts-systemet med vars hjälp ägarna, direkt och indirekt, styr Bolaget och hanterar dess risker. Agoras styrning, ledning och kontroll grundar sig på gällande lagstiftning, First Norths regelverk, bolagsordning, andra externa styrdokument och rekommendationer samt interna styrdokument såsom affärsplan, policyer och attestordning. Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") är inte tillämplig på bolag vars aktier är upptagna till handel på First North, men Agora har för avsikt att även följa Koden. Koden innebär bland annat att viss information ska hållas tillgänglig på webbsidan. Koden anger att bolag som följer Koden men som har valt att avvika från denna i något avseende ska förklara varför avvikelser sker.

REVISIONSUTSKOTT

Styrelsen anser att revision är av sådan betydelse att dessa frågor ska beredas och beslutas av hela styrelsen. Vid minst ett tillfälle per räkenskapsår träffas styrelse och revisor utan att verkställande direktören eller annan representant från Bolaget är närvarande. Revisionsutskottet ska bland annat säkerställa kvalitén i Agoras finansiella rapportering, övervaka den interna kontrollen, utvärdera revisorns arbete samt bistå valberedning vid framtagande av förslag till revisor. Bolagets revisor deltar vid två styrelsemöten per år och redogör för iakttagelser och eventuella synpunkter som uppkommit i samband med granskning.

BOLAGSORDNING

Bolagsordningen, som antas på bolagsstämman, anger tillsammans med gällande lagar, ramarna för Bolagets verksamhet och styrning. A Group Of Retail Assets Sweden AB är ett svenskt publikt bolag. Bolaget är registrerat med organisationsnummer 559004-3641 och med säte samt huvudkontor på Strandvägen 5A i Stockholm. Agoras verksamhet är att direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Aktier kan utges i tre serier, stamaktier av serie A och serie B samt preferensaktier. Stamaktier av serie A medför en röst. Preferensaktier och stamaktier av serie B medför en tiondels röst. Räkenskapsåret omfattar kalenderår.

BOLAGSSTÄMMA

Stämman är Bolagets högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i Bolagets angelägenheter utövas. Styrelsen och revisorer i Bolaget utses av årsstämman på förslag av valberedningen.

STYRELSEN

Styrelsen har det övergripande ansvaret för Bolaget och utses efter förslag av valberedningen vid årsstämman. Dess uppgift är att förvalta Bolagets angelägenheter och att tillvarata samtliga aktieägares intresse. Åtagandet regleras av aktiebolagslagen, bolagsordningen och styrelsens arbetsordning. Styrelsen ska ha en storlek och sammansättning som säkerställer dess förmåga att förvalta Bolagets angelägenheter med integritet och effektivitet.

Styrelsen i Agora har upprättat en arbetsordning avseende arbetsfördelningen, styrelsemöten och ekonomisk rapportering i enlighet med aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och författningar. Arbetsordningen omfattar följande:

STYRELSENS UPPGIFTER OCH ANSVAR

Styrelsen är enligt aktiebolagslagen ytterst ansvarig för att Bolaget har en god intern styrning och kontroll, med en hantering som säkerställer att den finansiella rapporteringen överensstämmer med fastställda krav.

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta Bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt.

Styrelsen ansvarar för att Bolagets organisation är ändamålsenlig och att verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordningen, aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och författningar samt styrelsens arbetsordning. Styrelsen ska utföra styrelsearbetet gemensamt under ordförandens ledning.

Styrelsen ska vidare tillse att verkställande direktören fullgör sina åtaganden i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar. Dessa återfinns i den av styrelsen upprättade VD-instruktionen. Styrelsens ledamöter ska inte ha ansvar för olika arbetsområden eller uppgifter. Belönings- och ersättningsfrågor för verkställande direktören bereds av styrelsens ordförande och föredras för övriga i styrelsen innan beslut.

Styrelsens uppgift innefattar, utan att vara begränsad därtill, följande:

- fastställa affärsplan, strategier, väsentliga policyer och mål för Bolaget och den koncern som Bolaget är moderbolag för
- fastställa Bolagets och Koncernens övergripande organisation
- utse och entlediga verkställande direktör
- tillse att det finns ett fungerande rapporteringssystem
- tillse att det finns en tillfredsställande kontroll av Bolagets och Koncernens efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för verksamheten
- årligen fastställa ny arbetsordning och instruktion för verkställande direktören

- godkänna ekonomisk rapportering i form av delårsrapporter, bokslutskommunikéer och årsbokslut som Bolaget ska offentliggöra
- tillse att Bolaget har en fungerande attestinstruktion och attestplan

STYRELSENS ORDFÖRANDE

Styrelsens ordförande utses, efter förslag av valberedning, vid årsstämman och ansvarar för att leda och organisera styrelsens arbete på ett effektivt sätt samt att fungera som verkställande direktörens diskussionspartner och stöd.

Ordföranden ska även:

- ansvara för kontakten mellan ägarna och styrelsen
- bevaka att styrelsen fullgör sina förpliktelser enligt gällande lagar, övriga regelverk, styrdokument och arbetsordning
- säkerställa att styrelseledamöterna får den utbildning och information som krävs för att kunna analysera företagets ekonomiska ställning, strategi, planering och utveckling
- genomföra årlig utvärdering av styrelsens arbete
- inrätta en valberedning, enligt uppdrag från årsstämman, och även delta i densamma

VALBEREDNING

Valberedningens sammansättning bestäms av bolagsstämman och ska vara representativ för ägarna i Bolaget och med uppgift att bereda för stämmans beslut. Valberedningen ska till årsstämman lämna förslag avseende:

- styrelseordförande
- styrelseledamöter med motivering samt antal ledamöter och arvode
- revisorer inklusive arvode och motivering
- regler för valberedningens sammansättning inför nästkommande årsstämma
- förfarande vid utbyte av ledamot i valberedningen innan dess arbete slutförts

STYRELSE OCH REVISION

Antalet styrelseledamöter i Bolaget ska vara fyra, och Bolaget ska ha ett registrerat revisionsbolag som revisor. Årsstämman den 13 maj 2015 beslutade om omval av Patrik Essehorn som ordinarie styrelseledamot. Knut Pousette och Rutger Arnhult valdes till ordinarie styrelseledamöter. Knut Pousette valdes till styrelsens ordförande. Stämman beslutade om omval av revisionsbolaget Ernst & Young AB som Bolagets revisor och att arvode till revisorer ska utgå enligt godkänd räkning. Mikael Ikonen har utsetts av Ernst & Young AB till att vara huvudansvarig revisor.

På extra bolagsstämma den 27 maj 2015 beslutades att styrelsens arvoden ska uppgå till totalt 600 000 kronor, varav 200 000 kronor till styrelseordföranden och 100 000 kronor till respektive styrelseledamot. Det fastställdes att styrelseledamot som samtidigt är anställd i Bolaget inte ska erhålla något styrelsearvode samt att det inte utgår ytterligare ersättning till styrelseledamot som utför utskottsarbete. På extra bolagsstämma den 8 juni 2015 valdes Katarina Hedström Klarin till ordinarie styrelseledamot.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Stämman beslutade i korthet om följande riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för Bolagets ledande befattningshavare.

Riktlinjer för ersättning till Bolagets ledande befattningshavare – vilket utgör verkställande direktör och övriga medlemmar av ledningsgruppen – ska beslutas av årsstämman. Grundlönen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Grundlönen omprövas varje år.

Ledande befattningshavare ska även ha rätt att delta i Bolagets teckningsoptionsprogram. Se avsnitt "Incitamentsprogram" för vidare information.

Pensionspremier för ledande befattningshavare motsvara ITP1 och pensionsåldern är 67 år.

Förmåner utöver lön och pension utgår för samtliga ledande befattningshavare i form av tjänstebil, sjukförsäkring samt TGL och TFA.

Ledande befattningshavares uppsägningstid ska vara ömsesidigt tre månader från Bolagets respektive den ledande befattningshavarens sida med undantag för VD där en uppsägningstid om sex månader från VD och tolv månader från Bolaget tillämpas. Avgångsvederlag utgår inte.

Vid tiden för årsstämman den 13 maj 2015 hade Bolaget inte några ersättningsåtaganden som ej förfallit till betalning.

BEMYNDIGANDE FÖR STYRELSEN ATT BESLUTA OM NYEMISSION AV PREFERENSAKTIER

På extra bolagsstämma den 8 juni 2015 beslutades 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 och preferensaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Syftet med bemyndigandet och skälet till avvikelserna från aktieägarnas företrädesrätt är att kunna emittera aktier i syfte att förvärva fastigheter eller andelar i juridiska personer som äger fastigheter eller i syfte att kapitalisera Bolaget inför sådana förvärv. För vidare information se avsnittet "Bemyndiganden".

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH KONCERNLEDNING

Verkställande direktör utses av, och är underordnad, styrelsen. Verkställande direktörens viktigaste uppgift är att sköta den löpande förvaltningen av Bolaget. Utöver verkställande direktör ingår tre personer i ledningsgruppen, var och en med unika ansvarsområden.

Av instruktionen i arbetsordningen framgår tydligt vilka ärenden och vilka frågor som ska underställas styrelsen för beslut samt vilka befogenheter verkställande direktören har. Vidare tar verkställande direktören fram och föredrar nödvändiga informations- och beslutsunderlag inför styrelsesammanträden. Agoras styrelse utvärderar årligen verkställande direktörens arbete.

I bolagsledningen ingår utöver verkställande direktör, CFO och vice verkställande direktör, Leasing-/Förvaltningschef samt Fastighetschef. Frågor rörande den löpande verksamheten rapporteras vid bolagsledningens möten.

ERSÄTTNINGAR

Riktlinjer för ersättning

Styrelsen presenterar i kallelsen till årsstämman förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för verkställande direktör och koncernledning, vilka beslutas av årsstämman. Grundlönen, som omprövas varje år, ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Hela styrelsen deltar i beredning och beslut av ersättningsfrågor.

Ersättning till styrelse

Styrelsens arvode föreslås av valberedningen och fastslås på årsstämman. Vid årsstämman 2015 beslutas att styrelsen erhåller 600 000 kronor att fördela mellan styrelsens ledamöter, exklusive verkställande direktör. Ordförandes arvode uppgår till 200 000 kronor och övriga ledamöters arvode är 100 000 kronor per ledamot. Avgångsvederlag utgår inte.

Ersättning till verkställande direktör

Ersättning och förmåner till verkställande direktör beslutas av årsstämman. Grundlönen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Processen för fastställande av villkoren för ersättning till verkställande direktör ska vara formaliserad och transparent samt ta hänsyn till sambandet mellan prestation och ersättning. De incitamentsprogram som finns är långsiktiga och har till syfte att främja engagemanget i Bolaget och därmed även öka värdet för aktieägarna.

Verkställande direktörens förmåner under 2015, utöver lön och pension, är sjukförsäkring och tjänstebil. Under anställningstiden hos Bolaget ska pensionspremien motsvara ITP1. Pensionsåldern är 67 år. Vid uppsägning från Bolagets sida utgår full lön och samtliga förmåner, enligt ovan, under uppsägningstiden. Ersättningen avräknas mot inkomster från eventuell annan arbetsgivare. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår full lön inklusive samtliga förmåner under uppsägningstiden så länge anställningsförhållandet består. Uppsägning från Bolagets sida är tolv månader och från den verkställande direktörens sida sex månader. Avgångsvederlag utgår ej.

Ersättning till övriga ledande befattningshavare

Styrelsen föreslår och årsstämman beslutar om principer för ersättning och andra anställningsvillkor för övriga ledande befattningshavare. Grundlönen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. De incitamentsprogram som finns är långsiktiga och har till syfte att främja engagemanget i Bolaget och därmed även öka värdet för aktieägarna.

Pensionspremien ska motsvara ITP1. Pensionsåldern är 67 år. Uppsägningstiden är ömsesidigt tre månader från Bolagets sida respektive den ledande befattningshavarens sida.

Avgångsvederlag utgår ej. Förmåner utöver lön och pension är sjukförsäkring, tjänstebilsförmån samt TGL och TFA.

INCITAMENTSPROGRAM

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

Bolagsstämman den 27 maj 2015 beslutade att införa ett teckningsoptionsprogram till förmån för vissa ledande befattningshavare i Bolaget. Skälet till avvikelserna 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.

Löner, arvoden och förmåner

Belopp i tkr	2015
Styrelseordförande	
Knut Pousette	200
Övriga styrelseledamöter (4 personer)	
Rutger Arnhult	100
Patrik Essehorn	100
Katarina Hedström Klarin	100
Verkställande direktör	
Grundlön	1 400
Förmåner	70
Vice verkställande direktör	
Grundlön	910
Förmåner	70
Övriga ledande befattningshavare (2 personer)	
Grundlön	1 300
Förmåner	140
Avtalsenliga pensionskostnader (inklusive Fora)	
Verkställande direktör	310
Vice verkställande direktör	160
Övriga ledande befattningshavare (3 personer)	280
Summa	5 140
Lagstadgade sociala kostnader (inklusive löneskatt)	
Styrelseordförande	63
Övriga styrelseledamöter	130
Verkställande direktör	462
Vice verkställande direktör	308
Övriga ledande befattningshavare (2 personer)	453
Summa	1 416
Totalt	6 556

INTERN STYRNING OCH KONTROLL

Styrelsen ansvarar för att Bolaget har en god intern kontroll och säkerställer att den finansiella rapporteringen överensstämmer med fastställda krav.

Tillsammans med återkommande uppföljning och sunt förnuft, skapas förutsättningar för att nå gemensamma mål samt förtroende och tillförlitlighet i hela organisationen såväl som hos aktieägarna.

Processerna för hantering av intern kontroll, finansiell rapportering och styrning inom Bolaget grundar sig i ramverket för Coso, Committee of Sponsoring Organization of the Treadway Commission, och styrs, utöver lagar, gällande regelverk och rekommendationer, till stor del av interna policyer och styrdokument. Styrdokument och policyer revideras kontinuerligt och utvärderas samt utvecklas löpande för att användas som stöd i beslutsprocesserna i det dagliga arbetet för varje enskild medarbetare.

KONTROLLMILJÖ

Kontrollmiljö och kontrollåtgärder säkerställer effektiviteten i Bolaget och utgör basen för den interna kontrollen. Kontrollmiljön ska ge förståelse för Bolagets värderingar samtidigt som den tryggar efterlevnaden av policyer och måluppfyllelse. Den formella beslutsordningen utgår från ansvarsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör och omfattar arbetsordning samt VD-instruktion. Övergripande policyer uppdateras löpande och fastställs av styrelsen en gång per år.

Styrelsen har antagit följande policyer:

- Finanspolicy
- Informationspolicy
- Insider policy
- Miljöpolicy

RISKBEDÖMNING

Omfattning och bedömning av Bolagets riskhantering i sin helhet, och den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledningen, styrelse och revisor.

KONTROLLAKTIVITETER

Ett begränsat antal personer har firmateckningsrätt och en attestordning finns upprättad. Koncernens verksamhet, finansiella hantering och förvaltning revideras två gånger per år av Bolagets revisorer som rapporterar iakttagelser och eventuella synpunkter direkt till styrelsen. Principer för redovisning, rapportering och revisionssynpunkter går igenom vid ordinarie revision av årsbokslut.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Den externa informationen sköts utifrån den informationspolicy som är anpassad efter First Norths regelverk och kommuniceras via pressreleaser och webbsidan.

Bolagsledningens interna kommunikation utgörs främst av ledningsgruppens protokollförda möten. Kommunikationen i Bolaget sker bland annat genom regelbundna konferenser samt möten med ansvariga för respektive affärsenhet och övriga chefer. Relevant information, intern och extern, förmedlas löpande till berörda medarbetare.

UPPFÖLJNING

Finansiell uppföljning av samtliga affärsenheter och bolag samt Koncernen sker kvartalsvis mot budget och prognos enligt en väl utarbetad modell. Rapportering sker till bolagsledning, styrelse och revisor.

INTERNREVISION

Agora har en transparent organisation. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna som av affärsenheterna, bolagsledning och styrelse. Tydlig dokumentation via policyer och instruktioner, tillsammans med återkommande uppföljning och regelbundna diskussioner med revisor, säkerställer processernas korrekthet. Hantering och rapportering granskas formellt av Bolagets revisor två gånger per år och rapporteras till styrelsen. Baserat på ovan anses det därför inte föreligga något behov av internrevision.

BOLAGSORDNING

Bolagsordning för A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ), organisationsnummer 559004-3641.

1 FIRMA

Bolagets firma är A Group Of Retail Assets Sweden AB. Bolaget är publikt (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.

5.2 Vinstutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av tjugo (20) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om fem (5) kronor per aktie. Avstämningsdagar 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) 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 uppräkningsbeloppet ska räknas upp 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 fem (5) 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 uppräkningsbeloppet av belopp 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.

5.3 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 lottnings.

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.

5.4 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.

5.5 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.

5.6 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 (3) och högst åtta (8) ledamöter.

7 REVISORER

Bolaget ska ha en eller två revisorer med eller utan suppleanter eller ett (1) eller två (2) 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 ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex och senast två veckor före stämman. Kallelse till bolagsstämma ska alltid ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

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 NÄRVARO 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 bolagsordning.

13 AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

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

Denna bolagsordning är antagen på extra bolagsstämma den 8 juni 2015.

AKTIE, AKTIEÄGARE 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 ägares rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med förfaranden som anges i denna lag. Enligt bolagsordningen ska Bolagets aktiekapital 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. 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 tiondels röst vardera. Vid bolagsstämma i Bolaget får varje röstberättigad rösta för det fulla antalet av dennes ägda och företrädda aktier. Vid tidpunkten för Prospektets offentliggörande uppgår Bolagets aktiekapital till 21 356 459 kronor fördelat på totalt 3 751 250 stamaktier av serie A och 17 605 209 stamaktier av serie B.

Preferensaktierna har enligt bolagsordningen företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 20 kronor per preferensaktie (kvartalsvisa utbetalningar om 5 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 preferensaktier se avsnitten "Preferensaktien i korthet" och "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. Särskilda regler gäller för utdelning på preferensaktierna, se avsnittet "Bolagsordning". Utbetalning av kontant utdelning sker genom Euroclear. Om aktieägare inte kan nås 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 skatterettsligt 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 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.

På extra bolagsstämma den 8 juni 2015 beslutades att öka 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 riktades erbjudandet om teckning av stamaktierna av serie B 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), D. Carnegie & Co Aktiebolag, Sterner Stenhus Förvaltning AB och Sörmlandsporten AB. Teckningskursen för de nyemitterade stamaktierna av serie B uppgick till 40 kronor per aktie och betalning erlades genom apport av aktierna i respektive tecknares dotterbolag som äger de fastigheter som framgår av avsnittet "Fastighetsbestånd". På samma extra bolagsstämma antogs Bolagets bolagsordning i dess nuvarande lydelse.

Den 27 maj 2015 beslutades att genomföra ytterligare en nyemission av stamaktier av serie B med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Erbjudandet om teckning riktades till allmänheten i Sverige och syftet med emissionen var att skapa en erforderlig ägarspridning i Bolaget. Den 5 juni 2015 beslöts att uppta Bolagets stamaktier av serie B till handel på First North.

För en vidare beskrivning av villkoren för Bolagets preferensaktier som ska emitteras inom ramen för Erbjudandet se avsnitten "Preferensaktien i korthet" och "Bolagsordning".

I tabellen nedan redovisas förändringar av aktiekapitalet och antalet aktier i Bolaget sedan Bolaget bildades den 18 februari 2015. Tabellen förutsätter att nyemissionen av stamaktier av serie B till allmänheten i Sverige fulltecknas.

Tidpunkt (för registrering)	Händelse	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	Nyemission	–	592 105	–	592 105	21 356 459	21 356 459	1
Juli 2015	Erbjudandet	–	–	1 454 546	1 454 546	22 811 005	22 811 005	1

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Antalet aktieägare i Bolaget uppgick per den 8 juni 2015, efter det att beslut om tilldelning i nyemissionen av stamaktier av serie B till allmänheten i Sverige skett, till cirka 470. Agoras två största aktieägare kontrollerade per detta datum cirka 74,8 procent av rösterna i Bolaget.

De största aktieägarna per den 8 juni 2015, efter det att beslut om tilldelning i nyemissionen av stamaktier av serie B till allmänheten i Sverige skett.

Aktieägare	Stamaktier serie A	Stamaktier serie B	Preferensaktier	Röster	Andel röster, procent	Andel kapital, procent
M2 Asset Management AB	1 875 625	3 750 000	–	2 250 625,0	40,8	26,4
Kvalitena AB (publ)	1 875 625	–	–	1 875 625,0	34,0	8,8
Carolus Malmö 4 AB	–	3 592 313	–	359 231,3	6,5	16,8
Klövern AB (publ)	–	2 325 000	–	232 500,0	4,2	10,9
Sörmlandsporten AB	–	2 131 250	–	213 125,0	3,9	10,0
D. Carnegie & Co Aktiebolag	–	1 920 000	–	192 000,0	3,5	9,0
Sterners Stenhus Förvaltning AB	–	1 280 000	–	128 000,0	2,3	6,0
Grytetorp Invest AB	–	842 078	–	84 207,8	1,5	3,9
Lipid AB	–	412 981	–	41 298,1	0,7	1,9
P&E Persson AB	–	221 600	–	22 160,0	0,4	1,0
BoPartner i Mälardalen AB	–	201 454	–	20 145,4	0,4	0,9
Dellinen AB	–	120 872	–	12 087,2	0,2	0,6
JJ Advokat AB	–	100 727	–	10 072,7	0,2	0,5
Butikstorvet A/S	–	100 727	–	10 072,7	0,2	0,5
Lindelöf Stenroos AB	–	14 102	–	1 410,2	<0,1	0,1
Övriga aktieägare	–	592 105	–	59 210,5	1,1	2,6
Totalt antal utestående aktier	3 751 250	17 605 209	–	5 511 711,0	100,0	100,0

BEMYNDIGANDEN

Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av preferensaktier

På extra bolagsstämma den 8 juni 2015 beslutades 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 marknadsmissig 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

På extra bolagsstämman den 8 juni 2015 beslutades 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 marknadsmissig 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

Agoras stamaktie av serie B är upptagen till handel på First North. Agora har ansökt om att även preferensaktierna ska tas upp till handel på First North. Bolaget har erhållit ett godkännande villkorat av att Bolaget uppfyller spridningskravet för First North. Preliminär första dag för handel med preferensaktierna på First North är den 7 juli 2015. 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. Preferensaktiernas kortnamn är AGORA PREF och ISIN-koden är SE0007186283. En handelspost motsvarar en aktie.

UTDELNINGSPOLICY

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

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 vissa ledande befattningshavarna av långsiktiga incitamentsprogram i form av teckningsoptioner i Bolaget.

Bolagsstämman den 27 maj 2015 beslutade 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 KOMPLETTERANDE INFORMATION

LEGAL STRUKTUR

Agora är ett publikt aktiebolag med firmanamnet A Group Of Retail Assets Sweden AB 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 äger de dotterbolag som framgår under avsnittet "Koncernstruktur". Samtliga redovisade dotterbolag är bildade i Sverige och är helägda av Agora. Genomförs samtliga avtalade men inte tillträdde fastighetsförvärv kommer ytterligare fyra fastighetsägande dotterbolag att tillträdas den 3 juli 2015.

VÄSENTLIGA AVTAL

Förvävsavtal

Agora har ingått avtal om förvärv av nio detaljhandelsfastigheter som ska tillträdas den 3 juli 2015. Fastigheterna kommer således inte att vara tillträdde per dagen för offentliggörandet av Prospektet. Fastigheterna förvärvas indirekt genom att Agora förvärvsar 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. Förvärvet från NIAM finansieras bland annat genom en säljarrevers om 185 mkr som förfaller till betalning den 31 december 2015. Kreditbeslut avseende förvärv från Balder och NIAM väntas senast den 19 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 indexeras 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 hyresgästpassningar. 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 är finansierad med eget kapital och skulder. Huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Upplåning sker genom upptagande av lån i bank och externa kreditgivare med kortfristig räntebindning där ränterisken oftast begränsas genom derivat. Som säkerhet för lån har Koncernen lämnat pantbrev i fastigheter, aktier och dotterbolag och internreverser samt moderbolagsborgen. Kreditavtalen innehåller 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 låne-marknadens krav på det egna kapitalets storlek för att bevilja marknadsmässiga finansieringsförutsättningar. Agora har per dagen för offentliggörandet av Prospektet 2015 utestående räntebärande skulder om cirka 970 mkr.

RÄTTSLIGA FÖRFARANEN OCH SKILJEFÖRFARANEN

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.

Säljarna av fastigheterna ska under en kortare övergångsperiod bistå med delar av förvaltningen av fastigheterna.

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 direkt eller indirekt fastighetsägande bolag.

INFORMATION FRÅN TREDJE MAN

Värdeintyg har upprättats av Newsec Advice AB, med adress Stureplan 3 i Stockholm, DTZ Sweden AB, med adress Kungsbron 2 i Stockholm, JLL Tenzing Capital Markets, med adress Lilla Bommen 6 i Göteborg, Savills Sweden AB, med adress Sergels Torg 12 i Stockholm, och Göteborgsbryggan Fastighetsekonomi KB, med adress Drottninggatan 10 i Göteborg. Nämnade värderingsföretag har samtyckt till att fastighetsvärderingarna har tagits in i Prospektet. Värdeintyg och övrig information från tredje man har i Prospektet 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 per dagen för offentliggörandet av Prospektet framgår av intilliggande tabell. Samtliga bolag i tabellen ägs, direkt eller indirekt, 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
Vårberg 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

RÅDGIVARE

Swedbank agerar finansiell rådgivare och emissionsinstitut i samband med Nyemissionen. Swedbank är därutöver långivare till Agora. MAQS Advokatbyrå Stockholm AB är legal rådgivare till Agora. Utöver vad som anges ovan har Swedbank och MAQS Advokatbyrå Stockholm AB inga ekonomiska eller andra intressen i Nyemissionen.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

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

1. Årsredovisning daterad 30 april 2015.
2. Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2015 daterad 30 april 2015.

DOKUMENT TILLGÄNGLIGA FÖR GRANSKNING

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

- Bolagsordning för Agora.
- Värdeintyg som utfärdats av sakkunnig och som beställts av Agora med anledning av Prospektet.
- 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.

VISSA SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av nyemissionen av preferensaktier samt upptagande till handel av preferensaktierna för aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige (om inte annat anges). Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är avsedd endast som generell information för den tid då aktier är upptagna till handel på First North och med antagandet att preferensaktierna anses som marknadsnoterade från ett skatteperspektiv, vilket är fallet om preferensaktierna handlas i tillräcklig utsträckning på First North.

Sammanfattningen behandlar exempelvis inte:

- situationer då värdepapper innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,
- situationer då värdepapper innehas av kommandit- eller handelsbolag,
- situationer då värdepapper förvaras på ett investerings-sparkonto alternativt innehav av kapitalförsäkring,
- de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar värdepapper i Bolaget som anses vara näringsbetingade (skattemässigt),
- de särskilda regler som kan bli tillämpliga för innehavare av kvalificerade andelar i bolag som är fåmansbolag,
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, eller
- utländska företag som har varit svenska företag.

Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av företag eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag. Beskattningen av varje enskild preferensaktieägare beror på aktieägarens speciella situation. Varje aktieägare bör därför rådfråga oberoende skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som nyemissionen av preferensaktier och upptagande av handel av preferensaktier kan medföra i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

ALLMÄNT I SVERIGE

Fysiska personer

Avyttring av aktier

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust vid avyttring av preferensaktier och andra delägarätter beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden.

Preferensaktier är inte av samma slag och sort som stamaktier. BTA anses inte vara av samma slag och sort som befintliga preferensaktier förrän beslutet om nyemissionen registrerats hos Bolagsverket.

Vid försäljning av preferensaktier i Bolaget får alternativt schablonmetoden användas. Denna metod innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförlust på aktier och andra marknadsnoterade delägarätter i Bolaget får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år dels på aktier, dels på andra marknadsnoterade delägarätter (dock inte andelar i investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, s.k. räntefonder). Av kapitalförlust som inte dragits av genom nu nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent av förlusten.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Utdelning

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Aktiebolag

Avyttring av aktier

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet. Skattesatsen är 22 procent. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som beskrivits ovan.

Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på preferensaktier och andra delägarätter medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, kan den samma år dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan före-

tagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklARATIONSTIDPUNKT eller som skulle ha haft det om inte något av företagens bokföringsskyldighet upphör. Kapitalförlust på aktier och andra delägarätter som inte har kunnat utnyttjas ett visst år, får sparas (hos det aktiebolag som haft förlusten) och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

Utdelning

Utdelning på preferensaktier är i allmänhet skattepliktig. Utdelning beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent.

Utländska aktieägare

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Detsamma gäller vid utbetalning från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett förvärvs erbjudande som har riktats till samtliga aktieägare eller samtliga ägare till aktier av ett visst slag. Skattesatsen är 30 procent. Kupongskattesatsen kan dock i vissa fall reduceras genom skatteavtal. I Sverige verkställer normalt Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltare avdrag för kupongskatt.

Preferensaktieägare och innehavare av andra delägarätter som är begränsat skattskyldiga i Sverige – och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige – kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier eller andra delägarätter. Aktieägare respektive innehavare av andra delägarätter kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild regel blir dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier och andra delägarätter i Bolaget, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal.

ADRESSER

A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ)

Strandvägen 5A
114 51 Stockholm

FINANSIELL RÅDGIVARE OCH EMISSIONSINSTITUT

Swedbank AB (publ)

Landsvägen 40
172 63 Sundbyberg

JURIDISK RÅDGIVARE

MAQS Advokatbyrå Stockholm AB

Mäster Samuelsgatan 20
103 86 Stockholm

BOLAGETS REVISOR

EY

Jakobsbergsgatan 24
114 44 Stockholm

KONTOFÖRANDE INSTITUT

Euroclear Sweden AB

Klarabergsviadukten 63
Box 191
101 23 Stockholm

