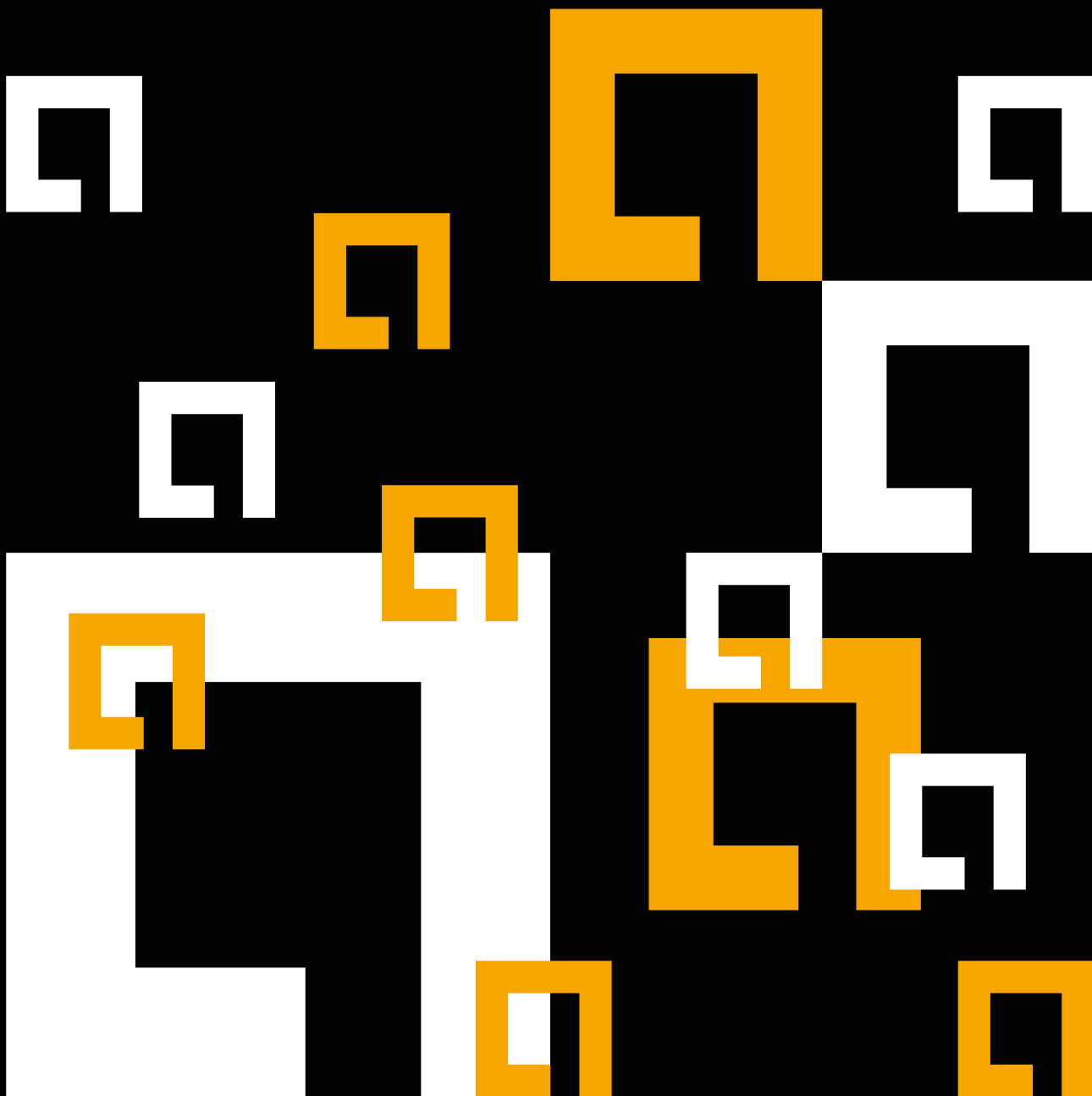


INBJUDAN TILL TECKNING AV  
STAMAKTIER AV SERIE B I  
A GROUP OF RETAIL ASSETS  
SWEDEN AB (PUBL)



ARCTIC  
SECURITIES

**NOTERA ATT TECKNINGSRÄTTERNA KAN HA ETT EKONOMISKT VÄRDE**

För att inte teckningsrätternas värde ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- Utnyttja de erhållna teckningsrätterna och teckna nya stamaktier av serie B senast den 19 september 2016, eller
- Senast den 15 september 2016 sälja de erhållna teckningsrätterna som inte avses utnyttjas för teckning av nya stamaktier av serie B.

Observera att det även är möjligt att anmäla sig för teckning av nya stamaktier av serie B utan stöd av teckningsrätter och att aktieägare med förvaltarregistrerade innehav med depå hos bank eller annan förvaltare ska kontakta sin bank eller förvaltare för instruktioner om hur teckning och betalning ska ske.

DISTRIBUTION AV DETTA PROSPEKT OCH TECKNING AV NYA STAMAKTIER AV SERIE B ÄR FÖREMÅL FÖR BEGRÄNSNINGAR I VISSA JURISDIKTIONER.

## VIKTIG INFORMATION OCH DEFINITIONER

Referenser till "Agora" eller "Bolaget" i Prospektet avser A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ), organisationsnummer 559004-3641, eller den koncern vari Agora är moderbolag. Vid hänvisningar till "Prospektet" avses föreliggande prospekt som upprättats med anledning av erbjudandet till befintliga aktieägare av stamaktier av serie B att teckna stamaktier av serie B i Agora ("Erbjudandet") i enlighet med villkoren i Prospektet. "Koncernen" avser Agora och dess dotterbolag. Arctic Securities AS verkar i Sverige via dotterbolaget Nordic Fixed Income AB, organisationsnummer 556545-0383. Bolagen har inlett en fusionsprocess, varefter Nordic Fixed Income AB kommer att bli en filial till Arctic Securities AS. Nordic Fixed Income AB definieras i Prospektet som "Arctic Securities". 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](http://www.agoraretail.se) och Finansinspektionens webbsida [www.fi.se](http://www.fi.se).

Twist rörande eller med anledning av Erbjudandet, innehållet 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. Prospektet utgör vare sig ett erbjudande att överlåta eller en inbjudan att förvärva andra värdepapper än BTA och stamaktier av serie B. Ingen åtgärd har vidtagits, eller kommer att vidtas, av Agora för att registrera eller godkänna BTA och stamaktier av serie B eller annars tillåta ett erbjudande till allmänheten av BTA och stamaktier av serie B i någon annan jurisdiktion än Sverige. BTA och stamaktier av serie B får inte erbjudas, försälas, återförsälas, överföras eller levereras, direkt eller indirekt, i eller till USA, Australien, Japan, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, Hongkong, Kanada 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 BTA eller stamaktier av serie B 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 stamaktier av serie B har godkänts av "United States Securities and Exchange Commission", någon delstatlig värdepapperskommitté eller annan myndighet i USA. Envar som kan komma att inneha Prospektet 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 Arctic Securities accepterar något legalt ansvar för brott mot dessa begränsningar, oavsett om det begås av en potentiell investerare i BTA eller stamaktier av serie B eller ej. Agora förbehåller sig rätten att, efter eget bestämmande, avvisa varje förvärv av BTA eller stamaktier av serie B som Agora eller dess uppdragstagare anser kan ge upphov till överträdelse av eller brott mot någon lagstiftning, regel eller föreskrift.

Prospektet innehåller uttalanden av framåtriktad karaktär som återspeglar styrelsens nuvarande syn avseende framtida händelser. Även om Agora anser att de förväntningar som återspeglas i framåtriktade uttalanden är rimliga, kan inga garantier lämnas om att dessa förväntningar kommer att infrias. Framåtriktade uttalanden uttrycker endast Agoras bedömningar och antaganden vid tidpunkten för offentliggörandet av Prospektet. Läsaren uppmanas att ta del av den samlade informationen i Prospektet och samtidigt ha i åtanke att framtida resultat och utveckling kan skilja sig väsentligt från Agoras förväntningar. Agora gör inga utfästelser att offentligt uppdatera eller revidera framåtriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller annat utöver vad som krävs enligt lag, First Norths regelverk och andra föreskrifter.

Offentliggörande av Prospektet, och teckning, köp eller försäljningar av stamaktier av serie B 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 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, eller den koncern vari Agora är moderbolag.

"**Arctic Securities**" avser Nordic Fixed Income AB, organisationsnummer 556545-0383 (se vidare under "Viktig information och definitioner").

"**BTA**" avser betald tecknad stamaktie av serie B.

"**Cerep-bolaget**" avser Cerep Sweden C AB, organisationsnummer 556722-3564.

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

"**Euroclear**" avser Euroclear Sweden AB, organisationsnummer 556112-8074.

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

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

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

"**kvm**" avser kvadratmeter.

"**Prospektet**" avser föreliggande prospekt som upprättats med anledning av Erbjudandet.

# INNEHÅLL

Sammanfattning . . . . .	2	Kapitalstruktur och annan finansiell information	66
Risikfaktorer . . . . .	15	Proformaräkenskaper . . . . .	68
Inbjudan till teckning av aktier i Agora. . . . .	20	Revisors rapport avseende	
Bakgrund och motiv . . . . .	21	proformaredovisning. . . . .	72
Vd har ordet. . . . .	22	Styrelse, ledande befattningshavare	
Villkor och anvisningar . . . . .	23	och revisorer . . . . .	73
Så här gör du för att teckna stamaktier av serie B	26	Bolagsstyrning . . . . .	76
Marknadsöversikt . . . . .	28	Bolagsordning. . . . .	80
Verksamhetsbeskrivning. . . . .	31	Aktier, aktieägare och ägarförhållanden . . . . .	83
Fastighetsbeståndet . . . . .	34	Legala frågor och kompletterande information.	85
Värdeintyg . . . . .	37	Skattefrågor i sverige . . . . .	90
Historisk finansiell information . . . . .	58	Adresser . . . . .	92

## ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Erbjudandet är en företrädesemission som i första hand riktar sig till befintliga ägare av stamaktier av serie B i Agora och omfattar högst 5 218 802 nyemitterade stamaktier av serie B i Agora. Den som på avstämningsdagen den 1 september 2016 är registrerad som ägare av stamaktier av serie B i Bolaget äger rätt att med företräde teckna nya stamaktier av serie B. För varje innehavd stamaktie av serie B erhålls en (1) teckningsrätt. Fyra (4) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny stamaktie av serie B. Om inte samtliga aktier tecknas med företrädesrätt erbjuds samtliga aktieägare oberoende av innehavt aktieslag att teckna de nyemitterade stamaktierna av serie B. Om inte Erbjudandet då är fulltecknat erbjuds även andra att teckna stamaktier av serie B. Vid full teckning tillförs Bolaget cirka 136 mkr före emissionskostnader, vilket motsvarar det totala värdet av Erbjudandet.

### Teckningskurs:

26 kronor per stamaktie av serie B

### Preliminär tidplan

**Teckningstid:** 5 september – 19 september 2016

**Avstämningsdag:** 1 september 2016

**Handel med teckningsrätter:** 5 september – 15 september 2016

**Handel med BTA:** 5 september 2016 till dess registrering av nyemissionen sker hos Bolagsverket

**Handelsplats:** First North

### Information om B-aktien

- ISIN-kod SE0007158456
- Kortnamn AGORA B

### Finansiell Kalender

Delårsrapport januari – september 2016

17 november 2016

Bokslutskommuniké januari – december 2016

23 februari 2017

Årsstämma 2016

maj 2017

# 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, kan det finnas 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	<b>Introduktion och varningar</b>	Denna sammanfattning bör läsas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av Prospektet i sin helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende information i ett prospekt anförs vid domstol, kan den investerare som är kårande 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	<b>Samtycke</b>	Ej tillämplig. Bolaget använder inga finansiella mellanhänder för återförsäljning eller slutlig placering av aktier efter offentliggörandet av Prospektet.

AVSNITT B – INFORMATION OM EMITTENTEN		
B.1	<b>Firma och handelsbeteckning</b>	Bolagets firma och handelsbeteckning är A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ), organisationsnummer 559004-3641. Bolagets stamaktier av serie B handlas på First North under kortnamnet AGORA B.
B.2	<b>Säte och bolagsform</b>	Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige med säte i Stockholm. Associationsformen regleras av aktiebolagslagen (2005:551).
B.3	<b>Verksamhet och marknad</b>	<p>Agora är ett fastighetsbolag med fokus på ägande och förvaltning av detaljhandelsfastigheter i svenska regionorter. Fastighetsbeståndet utgörs idag av 21 fastigheter belägna på 16 orter. Den sammanlagda uthyrbara ytan av det befintliga fastighetsbeståndet uppgår till cirka 230 084 kvm med ett hyresvärde om cirka 354 mkr och ett fastighetsvärde om cirka 3,4 mdkr. Bolaget är organiserat med kontor i Stockholm.</p> <p>Agora ska äga, förvalta och utveckla detaljhandelsberoende fastigheter, på ett sådant sätt att konsumenter attraheras till besök, detaljister kan bedriva attraktiv handel, fastigheten bidrar till platsens och stadens attraktivitet samt att ägarna erhåller en långsiktig god avkastning. Agoras strategi är att identifiera och förvärva attraktiva detaljhandelsfastigheter i första hand sådana med förbättringspotential. Förbättringarna kan uppnås genom ett tydligare fokus på detaljhandels förutsättningar och behov och ett tätare samarbete med detaljister. Agoras ambition är att vara delaktig i respektive orts utveckling genom nära samarbeten med såväl kommuner som andra fastighetsägare och övriga intressenter i syfte att förbättra tillgänglighet, infrastruktur, boendemöjligheter samt innerstadens trivsel och aktualitet. Detta ökar Agoras fastigheters attraktivitet och ger möjlighet att förbättra deras lönsamhet.</p>

<b>B.4a</b>	<b>Tendenser</b>	<p>Fastighetsmarknaden bedöms av Bolaget som fortsatt stark vilket dels kan förklaras av låga kapitalkostnader och få alternativa investeringsmöjligheter. Finansieringsmöjligheterna har kontinuerligt förbättrats under flera år, vilket gynnar marknaden och bidrar till att driva fastighetspriserna uppåt enligt Bolagets bedömning. Hyresmarknaden för kommersiella lokaler har länge präglats av god efterfrågan i regioner med tillväxt, vilket attraherar nya kapitalstarka fastighetsägare. Newsec<sup>1)</sup> bedömer att även detta år kommer att bli ett bra transaktionsår med höga transaktionsvolymerna inom samtliga segment.</p> <p>Bolaget bedömer att det stora intresset för högkvalitativa fastigheter bland institutioner kommer att fortsätta, vilket förväntas leda till fortsatt låga avkastningskrav.<sup>2)</sup></p> <p>HUI Research ("HUI"), som är en ledande institution för forskning om detalj- och parti-handel, bedömer att detaljhandelns tillväxt under 2016 inte kommer att nå upp till 2015 års nivå. Detta på grund av hämmande faktorer som högre skatter och mer strikta amorteringskrav. Fortsatt låga räntor, låg inflation och löneökningar bedöms dock skapa goda förutsättningar för detaljhandeln.</p>
<b>B.5</b>	<b>Koncernstruktur</b>	Agora är moderbolag i Koncernen som består av 19 direkt och indirekt helägda dotterbolag.
<b>B.6</b>	<b>Ägarstruktur</b>	<p>I tabellen nedan anges Bolagets tio största aktieägare per den 30 juni 2016 vad avser röstetal. I tabellen framgår även vilka personer som innehar större andel än fem procent av det totala kapitalet samt det totala antalet röster och som därmed är anmälningsskyldiga. Per dagen för Prospektet finns det, enligt Bolagets kännedom, inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer än fem procent av samtliga aktier eller röster i Bolaget utöver vad som framgår nedan.</p> <p>Såvitt Bolagets styrelse känner till finns inga aktieägaravtal eller andra avtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till att gemensamt påverka Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.</p>

**Tio största aktieägare per den 30 juni 2016 vad avser röstetal**

Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal Preferensaktier	Röster, procent	Kapital, procent
M2 Asset Management AB	1 875 625	3 768 920	56 246	38,44 %	22,81 %
Kvalitena AB (publ)	1 875 625	2 131 250	36 400	35,61 %	16,18 %
Kåpan Pensioner		3 592 313		6,11 %	14,37 %
Dagon Sverige AB (Klöver)		2 325 000		3,96 %	9,30 %
Holmiensis Bostäder AB, (D Carnegie & Co AB)		2 085 466		3,55 %	8,35 %
Fastighets AB Balder		1 840 000		3,13 %	7,36 %
Länsförsäkringar Fastighetsfond		1 350 000		2,30 %	5,40 %
Stenhus Vårberg Förvaltning AB		1 114 534		1,90 %	4,46 %
CAIL Credit Agricole Indosuez Luxembourg		470 000		0,80 %	1,88 %
Lipid AB		412 981		0,70 %	1,65 %
Övriga aktieägare		1 784 745	270 994	3,49 %	8,22 %
<b>Utestående aktier</b>	<b>3 751 250</b>	<b>20 875 209</b>	<b>363 640</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

1) Newsec Marknadsrapport Konto nr 40 (2016).

2) Konjunkturrapport 2016 Q2, HUI Research.

<b>B.7</b>	<b>Utvald finansiell information</b>	<p>Agora bildades den 18 februari 2015 och förvärvades kort därefter av Kvalitena AB (publ), som ett så kallat lagerbolag. Bolaget hade då ett räkenskapsår som sträckte sig från 1 maj till 30 april. Bolagets första räkenskapsår sträckte sig därmed från den 18 februari 2015 till den 30 april 2015. Vid extra bolagsstämma den 8 juni 2015 beslutades att bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår. Verksamheten startade i maj 2015 då Agora ingick avtal om förvärv av 13 fastigheter till ett sammanlagt värde om 1,6 mdkr. Fastigheterna tillträdde den 8 juni 2015 och den 15 juni 2015 listades Agora på First North. Den 3 juli förvärvade Bolaget ytterligare 13 fastigheter. Bolagets andra räkenskapsår sträckte sig från den 1 maj 2015 till den 31 december 2015, vilket också var Bolagets första verksamhetsår. Efter utgången av räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2015 har Bolaget ingått avtal om förvärv av två fastigheter med tillträde den 30 september 2016. Bolagets finansiella ställning kommer genom de avtalade förvärven av fastigheter därför väsentligen förändras efter 30 september 2016.</p> <p>Nedanstående tabeller visar historisk finansiell information i utdrag på koncernnivå avseende räkenskapsåren 18 februari 2015 – 30 april 2015 och 1 maj 2015 – 31 december 2015 samt för perioden 1 januari 2016 – 30 juni 2016. Informationen är hämtad från Bolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 18 februari 2015 – 30 april 2015 och 1 maj 2015 – 31 december 2015 samt den översiktligt granskade delårsredovisningen för perioden 1 januari 2016 – 30 juni 2016 (som är upprättad enligt IAS34). Notera att eftersom Bolaget bildades under 2015 kan några jämförelsesiffror för helåret respektive halvåret inte presenteras.</p> <p>Denna sammanfattning innehåller vissa nyckeltal som inte beräknats enligt IFRS. Dessa finansiella nyckeltal har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Agoras uppfattning är att dessa nyckeltal i stor utsträckning används av investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling och finansiell ställning. Vidare ger dessa nyckeltal tillsammans med resultat- och balansräkning en bra överblick över Bolagets finansiella situation. Agoras nyckeltal som inte beräknats enligt IFRS är inte nödvändigtvis jämförbara med liknande mått som presenteras av andra bolag och har vissa begränsningar som analysverktyg. De bör därför inte betraktas separat från, eller som substitut från, Agoras finansiella information som upprättats enligt IFRS.</p> <p>Koncernredovisning är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom antagna inom EU. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapportering RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner).</p>
------------	--------------------------------------	---

B.7	Utvald finansiell information (forts)	Koncernens resultat i sammandrag			
		Mkr	1/1–30/6 2016	1/5–31/12 2015	18/2–30/4 2015
		<b>Hyresintäkter</b>	154	159	–
		Övriga intäkter	–	6	–
		Fastighetskostnader	–86	–87	–
		<b>Driftsnetto</b>	<b>68</b>	<b>78</b>	<b>0</b>
		Central administration	–12	–23	–
		Engångskostnader i samband med uppstart	–	–5	–
		Finansnetto	–33	–30	–
		<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>23</b>	<b>20</b>	<b>0</b>
		Värdoförändring fastigheter, orealiserade	9	91	–
		Värdoförändring fastigheter, realiserade	2	–	–
		<b>Resultat före skatt</b>	<b>34</b>	<b>111</b>	<b>0</b>
		Aktuell skatt	–	–2	–
		Uppskjuten skatt	–6	–29	–
		<b>Periodens resultat</b>	<b>28</b>	<b>80</b>	<b>0</b>
		<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets ägare	28	80	0
		Resultat per aktie före utspädning	0,97	3,72	0
		Resultat per aktie efter utspädning	0,94	3,58	0
		<b>Koncernens balansräkning i sammandrag</b>			
		Mkr	2016-06-30	2015-12-31	2015-04-30
		<b>TILLGÅNGAR</b>			
		<b>Anläggningstillgångar</b>			
		Förvaltningsfastigheter	3 408	3 419	–
		Maskiner och inventarier	2	2	–
		Uppskjutna skattefordringar	19	16	–
		Övriga finansiella anläggningstillgångar	3	3	–
		<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 432</b>	<b>3 440</b>	<b>0</b>
		<b>Omsättningstillgångar</b>			
		Kundfordringar	4	7	–
		Övriga fordringar	28	34	30
		Likvida medel	63	60	–
		<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>95</b>	<b>101</b>	<b>30</b>
		<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 527</b>	<b>3 541</b>	<b>30</b>
		<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
		Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 169	1 149	30
		<b>Långfristiga skulder</b>			
		Räntebärande skulder	2 175	2 222	–
		Uppskjutna skatteskulder	44	35	–
		<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 219</b>	<b>2 257</b>	<b>0</b>
		<b>Kortfristiga skulder</b>			
		Räntebärande skulder	24	24	–
		Övriga kortfristiga skulder	115	111	–
		<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>139</b>	<b>139</b>	<b>0</b>
		<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>3 527</b>	<b>3 541</b>	<b>30</b>

B.7	Utvald finansiell information (forts)	Koncernens kassaflöde i sammandrag			
		1/1-30/6 2016	1/5-31/12 2015	18/2-30/4 2015	
		<b>Mkr</b>			
		<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
	Förvaltningsresultat	23	20		-
	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2	2		-
	<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>25</b>	<b>22</b>		<b>0</b>
	Förändring av rörelsefordringar	11	45		-30
	Förändring av rörelseskulder	1	44		-
	<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>37</b>	<b>111</b>		<b>-30</b>
	<b>Investeringsverksamheten</b>				
	Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-44	-27		-
	Förvärv av fastigheter via bolag	-	-288		-
	Försäljning av förvaltningsfastigheter	64	-		-
	<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>20</b>	<b>-315</b>		<b>0</b>
	<b>Finansieringsverksamheten</b>				
	Upptagna lån	-	2 437		-
	Lösen/amortering av lån	-50	-2 458		-
	Emissioner	-	287		-
	Utbetald utdelning preferensaktier	-4	-2		-
	<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-54</b>	<b>264</b>		<b>0</b>
	<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>3</b>	<b>60</b>		<b>-30</b>
	Ingående likvida medel	60	-		-
	Periodens kassaflöde	3	60		-30
	<b>Utgående likvida medel</b>	<b>63</b>	<b>60</b>		<b>-30</b>
	<b>Nyckeltal</b>				
	Notera att urvalet av nyckeltal i tabellen nedan inte är definierade i enlighet med IFRS, såvida annat inte anges.				
	<b>Nyckeltal</b>	<b>2016-06-30</b>	<b>2015-12-31</b>		<b>2015-04-30</b>
	<b>Fastighetsrelaterade</b>				
	Hysesvärde, mkr	354	353		-
	Ekonomisk uthyrningsgrad	89 %	89 %		-
	<b>Finansiella</b>				
	Soliditet	33 %	32 %		100 %
	Belåningsgrad, %	63 %	66 %		-
	<b>Aktierelaterade</b>				
	Resultat per stamaktie, kr	0,97	3,72		-
	Eget kapital per stamaktie, kr	44	43		-



B.7	Utvald finansiell information (forts)	<p><b>DEFINITIONER AV NYCKELTAL, IFRS</b></p> <p><b>Eget kapital per stamaktie</b> Eget kapital i förhållande till antal utestående stamaktier per balansdagen med hänsyn tagen till stamaktiernas del av det egna kapitalet baserat på preferensaktiernas börskurs på balansdagen.</p> <p><b>Resultat per stamaktie</b> Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier och med hänsyn tagen till stamaktiernas del av resultatet för perioden.</p> <p><b>DEFINITIONER AV ALTERNATIVA NYCKELTAL SOM INTE ÄR DEFINIERADE AV IFRS</b> Vissa finansiella mått som ingår i denna sammanfattning, exempelvis särskilda operationella mått samt nyckeltal, är inte mått på finansiell prestation eller likviditet i enlighet med IFRS. De finansiella mått som anges i denna sammanfattning och som inte följer IFRS är inte erkända mått på finansiell prestation enligt IFRS, utan mått som ledningen använder för att följa den underliggande utvecklingen av verksamheten och rörelsen. I synnerhet bör de finansiella mått som inte följer IFRS inte betraktas som ersättning för intäkter, rörelseresultat, periodens resultat, kassaflöde under eller per slutet av perioden eller andra poster som ingår i en resultaträkning eller en kassaflödesanalys i enlighet med IFRS. De finansiella mått som inte följer IFRS anger inte nödvändigtvis huruvida kassaflödet kommer att vara tillräckligt eller tillgängligt för att motsvara likviditetsbehovet och det är möjligt att de inte ger någon indikation om Bolagets historiska rörelseresultat. Dessa mått är inte heller avsedda att indikera Bolagets framtida resultat.</p> <p>Bolaget ger uppgifter om dessa mått som inte följer IFRS i denna sammanfattning eftersom det anser att dessa är viktiga ytterligare mått på Bolagets prestation och anser att de i stor utsträckning används av investerare som jämför prestation mellan olika företag. Eftersom alla företag inte beräknar dessa eller andra finansiella mått som inte definieras enligt IFRS på samma sätt, är det möjligt att det sätt som ledningen valt att använda de finansiella måtten på inte kan jämföras med begrepp som definieras på liknande sätt och som används av andra företag.</p> <p><b>Belåningsgrad</b> Agora definierar nyckeltalet enligt följande; räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Agora använder sig av det alternativa nyckeltalet belåningsgrad eftersom Agora betraktar det som relevant för investerare som vill bedöma Agoras möjlighet till utdelning, att genomföra strategiska investeringar samt Agoras möjligheter att leva upp till finansiella åtaganden.</p> <p><b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b> Agora definierar nyckeltalet enligt följande; intäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde. Agora använder sig av det alternativa nyckeltalet ekonomisk uthyrningsgrad eftersom Agora betraktar det som relevant för investerare och andra intressenter då måttet underlättar bedömning av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig outhyrd yta.</p> <p><b>Hyresvärde</b> Agora definierar nyckeltalet enligt följande; kontrakterad årshyra som gäller vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Agora använder sig av det alternativa nyckeltalet hyresvärde eftersom Agora betraktar det som relevant för investerare och andra intressenter som vill bedöma den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.</p> <p><b>Soliditet</b> Agora definierar nyckeltalet enligt följande; eget kapital i procent av balansomslutningen. Agora använder sig av det alternativa nyckeltalet soliditet eftersom Agora betraktar det som relevant för investerare och andra intressenter som vill bedöma Agoras finansiella stabilitet och förmåga att klara sig på lång sikt.</p>
-----	---------------------------------------	--

B.7	Utvald finansiell information (forts)	<p><b>Väsentliga förändringar i Agoras finansiella situation och rörelseresultat under perioden 18 februari 2015 till 30 april 2015</b></p> <p>Agora bildades den 18 februari 2015 och förvärvades kort därefter av Kvalitena AB (publ), som ett så kallat lagerbolag. Bolaget hade då ett räkenskapsår som sträckte sig från 1 maj till 30 april. Bolagets första räkenskapsår sträckte sig därmed från den 18 februari 2015 till den 30 april 2015. Under denna period hade Bolaget ingen verksamhet utan var vilande. Bolaget fick dock två ovillkorade aktieägartillskott om totalt 30 mkr under perioden.</p> <p><b>Väsentliga förändringar i Agoras finansiella situation och rörelseresultat under perioden 1 maj 2015 till 31 december 2015</b></p> <p>Agora grundades 2015 och förvärvar samma år fastigheter till ett totalt marknadsvärde om 3,4 mdkr. Bolaget listas på First North i juni och genomför nyemissioner av stamaktier av serie B och preferensaktier om totalt 150 mkr. Bolaget stärker finansiering genom banklån om 250 mkr. Per 31 december 2015 uppvisar Bolaget ett positivt resultat efter skatt om 80 mkr och ett förvaltningsresultat om 20 mkr. I huvudsak förklaras det positiva resultatet efter skatt av orealiserade värdeförändringar på 91 mkr. Hyresintäkterna för perioden uppgår till 159 mkr och periodens kassaflöde uppgår till 60 mkr. Perioden 1 maj till 31 december 2015 belastades Bolaget med stora uppstartskostnader hänförliga till uppbyggnaden av den egna organisationen och kontor vilket påverkade förvaltningsresultatet.</p> <p><b>Väsentliga förändringar i Agoras finansiella situation och rörelseresultat under perioden 1 januari 2016 till 30 juni 2016</b></p> <p>Per 1 januari 2016 till 30 juni 2016 uppvisar Bolaget ett positivt resultat efter skatt om 28 mkr och ett förvaltningsresultat om 23 mkr. Både fastighetskostnader och centrala administrationskostnader börjar att stabiliseras och ligger nu på en mer normaliserad nivå. Under perioden har Bolagets dotterbolag Carolus Retail, som bedriver handel inom klädhandelsbranschen, avvecklats. Verksamheten gjorde en förlust på 2 mkr under 2015. Från och med första kvartalet 2016 har Agora egen bemanning för den kommersiella och tekniska förvaltningen samt för den ekonomiska och administrativa styrningen.</p> <p>Hyresintäkterna uppgick till 154 mkr med ett totalt hyresvärde som uppgår till 354 mkr. Agora tecknar i juni ett utökat hyresavtal med Pitcher's i Örebro vilket ger ett tillkommande hyresvärde på cirka 21 mkr. Ett antal hyreskontrakt har tecknats med hyresgäster under perioden som en del av Bolagets löpande verksamhet. Per 30 juni 2016 uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 89 procent. Investeringar under perioden uppgår till 44 mkr och avser i huvudsak hyresgästanpassningar.</p> <p>I maj 2016 avyttrar Bolaget en fastighet i Sundsvall till ett totalt belopp om 43 mkr och i april 2016 avyttras byggrätter för bostäder till ett totalt belopp om 21 mkr. Periodens kassaflöde uppgick till 3 mkr och förklaras av både inflöde av kapital som uppstod vid försäljningen av fastigheterna samt utflöde i form av lösen och amortering av lån i samband med dessa försäljningar.</p> <p><b>Väsentliga förändringar i Agoras finansiella situation och rörelseresultat efter den 30 juni 2016</b></p> <p>Agora tecknar i juli 2016 avtal om förvärv av de två detaljhandelsfastigheterna Punkt (Mats 5) och Gallerian (Loke 24) i centrala Västerås med planerat tillträdesdatum den 30 september 2016. Fastigheterna ska förvärvas i bolagsform med ett underliggande fastighetsvärde om sammanlagt 850 mkr. Förvärvet är dock villkorat av att erforderlig finansiering genom banklån erhålles och att nyemission genomförs. Styrelsen för Bolaget äger dock inte rätt att avbryta, återkalla eller tillfälligt dra in Erbjudandet.</p>
-----	---------------------------------------	---

<b>B.8</b>	<b>Utvald proforma-redovisning</b>	<p>Proformaredovisningen avser presentera en översiktlig illustration hur Agoras finansiella ställning och resultat för perioden 1 januari 2016 – 30 juni 2016 skulle kunnat se ut om avtalade ännu ej tillträdde förvärv skett den 1 januari 2016. Proformabalansräkningen har upprättats som om det avtalade ännu ej tillträdde förvärvet skulle skett per den 30 juni 2016 men baserat på förvärvsanalys vid dotterbolagets förvärvstidpunkt. Agora har den 15 juli 2016 avtalat om förvärv av två fastigheter i Västerås. Fastigheterna förvärvas i bolagsform genom förvärv av Cerep Sweden C AB ("Cerep-bolaget"). Förvärvsanalys avseende avtalade men ännu ej tillträdde förvärv är preliminär.</p> <p>Proformaredovisningen har enbart till syfte att informera och belysa fakta. Proforma-informationen beskriver en hypotetisk situation och har tagits fram endast i illustrativt syfte. Informationen avser inte att 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 av Agoras centrala administrationskostnader samt de kostnader som de tidigare ägarna har belastat bolagen med. Proformaredovisningen har granskats av Agoras revisor.</p> <p><b>Proformaresultaträkning för perioden 1 januari 2016 – 30 juni 2016</b></p> <p>Vid upprättandet av proformaresultaträkningen för perioden 1 januari 2016 – 30 juni 2016 har antagits att Agora förvärvat avtalade men ännu ej tillträdde förvärv den 1 januari 2016 och erhållit finansiering om 600 mkr i form av banklån (510 mkr) och säljarrevers (90 mkr), emission av stamaktier av serie A om 24 mkr, Erbjudandet om 136 mkr samt en säkerställd obligation om 200 mkr.</p>
------------	------------------------------------	---

**PROFORMARESULTATRÄKNING FÖR PERIODEN 1 JANUARI 2016 – 30 JUNI 2016**

Tkr	Agora	Cerep	Proforma		Proforma
	160101-160630	Sweden C AB	justeringar	Not	resultat-
	Ej reviderat IFRS	Konsoliderat	förvärv,		räkning
		Ej reviderat	ej reviderat		Ej reviderat
		BFNAR 2008:1			
Hysesintäkter	153 589	37 191	3 334	1	194 114
Fastighetskostnader	-86 301	-21 954	0		-108 255
<b>Driftnetto</b>	<b>67 289</b>	<b>15 237</b>	<b>3 334</b>		<b>85 859</b>
Av- och nedskrivningar av förvaltningsfastigheter	0	-71 720	71 720	2	0
Central administration	-12 083	-750	0		-12 833
Finansnetto	-33 120	-7 438	-7 625	3	-48 183
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>22 086</b>	<b>-64 671</b>	<b>67 429</b>		<b>24 844</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11 736	0	0		11 736
Skatt	-6 243	-1 551	944	1,3	-6 850
<b>Periodens resultat</b>	<b>27 579</b>	<b>-66 221</b>	<b>68 373</b>		<b>29 730</b>

- 1) Garanterade hyresintäkter från säljaren av Cerep Sweden C AB i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet motsvarande 6,7 mkr per år i tre år. Skatt om 22 % har beräknats på beloppet.
- 2) Justering av Cerep Sweden C AB redovisningsprinciper innebärande att årets avskrivningar på förvaltningsfastigheter om 8 mkr återläggs, att en nedskrivning om 63,7 mkr återläggs och att fastigheterna redovisas till fastigheterna verkliga värde, i enlighet med Agoras redovisningsprinciper. Agora bedömer att fastigheterna verkliga värde vid den antagna förvärvstidpunkten 1 januari 2016 såväl 30 juni 2016 överensstämmer med det avtalade förvärvspriset om 850 mkr. Justeringen är av engångskaraktär.
- 3) Tillkommande räntekostnader avseende nytt obligationslån om 200 mkr. Avser perioden 1 januari till 30 juni 2016. I beräkningen har antagits en räntesats om 5,75 % och räntekostnader uppgår därmed till 5,75 mkr och är bestående. Kostnader för upptagande av lånet om 15 mkr periodiseras över fyra år och redovisas som en tillkommande finansiell kostnad om 1,8 mkr. Skatt om 22 % har beräknats på beloppen.

<b>B.8</b>	<b>Utvald proforma-redovisning (forts)</b>	<p><b>Proformabalansräkningen per 30 juni 2016</b></p> <p>Vid upprättandet av proformabalansräkningen per 30 juni 2016 har antagits att Agora förvärvat avtalade men ännu ej tillträdde förvärv den 30 juni 2016, men baserat på förvärvsanalyser vid respektive bolags förvärvstidpunkt och erhållit finansiering om 600 mkr i form av banklån (510 mkr) och säljarrevers (90 mkr), emission av stamaktier av serie A om 24 mkr, Erbjudandet om 136 mkr samt en säkerställd obligation om 200 mkr.</p>			
<b>Proformabalansräkningen per 30 juni 2016</b>					
<b>Tkr</b>	<b>Agora</b> <b>160101-160630</b> <b>Ej reviderat IFRS</b>	<b>Cerep Sweden C AB</b> <b>Konsoliderat</b> <b>Ej reviderat</b> <b>BFNAR 2008:1</b>	<b>Proforma</b> <b>justeringar förvärv,</b> <b>ej reviderat</b>	<b>Not</b>	<b>Proforma</b> <b>balansräkning</b> <b>Ej reviderad</b>
Förvaltningsfastigheter	3 407 970	851 727	-1 727	1	4 257 970
Övriga anläggningstillgångar	4 745	85	0		4 830
Uppskjuten skattefordran	19 373	0	0		19 373
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 432 088</b>	<b>851 812</b>	<b>-1 727</b>		<b>4 282 173</b>
Kortfristiga fordringar	31 376	18 956	0		50 332
Kassa och bank	62 788	72 029	81 094	2	215 911
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>94 164</b>	<b>90 986</b>	<b>81 094</b>		<b>266 243</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 526 252</b>	<b>942 798</b>	<b>79 367</b>		<b>4 548 416</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>1 168 511</b>	<b>265 905</b>	<b>-105 633</b>	<b>3</b>	<b>1 328 784</b>
Räntebärande skulder	2 174 181	600 000	185 000	4	2 959 181
Uppskjuten skatteskuld	44 461	0	0		44 461
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 218 641</b>	<b>600 000</b>	<b>185 000</b>		<b>3 003 641</b>
Räntebärande skulder	24 000	0	0		24 000
Övriga kortfristiga skulder	115 099	76 893	0		191 991
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>139 099</b>	<b>76 893</b>	<b>0</b>		<b>215 991</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 526 252</b>	<b>942 798</b>	<b>79 367</b>		<b>4 548 416</b>
<p>1) Justering av Cerep Sweden C AB redovisningsprinciper innebärande att av- och nedskrivningar av förvaltningsfastigheter återläggs och att fastigheterna redovisas till fastigheterna verkliga värde. Agora bedömer att fastigheterna verkliga värde vid förvärvstidpunkten överensstämmer med det avtalade förvärvspriset om 850 mkr.</p> <p>2) Det sammanlagda beloppet av Obligationslån om 200 mkr med avdrag för emissionskostnader om 15 mkr, emission av A- och B- aktier om 160 mkr, med avdrag för emissionskostnader om 5 mkr samt förvärv av Cerep Sweden C AB för ett preliminärt förvärvspris för aktierna om ca 259 mkr. Emissionen ökar antalet A-aktier med 937 812 st och antalet B-aktier med 5 218 802 st. aktiekapitalet ökar med 6 156 614 kr och resterade redovisas som övrigt tillskjutet kapital.</p> <p>3) Det sammanlagda beloppet av emission av A- och B- aktier om 160 mkr, med avdrag för transaktionskostnader om 5 mkr samt eliminering av förvärvat eget kapital från Cerep Sweden C AB om 259 mkr samt justering till Agoras redovisningsprinciper om 1,7 mkr. Emissionen ökar antalet A-aktier med 937 812 st och antalet B-aktier med 5 218 802 st. Aktiekapitalet ökar med 6 156 614 kr och resterade redovisas som övrigt tillskjutet kapital.</p> <p>4) Obligationslån om 200 mkr med avdrag för kostnader för upptagande av lånet om 15 mkr.</p>					

<b>B.9</b>	<b>Resultatprognos</b>	Ej tillämplig. Prospektet innehåller inte resultatprognos.
<b>B.10</b>	<b>Anmärkningar från Bolagets revisor</b>	Ej tillämplig. Det finns inte några anmärkningar från revisor.
<b>B.11</b>	<b>Otillräckligt rörelsekapital</b>	<p>Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är otillräckligt för de aktuella behoven de kommande tolv månaderna. Med rörelsekapital i det här sammanhanget avses Bolagets tillgång till finansiering för dess förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser under de kommande tolv månaderna.</p> <p>Agora avser att finansiera förvärvet av de två detaljhandelsfastigheterna i Västerås som ska tillträdas den 30 september 2016 genom föreliggande Erbjudande om 136 mkr, som efter avdrag för emissionskostnader uppgår till 131 mkr, varvid 26 mkr avses användas till förvärvet, samt genom emission av stamaktier av serie A som totalt tillför Bolaget cirka 24 mkr och som sker parallellt med Erbjudandet, genom att emittera ett icke säkerställt obligationslån om 200 mkr, genom en säljarrevers om 90 mkr samt genom att ta upp ett nytt banklån i form av en kreditfacilitet om 510 mkr, varigenom Bolagets rörelsekapitalbehov kommer att vara täckt under de kommande tolv månaderna. Bolaget gör bedömningen att per den 21 september 2016 kommer sannolikt en emission av stamaktier av serie A om 24 mkr att ha fulltecknats, ett icke säkerställt obligationslån om 200 mkr att ha emitterats och ett bindande besked avseende banklån i form av en kreditfacilitet om 510 mkr att ha erhållits. Förvärvet av de två detaljhandelsfastigheterna är dock villkorat av att erforderlig finansiering genom banklån erhålles och att nyemission genomförs. Om bindande åtaganden för erforderlig finansiering inte erhålls och/eller om inte minst 116 mkr av 136 mkr, motsvarande 4 461 538 stamaktier av serie B, i Erbjudandet har tecknats kommer förvärvet av de avtalade fastigheterna inte att genomföras. Bolaget måste meddela säljaren härom senast den 23 september 2016.</p> <p>Styrelsen för Bolaget äger dock inte rätt att avbryta, återkalla eller tillfälligt dra in Erbjudandet att teckna aktier i Bolaget.</p>

<b>AVSNITT C – INFORMATION OM DE VÄRDEPAPPER SOM ERBJUDS</b>		
<b>C.1</b>	<b>Aktieslag</b>	Erbjudandet avser stamaktier av serie B (ISIN: SE007158456) i Agora.
<b>C.2</b>	<b>Valuta</b>	Aktierna är denominerade i svenska kronor, SEK.
<b>C.3</b>	<b>Antal aktier och nominellt värde</b>	Per dagen för Prospektet uppgår Bolagets aktiekapital till 24 990 099 kronor fördelat på totalt 3 751 250 stamaktier av serie A, 20 875 209 stamaktier av serie B och 363 640 preferensaktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 krona.
<b>C.4</b>	<b>Rättigheter avseende aktierna</b>	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 preferensaktier medför en tiondels röst vardera. Vid bolagsstämma i Bolaget får varje röstberättigad rösta för det fulla antalet av dennes ägda och företrädde aktier. Preferensaktier har enligt bolagsordningen företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 20 kronor per preferensaktie. Vid ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemmission har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på så vis att en gammal aktie ger företrädesrätt till en ny aktie av samma slag. 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.
<b>C.5</b>	<b>Inskränkningar i aktiernas överlåtbarhet</b>	Ej tillämplig. Aktierna är fritt överlåtbara. Det finns inte några inskränkningar i den fria överlåtbarheten.
<b>C.6</b>	<b>Upptagande till handel på reglerad marknad</b>	Ej tillämplig. Bolagets stamaktier av serie B och preferensaktier är upptagna till handel på First North som inte är en reglerad marknad utan en Multilateral Trading Facility ("MTF").

<b>C.7</b>	<b>Utdelningspolitik</b>	<p>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.</p> <p>Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av tjugo (20) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om fem (5) kronor per aktie.</p> <p>De nyemitterade aktierna av serie B berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som inträffar närmast efter det att aktierna har förts in i Bolagets aktiebok.</p>
------------	--------------------------	---

<b>AVSNITT D – RISKER</b>		
<b>D.1</b>	<b>Huvudsakliga risker avseende Bolaget och branschen</b>	<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"> <li>■ risken för att efterfrågan sjunker på flera eller samtliga geografiska marknader där Bolaget är verksamt;</li> <li>■ risken för minskade hyresintäkter om hyresgäster inte fullgör sina förpliktelser eller om Agoras största hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal;</li> <li>■ risken för att makroekonomiska faktorer såsom konjunkturutveckling och inflationstakt leder till högre vakansgrad, högre räntor, ökade kostnader eller lägre hyresnivåer;</li> <li>■ 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;</li> <li>■ risken för regelförändringar avseende skattelagstiftningen som påverkar fastighetsägandet eller fastighetstransaktioner (såsom att skattefria avyttringar genom så kallade underprisöverlåtelser begränsas eller att stämpelskatt ska tas ut på sådana fastighetstransaktioner där stämpelskatt inte tidigare utgått);</li> <li>■ risken att Agora inte lyckas refinansiera existerande kreditavtal eller inte erhåller ny finansiering på skäliga villkor;</li> <li>■ risken för att förändringar i ränteläget påverkar Koncernens räntekostnad negativt;</li> <li>■ risken för att marknadsvärdet på Koncernens räntederivat minskar om marknadsräntorna sjunker; samt</li> <li>■ risken att Agora inte får önskad avsättning för fastigheter vid försäljning.</li> </ul> <p>De ovan beskrivna riskerna kan få en negativ effekt på Agoras 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>

<b>D.3</b>	<b>Huvudsakliga risker avseende de värdepapper som erbjuds</b>	<p>Risker relaterade till Erbjudandet och Bolagets stamaktier av serie B innefattar bland annat följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ risken för låg likviditet i handeln med stamaktierna av serie B, teckningsrätterna eller BTA, vilket kan medföra svårigheter att avyttra aktier vid för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten var tillfredställande;</li> <li>■ risken för att aktieägare med betydande inflytande har intressen som kan skilja sig från eller strida mot Bolagets eller övriga aktieägares intressen;</li> <li>■ risken för att marknadspriset på Bolagets aktier sjunker om det sker en betydande försäljning av aktier i Bolaget; samt</li> <li>■ risken för att framtida utdelning på Bolagets stamaktier av serie B kan komma att begränsas eller utebli.</li> </ul> <p>De ovan beskrivna riskerna kan få en väsentligt negativ effekt för Erbjudandet och Agoras stamaktie av serie B. Det finns ytterligare risker relaterade till Erbjudandet och Bolagets aktier och det kan även finnas risker som för närvarande inte är kända för Agora.</p>
------------	--	---

<b>AVSNITT E – INFORMATION OM ERBJUDANDET</b>		
<b>E.1</b>	<b>Emissionsbelopp och emissionskostnader</b>	Erbjudandet kommer vid full teckning att tillföra Agora högst cirka 131 mkr efter avdrag för emissionskostnader som beräknas uppgå till cirka 5 mkr.
<b>E.2a</b>	<b>Bakgrund och motiv</b>	<p>Agora ingick i juli 2016 förvärvsavtal avseende två detaljhandelsfastigheter belägna i Västerås med ett totalt fastighetsvärde om cirka 850 mkr. Tillträde till dessa fastigheter ska ske den 30 september 2016. Syftet med Erbjudandet är dels att använda 26 mkr för att finansiera förvärvet, dels att uppfylla krav på eget kapital från externa kreditgivare för att kunna genomföra förvärvet. Förvärvet avses också finansieras genom banklån i form av kreditfacilitet om 510 mkr, ett icke säkerställt obligationslån om 200 mkr, säljarrevers om 90 mkr samt en emission av stamaktier av serie A om 24 mkr. Erbjudandet avser högst 5 218 802 stamaktier av serie B vilket beräknas tillföra Agora cirka 136 mkr före emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till 5 mkr. Nettobeloppet för Erbjudandet är 131 mkr. Av nettobeloppet avses 26 mkr användas till förvärvet av fastigheterna. Av resterande belopp, 105 mkr, avses 15 mkr användas för kostnader för upptagande av banklån i form av kreditfacilitet om 510 mkr och ett icke säkerställt obligationslån om 200 mkr vilka ska användas för att finansiera förvärvet och 90 mkr avses användas för Agoras löpande verksamhet. Förvärvet av de två detaljhandelsfastigheterna är dock villkorat av att erforderlig finansiering genom banklån erhålles och att nyemission genomförs. Om bindande åtaganden för erforderlig finansiering inte erhålls och/eller om inte minst 116 mkr av 136 mkr, motsvarande 4 461 538 stamaktier av serie B, i Erbjudandet har tecknats kommer förvärvet av de avtalade fastigheterna inte att genomföras. Bolaget måste meddela säljaren härom senast den 23 september 2016. Styrelsen för Bolaget äger dock inte rätt att avbryta, återkalla eller tillfälligt dra in Erbjudandet att teckna aktier i Bolaget.</p>

E.3	<b>Former och villkor</b>	<p><b>Erbjudandet</b> – Erbjudandet omfattar högst 5 218 802 stamaktier av serie B. Ägare av stamaktier av serie B har företrädesrätt till teckning av stamaktier av serie B. De som på avstämningsdagen är registrerade som ägare av stamaktier av serie B i Agora kommer erhålla en (1) teckningsrätt för varje innehavd stamaktie av serie B. Fyra (4) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny stamaktie av serie B. Om inte samtliga erbjudna stamaktier av serie B tecknas med företrädesrätt har i första hand samtliga aktieägare, oberoende av innehavt aktieslag, rätt att teckna aktier. Därefter ska tilldelning ske till andra som anmält sig för teckning av stamaktier av serie B.</p> <p><b>Teckningskurs</b> – Stamaktierna av serie B emitteras till en kurs om 26 kronor per stamaktie av serie B.</p> <p><b>Teckningsperiod</b> – Teckning av aktier ska ske under tiden från och med den 5 september till och med den 19 september 2016. Bolagets styrelse äger rätt att förlänga teckningsperioden. Handel med teckningsrätter äger rum på First North från och med den 5 september till och med den 15 september 2016. Handel med BTA av serie B kommer att ske på First North från och med den 5 september 2016 fram till dess att Bolagsverket har registrerat emissionen. Denna registrering beräknas ske under vecka 40 2016.</p> <p><b>Anmälan</b> – Anmälan om teckning med stöd av teckningsrätt görs genom samtidig kontant betalning. Teckning och betalning ska ske antingen genom användande av förtryckt inbetalningsavi från Euroclear om samtliga erhållna teckningsrätter utnyttjas för teckning och annars genom särskild anmälningssedel som kan erhållas från Arctic Securities: Anmälan om teckning utan stöd av teckningsrätt görs på anmälningssedel för teckning av stamaktier av serie B utan stöd av teckningsrätter som kan erhållas genom Arctic Securities.</p> <p><b>Förvaltarregistrerade aktieägare med depå hos bank eller annan förvaltare</b> Förvaltarregistrerade aktieägares intresseanmälan att teckna stamaktier av serie B ska göras i enlighet med anvisningar från respektive bank eller annan förvaltare.</p>
E.4	<b>Intressen och eventuella intressekonflikter</b>	Arctic Securities agerar finansiell rådgivare och emissionsinstitut i samband med Erbjudandet. MAQS Advokatbyrå är legal rådgivare till Agora i samband med Erbjudandet. Arctic Securities och MAQS Advokatbyrå kan i framtiden komma att tillhandahålla rådgivning till Agora, samt delta i transaktioner med Agora, för vilka de kan komma att erhålla ersättning.
E.5	<b>Säljare av värdepapper och avtal om Lock-up</b>	Ej tillämplig. Erbjudandet avser endast nyemitterade aktier. Det föreligger inte några lock-up avtal.
E.6	<b>Utspädningseffekt</b>	Ägare av stamaktier av serie B som väljer att inte delta i Erbjudandet kan komma att få sin ägarandel i Bolaget utspädd med högst 6 156 614 aktier motsvarande cirka 19,8 procent, men har möjlighet att helt eller delvis kompensera sig ekonomiskt för utspädningen genom att sälja sina teckningsrätter. Utspädningseffekten är beräknad på basis av det maximala antalet nya aktier av serie B i Erbjudandet dividerat med totalt antal utestående aktier i Bolaget efter Erbjudandet och fulltecknad emission av stamaktier av serie A som sker parallellt med Erbjudandet.
E.7	<b>Kostnader som åläggs investerare</b>	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 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 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 aktie sjunker väsentligt och att investerare därmed kan förlora hela eller delar av sin investering.

Nedan angivna riskfaktorer skulle kunna innebära en negativ effekt på Agoras verksamhet, finansiella ställning och resultat. Samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte beskrivas i detta avsnitt, varför en samlad utvärdering även måste innefatta övrig information i Prospektet samt en allmän omvärldsbedömning.

## RISKER RELATERADE TILL BOLAGET, VERKSAMHETEN 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. Det föreligger en risk för att Agora inte alltid kommer att kunna teckna hyresavtal som helt eller delvis kompenseras 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 en, 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 och kassaflöde 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 räntnivåer, 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, vilket kan få en negativ effekt på Agoras verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### 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.

Det föreligger 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.

### 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.

### Risker i samband med tillträde till fastigheter den 30 september 2016

Agora har tecknat avtal om förvärv av två detaljhandelsfastigheter, indirekt via bolag från Carlyle Europe Real Estate Partners. Finansiering av förvärven ska bland annat ske genom banklån, Erbjudandet och den emission av stamaktier av serie A som sker parallellt med Erbjudandet. Agora har möjlighet att häva avtalet med Carlyle Europe Real Estate Partners om erforderlig nyemission eller extern finansiering inte erhålls. Det finns en risk att Agora inte erhåller finansiering avseende de aktuella förvärven och att Agora då inte kan uppfylla sina skyldigheter mot Carlyle Europe Real Estate Partners, vilket kan få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Om Agora häver avtalet med Carlyle Europe Real Estate Partners kommer Agora inte att få tillbaka erlagd handpenning om 15 mkr vilket kan få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Ägar- och kontrollskiften

I vissa av Koncernens avtal finns bestämmelser som aktualiseras vid förändringar i kontrollen över Koncernen, s.k. ägar- och kontrollskiftesklausuler. 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. 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 fastighetspecifika 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 förvärva och avyttra 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. Det föreligger 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

Koncernen hade totalt 26 anställda per den 30 juni 2016, 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 eller annan kvalificerad personal skulle lämna Bolaget samtidigt. Det finns således en risk för att i framtiden inte kunna behålla befattningshavare eller annan kvalificerad personal eller rekrytera ny kvalificerad personal, vilket kan få en negativ effekt på Agoras verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### 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. Detta kräver 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, såsom lagstiftning eller rättspraxis avseende exempelvis hyres-, förvärvs- och miljölagstiftningen, 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.

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. Förändringar av bolagsskatt och övriga statliga pålagor kan dock komma att påverka Agoras resultat negativt. Skatteverket kan anse att Agora inte genomfört och redovisat transaktioner och skattemässiga beslut i enlighet med de lagar och den praxis som föreligger vid respektive deklarationstillfälle 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-skatteskommittén föreslog i juni 2014 vissa förändringar i lagstiftningen avseende ränteavdragsbegränsningsreglerna. Den nuvarande regeringen har mot bakgrund av omfattande

remisskritik meddelat att förslaget kräver fortsatt analys och ny remittering av det slutliga förslaget. Nya regler förväntas träda i kraft tidigast den 1 januari 2017. I juni 2015 tillsatte regeringen en särskild utredare som ska se över vissa skattefrågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet. Utredaren ska bland annat se över behovet av nya regler avseende skattefria försäljningar av andelar i aktiebolag som äger fastigheter och, om nödvändigt, föreslå nya regler. Stämpelskatt avseende fastighetstransaktioner kommer även att vara föremål för utredningen. Uppdraget ska redovisas senast den 31 mars 2017. 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.

### Twister

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

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

### Större aktieägares avyttring av aktier

Marknadspriset på Bolagets aktier kan sjunka om det sker en betydande försäljning av aktier i Bolaget, särskilt om aktierna säljs av någon av Bolagets större aktieägare. Ingen av dessa aktieägare har ingått ett s.k. lock up-avtal med anledning av Erbjudandet, dvs. förbundit sig att under en viss tid inte sälja aktier i Bolaget eller ingå andra transaktioner med liknande effekt. Varje försäljning av betydande aktieposter i Bolaget kan orsaka att marknadspriset på aktierna i Koncernen sjunker, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Erbjudandet och Bolagets aktier.

### Aktieägare är föremål för valutaväxlingsrisk

Aktierna kommer att vara noterade i svenska kronor och deras handelsvaluta kommer att vara svenska kronor. Till följd av detta kommer investerare vars huvudsakliga valuta inte är svenska kronor att utsättas för valutaväxlingsrisk med avseende på försäljning av aktier på andrahandsmarknaden. Även eventuella utdelningar från Bolaget kommer att ske i svenska kronor. En investering i aktierna av en investerare vars huvudsakliga valuta inte är svenska kronor utsätter investeren för valutaväxlingsrisk med avseende på utdelning av aktierna. Varje försvagning av den svenska kronan gentemot sådan annan utländsk valuta kommer att minska värdet på en investering, vilket kan få en negativ inverkan på Erbjudandet och Bolagets aktier.

### Framtida utdelning

Storleken av framtida utdelning från Bolaget är beroende av ett antal faktorer, såsom Bolagets prestation, resultat, finansiella ställning, kassaflöde och behov av rörelsekapital. Vidare regleras eventuell framtida utdelning av lag. Enligt svensk lag får utdelning endast ske om det finns utdelningsbara medel hos Bolaget, och under förutsättning att bolagsstämmans beslut om utdelning framstår som försvarligt. Vidare kan aktieägarna, som huvudregel, inte besluta om högre utdelning än vad som föreslagits eller godkänts av styrelsen. Enligt Agoras bolagsordning har Bolagets preferensaktier företrädesrätt till utdelning framför stamaktierna. Mot bakgrund av de ovan beskrivna faktorerna och restriktionerna, kan utdelning på Bolagets stamaktier av serie B komma att helt eller delvis utebli. Om ingen utdelning lämnas, kommer avkastningen på investeringen i Bolaget enbart genereras av den potentiella utvecklingen av aktiekursen, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Erbjudandet och Bolagets aktier.

### First North

First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i NASDAQ OMX. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First Norths regler och inte av juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad, såsom exempelvis regler för informationsgivning. En placering i ett bolag som handlas på First North är därför mer riskfylld än en placering i ett bolag som handlas på en reglerad marknad, vilket kan få en negativ inverkan på Erbjudandet och Bolagets aktier.

### Agora har aktieägare med betydande inflytande

M2 Asset Management AB och Kvalitena AB (publ) äger aktier i Agora som motsvarar cirka 38,44 procent respektive cirka 35,61 procent av rösterna i Bolaget. Dessa innehav gör att nämnda ägare får ett stort inflytande över Bolaget och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämman, exempelvis val av styrelse. Nämnda ägare kan också ha möjlighet att förhindra eller försvåra att Agora förvärvas genom ett offentligt uppköpserbjudande.

Även efter Erbjudandets genomförande kommer M2 Asset Management AB och Kvalitena AB (publ) att ha ett betydande inflytande över Bolaget. Nämnda aktieägares intressen kan skilja sig från eller strida mot Bolagets eller övriga aktieägares intressen. Sådana konflikter kan få en negativ inverkan på Erbjudandet och Bolagets aktier.

# INBJUDAN TILL TECKNING AV STAMAKTIER AV SERIE B I AGORA

Vid extra bolagstämma i Agora den 19 augusti 2016 beslutades att bemyndiga styrelsen att inom ramen för gällande bolagsordning, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen under tiden intill nästa årsstämma, besluta om ökning av Bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier av serie A och/eller stamaktier av serie B och/eller preferensaktier. Styrelsen för Agora har den 25 augusti 2016 beslutat nyttja bemyndigandet genom Erbjudandet vilket är en företrädesemission som i första hand riktas till befintliga ägare av stamaktier av serie B i Agora. I andra hand erbjuds samtliga aktieägare, oberoende av innehavt aktieslag, att teckna nyemitterade stamaktier av serie B. Om Erbjudandet därigenom inte är fulltecknat erbjuds även andra att teckna stamaktier av serie B i Erbjudandet. Parallellt med Erbjudandet genomförs också en företrädesemission till befintliga ägare av stamaktier av serie A genom emission av högst 937 812 stamaktier av serie A i Agora till samma kurs och teckningsperiod som Erbjudandet.<sup>1)</sup>

Syftet med emissionerna är att delfinansiera förvärv av gallerierna Punkt (Västerås Mats 5) och Gallerian (Västerås Loke 24) i centrala Västerås. Ett syfte med Erbjudandet är också att uppfylla krav på eget kapital från externa kreditgivare för att kunna genomföra förvärvet. Förvärvet av de två detaljhandelsfastigheterna är dock villkorat av att erforderlig finansiering genom banklån erhålles och att nyemission genomförs. Om bindande åtaganden för erforderlig finansiering inte erhålls och/eller om inte minst 116 mkr av 136 mkr i Erbjudandet har tecknats kommer förvärvet av de avtalade fastigheterna inte att genomföras. Bolaget måste meddela säljaren härom senast den 23 september 2016. Styrelsen för Bolaget äger dock inte rätt att avbryta, återkalla eller tillfälligt dra in Erbjudandet att teckna aktier i Bolaget.

Teckningskursen per stamaktie av serie B i Erbjudandet uppgår till 26 kronor. Vid fullteckning av Erbjudandet tillförs Bolaget cirka 136 mkr före emissionskostnader. Emissionskostnaderna uppskattas till 5 mkr.

Nettobeloppet för Erbjudandet är 131 mkr. Av nettobeloppet avses 26 mkr användas till förvärvet av fastigheterna. Av resterande belopp avses 15 mkr användas för kostnader för upptagande av banklån i form av kreditfacilitet om 510 mkr och ett icke säkerställt obligationslån om 200 mkr vilka ska användas för att finansiera förvärvet och 90 mkr avses användas för Agoras löpande verksamhet.

Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas ökar aktiekapitalet i Bolaget med högst 5 218 802 kronor till högst 31 146 713 kronor genom emission av högst 5 218 802 stamaktier av serie B, med ett kvotvärde om en krona per aktie.

Ägare av stamaktier av serie B som väljer att inte delta i Erbjudandet kan komma att få sin ägarandel i Bolaget utspädd med högst 6 156 614 aktier motsvarande cirka 19,8 procent, men har möjlighet att helt eller delvis kompensera sig ekonomiskt för utspädningen genom att sälja sina teckningsrätter. Utspädningseffekten är beräknad på basis av det maximala antalet nya stamaktier av serie B i Erbjudandet dividerat med totalt antal utestående aktier i Bolaget efter Erbjudandet och fulltecknad emission av stamaktier av serie A.

Av Bolagets större aktieägare har M2 Asset Management AB, Klöver AB (publ) genom Dagon Sverige AB och Kvalitena AB (publ) uttalat att de ställer sig positiva till Erbjudandet. Dock har ingen teckningsförbindelse eller motsvarande åtagande lämnats avseende Erbjudandet. M2 Asset Management AB har rätt att med företrädesrätt teckna sig för stamaktier av serie B motsvarande 18,05 procent av Erbjudandet, Dagon Sverige AB har rätt att med företrädesrätt teckna sig för stamaktier av serie B motsvarande 16,92 procent av Erbjudandet och Kvalitena AB (publ) har rätt att med företrädesrätt teckna stamaktier av serie B motsvarande 10,20 procent av Erbjudandet.<sup>2)</sup>

*Härmed inbjuds befintliga aktieägare av stamaktie av serie B att teckna stamaktier av serie B i Agora i enlighet med villkoren som anges i Prospektet.*

Stockholm den 30 augusti 2016

**A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ)**

*Styrelsen*

1) Emissionen av stamaktier av serie A omfattas inte av prospektkrav och behandlas därför inte vidare i Prospektet.

2) Baserat på ägarförhållandena per den 30 juni 2016.



# BAKGRUND OCH MOTIV

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

Agora har som mål att fortsätta utöka sitt fastighetsbestånd genom förvärv, ett arbete som pågår löpande. Agora ingick i juli 2016 förvärsavtal avseende två detaljhandelsfastigheter belägna i Västerås med ett totalt fastighetsvärde om cirka 850 mkr. Tillträde till dessa fastigheter ska ske den 30 september 2016. Det avtalade fastighetsförvärvet är villkorat av att Bolaget erhåller erforderlig finansiering genom banklån och genomför nyemission. För ytterligare information gällande de avtalade men ej tillträdda förvärven se avsnitten "Avtalade men ännu ej tillträdda fastigheter" och "Legala frågor och kompletterande information".

Syftet med Erbjudandet är dels att delfinansiera förvärvet, dels att uppfylla krav på eget kapital från externa kreditgivare för att kunna genomföra förvärvet.

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är otillräckligt för de aktuella behoven de kommande tolv månaderna. Med rörelsekapital i det här sammanhanget avses Bolagets tillgång till finansiering för dess förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser under de kommande tolv månaderna.

Agora avser att finansiera förvärvet genom föreliggande Erbjudande om 136 mkr, som efter avdrag för emissionskostnader uppgår till 131 mkr, varvid 26 mkr avses användas till förvärvet, samt genom emission av stamaktier av serie A som sker parallellt med Erbjudandet, som totalt tillför Bolaget cirka 24 mkr, genom att emittera ett icke säkerställt obligationslån om 200 mkr, genom en säljarrevers om 90 mkr samt genom att ta upp ett nytt banklån i form av en kreditfacilitet om 510 mkr, varigenom Bolagets rörelsekapitalbehov kommer att vara täckt under de kommande tolv månaderna. Bolaget gör bedömningen att per den 21 september 2016 kommer sannolikt en emission av stamaktier av serie A om 24 mkr att ha fulltecknats, ett icke säkerställt obligationslån om 200 mkr att ha emitterats och ett bindande besked avseende banklån i form av en kreditfacilitet om 510 mkr att ha erhållits. Förvärvet av de två detaljhandelsfastigheterna är dock villkorat av att erforderlig finansiering genom banklån erhålles och att nyemission genomförs. Om bindande åtaganden för erforderlig finansiering inte erhålls och/eller om inte minst 116 mkr av 136 mkr, motsvarande 4 461 538 stamaktier av serie B, i Erbjudandet har tecknats kommer förvärvet av de avtalade fastigheterna inte att genomföras. Bolaget måste meddela säljaren härom senast den 23 september 2016.

Styrelsen för Bolaget äger dock inte rätt att avbryta, återkalla eller tillfälligt dra in Erbjudandet att teckna aktier i Bolaget.

Erbjudandet avser högst 5 218 802 stamaktier av serie B vilket beräknas tillföra Agora cirka 136 mkr före emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till 5 mkr. Nettobeloppet för Erbjudandet är 131 mkr. Av nettobeloppet avses 26 mkr användas till förvärvet av fastigheterna. Av resterande belopp, 105 mkr, avses 15 mkr användas för kostnader för upptagande av banklån i form av kreditfacilitet om 510 mkr och ett icke säkerställt obligationslån om 200 mkr vilka ska användas för att finansiera förvärvet och 90 mkr avses användas för Agoras löpande verksamhet. Emissionskurs i Erbjudandet är 26 kronor per stamaktie av serie B.

*Styrelsen för Agora är ansvarig för informationen i föreliggande Prospekt, vilket har upprättats med anledning av Erbjudandet. Härmed försäkras att styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa uppgifterna i Prospektet och att, såvitt styrelsen känner till, uppgifterna i Prospektet är riktiga och överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingen-ting 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 30 augusti 2016

**A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ)**

*Styrelsen*

# VD HAR ORDET

Ett kommunalråd i en av Sveriges mest industriberoende orter sa en gång i ett samtal att "handeln är en basnäring". Jag håller med. Alla handlar vi bokstavligen talat allt som vi använder, har på oss, äter och dricker. Den strida ström av produkter, 725 mdkr under ett år i detaljhandeln, importeras från hela världen och säljs i fastigheter som mer eller mindre är specialiserade på att innehålla detaljhandel, alltså att vara sista länken i den gigantiska distributions- och logistikkedja, som dagens professionella detaljister utgör. Dessa detaljhandelsberoende fastigheter är Agoras bas. Beroendet av detaljhandel kan vara litet eller totalt, men utgör alltid en avgörande faktor för ägande och utveckling.

Namnet "A Group Of Retail Assets" fångar vårt fokus att koncentrera oss på detaljhandelsfastigheter. Agora som beteckning på en central plats för gemensamma angelägenheter (torget) uppstod i Grekland cirka 500 f.Kr. och förkortningen/akronymen speglar vår övertygelse att vi alltid söker oss till platser där vi möter andra människor.

Handel finns där människor finns. Förutom storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö ser vi ett 35-tal orter som möjlig bas för vår affärsidé. Enligt vår uppfattning ökar både kunskapen och medvetenheten i kommunerna om handelns betydelse för stadens- och ortens dagliga trivsel och långsiktiga attraktivitet. Detta konkretiseras i olika former av samarbeten, alla med det uttalade målet att förbättra innerstadens förutsättningar och funktion. Man tillskapar nya byggrätter, ser över infrastruktur, arbetar tillsammans med företagarna för större trivsel och trygghet o.s.v. Agora deltar aktivt i dessa samarbeten på de orter vi är verksamma.

Agoras initiala fastighetsbestånd uppgick per den 3 juli 2015 till 22 fastigheter, med ett totalt fastighetsvärde om cirka 3,4 mdkr. Agoras mål, då och nu, är att bygga ett Sverigebaserat fastighetsbestånd med stabila och utvecklingsbara detaljhandelsfastigheter. Möjligheterna att göra detta anser vi vara stora. Vårt avtalade förvärv av de två centralt och ytterst väl placerade fastigheterna i Västerås är ett rejält steg i vår fastslagna riktning och följer vår strategi att expandera på viktiga orter där vi redan finns.

I samtliga av de 50 största kommunerna i Sverige har befolkningen ökat under de senaste åren. Denna ökning är inte tillfällig, utan utgör en stabil trend över tid i ett flertal regionorter. Genom att i första hand söka efter objekt på livskraftiga orter kommer Agora att skapa expansion och tillväxt. Ett antal tänkbara objekt, på olika orter, är identifierade. Vårt nuvarande bestånd och fokus är i huvudsak centrala eller bostadsnära detaljhandelsfastigheter. Om gynnsamma tillfällen uppstår kan expansion även ske genom förvärv inom andra kategorier av detaljhandelsfastigheter, exempelvis externa köpcentrum och s.k. Big Boxes.

Agora har ett fokuserat och mycket erfaret team, som genom att kontinuerligt arbeta med hyresgästdiversifiering, yteffektivisering, användande och skapande av byggrätter, kostnadskontroll och gemensamma driftsfördelar kommer att skapa mervärden i fastigheterna, till gagn för våra ägare. Vår avsikt är att förädla och utveckla varje enskild fastighet, expandera på de orter vi befinner oss och expandera till ytterligare orter.

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

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

Stockholm den 30 augusti 2016

**Wilner Anderson**

*Verkställande Direktör*



# VILLKOR OCH ANVISNINGAR

## ERBJUDANDET

Erbjudandet omfattar högst 5 218 802 stamaktier av serie B.

## EMITTENTEN

Bolagets firma och handelsbeteckning är A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ), organisationsnummer 559004-3641. Bolagets stamaktier av serie B handlas på First North under kortnamnet AGORA B.

## FÖRETRÄDESRÄTT TILL TECKNING AV STAMAKTIER AV SERIE B

Den som på avstämningsdagen den 1 september 2016 är registrerad som ägare av stamaktier av serie B i Bolaget äger rätt att med företrädare teckna nya stamaktier av serie B i Erbjudandet. För varje innehavd stamaktie av serie B erhålls en (1) teckningsrätt. Fyra (4) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny stamaktie av serie B. Härutöver erbjuds aktieägare och andra investerare att utan företrädesrätt anmäla intresse om teckning av nya aktier av serie B som inte tecknats enligt ovan.

## TECKNINGSKURS

Teckningskursen är 26 kronor per aktie. Courtage utgår ej.

## AVSTÄMNINGSDAG

Avstämningsdag hos Euroclear för fastställande av vem som är berättigad att erhålla teckningsrätter är den 1 september 2016. Sista dag för handel med Bolagets stamaktie av serie B med rätt att erhålla teckningsrätter är den 30 augusti 2016. B-aktien handlas exklusivt rätt att erhålla teckningsrätter från och med den 31 augusti 2016.

## TECKNINGSRÄTTER

Rätten att teckna stamaktier av serie B utövas med stöd av teckningsrätter. För varje stamaktie av serie B i Bolaget som innehas på avstämningsdagen erhålls en (1) teckningsrätt. Fyra (4) teckningsrätter av serie B berättigar till teckning av en (1) ny stamaktie av serie B.

## Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter av serie B sker på First North under perioden 5 – 15 september 2016. Bank eller annan förvaltare handlägger förmedling av köp eller försäljning av teckningsrätter. Den som önskar köpa eller sälja teckningsrätter ska därför vända sig till sin bank eller annan förvaltare. Vid sådan handel utgår normalt courtage.

## TECKNINGSTID

Anmälan om teckning av stamaktier av serie B genom utnyttjande av teckningsrätter ska ske genom samtidig kontant betalning under perioden 5 – 19 september 2016. Observera att teckningsrätter som inte utnyttjas blir ogiltiga

efter teckningstidens utgång och förlorar därmed sitt värde. Outnyttjade teckningsrätter kommer att avregistreras från respektive aktieägares VP-konto utan avisering från Euroclear. För att förhindra förlust av värdet på teckningsrätterna måste de antingen utnyttjas för teckning av aktier senast den 19 september 2016 eller säljas senast den 15 september 2016. Styrelsen för Bolaget äger rätt att förlänga den tid under vilken anmälan om teckning och betalning kan ske. En eventuell förlängning av teckningstiden offentliggörs genom pressmeddelande senast den 19 september 2016.

## TECKNING OCH BETALNING MED STÖD AV TECKNINGSRÄTTER

### Direktregistrerade aktieägare

De ägare av stamaktier av serie B som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken erhåller förtryckt emissionsredovisning med bifogad inbetalningsavi från Euroclear. Av den förtryckta emissionsredovisningen framgår bland annat antalet erhållna teckningsrätter. Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckningen över panthavare med flera erhåller inte någon emissionsredovisning utan under-rättas separat. Någon separat VP-avi som redovisar registreringen av teckningsrätter på aktieägares VP-konto kommer inte att skickas ut.

Anmälan om teckning av aktier med stöd av teckningsrätter ska ske genom samtidig kontant betalning. Observera att det kan ta upp till tre bankdagar för betalningen att nå mottagarkontot. Anmälningssedel som sänds med post bör därför avsändas i god tid före sista teckningsdagen. Teckning och betalning ska ske i enlighet med något av nedanstående alternativ:

### 1. Förtryckt inbetalningsavi från Euroclear

I det fall samtliga på avstämningsdagen erhållna teckningsrätter utnyttjas för teckning av aktier ska den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear användas som underlag för anmälan om teckning genom betalning. Den särskilda anmälningssedeln ska därmed inte användas. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på inbetalningsavin förtryckta texten. Anmälan är bindande.

### 2. Särskild anmälningssedel

I det fall teckningsrätter förvärfvas eller avyttras eller om aktieägaren av andra skäl avser att utnyttja ett annat antal teckningsrätter än vad som framgår av den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear ska särskild anmälningssedel användas. Anmälan om teckning genom betalning ska ske i enlighet med de instruktioner som anges på den särskilda anmälningssedeln. Den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear ska därmed inte användas. Särskild anmälningssedel kan beställas

från Arctic Securities via telefon, e-post eller laddas ned från hemsidan. Särskild anmälningssedel ska vara Arctic Securities tillhanda senast kl 12.00 den 19 september 2016. Endast en anmälningssedel per person eller firma kommer att beaktas. I det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den sist inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld särskild anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande. Ifylld särskild anmälningssedel skickas eller lämnas till:

Arctic Securities/Nordic Fixed Income AB  
Emissionsavdelningen/AGORA  
Biblioteksgatan 8  
111 46 Stockholm  
Telefon: 08-44 68 61 03  
E-post: [backoffice.se@arctic.com](mailto:backoffice.se@arctic.com)

### Förvaltarregistrerade aktieägare med depå hos bank eller annan förvaltare

De aktieägare som på avstämningsdagen är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning från Euroclear. Teckning och betalning ska avseende förvaltarregistrerade aktieägare ske i enlighet med anvisningar från respektive bank eller annan förvaltare.

### TECKNING UTAN STÖD AV TECKNINGSRÄTTER

Anmälan om teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter ska ske under samma period som anmälan om teckning av aktier med stöd av teckningsrätter, det vill säga under perioden 5 – 19 september 2016.

Om inte samtliga stamaktier av serie B tecknats med stöd av teckningsrätter ska styrelsen besluta om tilldelning av aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter enligt följande:

- i *första hand* ska tilldelning av stamaktier av serie B ske till de som var aktieägare i Bolaget på avstämningsdagen den 1 september 2016, oberoende av innehavt aktieslag, och som anmält sig för teckning, och vid överteckning, i förhållande till det antal aktier de äger på avstämningsdagen den 1 september 2016 (dvs. såväl ägare av stamaktier av serie A och B som preferensaktieägare), och i den mån detta inte kan ske, genom lottning, och
- i *andra hand* ska tilldelning ske till andra som anmält sig för teckning av stamaktier av serie B utan företrädesrätt och, vid överteckning, *pro rata* i förhållande till det antal aktier som var och en anmält för teckning och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

### Direktregistrerade aktieägare

Direktregistrerade aktieägares intresseanmälan att teckna aktier utan stöd av teckningsrätter ska göras på anmälningssedel som ifylls, undertecknas och därefter skickas eller lämnas till Arctic Securities med adress enligt ovan. Anmälningssedel kan beställas från Arctic Securities via telefon, e-post eller laddas ned från hemsidan. Anmälningssedeln ska vara Arctic Securities tillhanda senast kl 12.00 den 19 september 2016. Endast en anmälningssedel per person eller firma kommer att beaktas.

För det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den sist inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande. Besked om eventuell tilldelning lämnas genom utskick av avräkningsnota vilken ska betalas i enlighet med anvisningarna på denna. Meddelande utgår endast till dem som erhållit tilldelning.

### Förvaltarregistrerade aktieägare med depå hos bank eller annan förvaltare

Förvaltarregistrerade aktieägares intresseanmälan att teckna aktier utan stöd av teckningsrätter ska göras i enlighet med anvisningar från respektive bank eller annan förvaltare.

### UTLÄNDSKA AKTIEÄGARE

Aktieägare som är bosatta utanför Sverige och som önskar delta i Erbjudandet ska sända den förtryckta inbetalningsavin, i det fall samtliga erhållna teckningsrätter utnyttjas, eller särskild anmälningssedel, om ett annat antal teckningsrätter utnyttjas, tillsammans med betalning till adress enligt ovan. Betalning ska erläggas till Nordic Fixed Income AB:s<sup>1)</sup> bankkonto i SEB med följande kontouppgifter:

Bank: SEB (Skandinaviska Enskilda Banken AB)  
IBAN-nummer: SE3850000000055651056475  
SWIFT: ESSESESS

Observera att till följd av restriktioner i värdepapperslagstiftningen riktar sig Erbjudandet inte till personer som är bosatta eller har registrerad adress i USA, Australien, Japan, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, Hongkong, Kanada eller andra länder där deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Aktieägare med registrerad adress i något av dessa länder uppmanas att kontakta Arctic Securities för att erhålla likvid från försäljning av erhållna teckningsrätter, efter avdrag för försäljningskostnader, som dessa innehavare annars hade varit berättigade till. Utbetalning av sådan försäljningslikvid kommer inte att ske om nettobeloppet understiger 200 kronor.

### BETALD TECKNAD AKTIE (BTA)

Teckning genom betalning registreras hos Euroclear så snart detta kan ske, vilket normalt innebär upp till tre bankdagar efter betalning. Därefter erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse att inbokning av betalda tecknade aktier (BTA) har skett på tecknarens VP-konto. Aktieägare som har sitt innehav förvaltarregistrerat via depå hos bank eller annan förvaltare får information från respektive förvaltare.

### Handel med BTA

Handel med BTA av serie B kommer att ske på First North från och med den 5 september 2016 fram till dess att Bolagsverket har registrerat emissionen. Denna registrering beräknas ske under vecka 40 2016.

1) Nordic Fixed Income AB är ett dotterbolag till Arctic Securities AS.

## LEVERANS AV AKTIER

BTA kommer att ersättas av stamaktier av serie B så snart emissionen har registrerats av Bolagsverket. Efter denna registrering kommer BTA att bokas ut från respektive VP-konto och ersättas av stamaktier av serie B utan särskild avisering. Sådan ombokning beräknas ske under vecka 41 2016. De nyemitterade aktierna kommer att tas upp till handel på First North i samband med att emissionen registreras av Bolagsverket.

## RÄTT TILL UTDELNING

De nyemitterade stamaktierna av serie B berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som inträffar närmast efter det att aktierna har förts in i Bolagets aktiebok.

## ÖVRIG INFORMATION

Agora har ingått avtal om förvärv av de fastigheter som framgår av avsnittet "Avtalade men ännu ej tillträdna fastigheter". Tillträde till fastigheterna ska äga rum den 30 september 2016. Fastighetsförvärvet är villkorat av att Agora erhåller erforderlig finansiering genom banklån samt genomför nyemission. Förvärvet finansieras genom en kombination av banklån i form av kreditfacilitet, säljarrevers, upptagande av ett icke säkerställt obligationslån, Erbjudandet samt den emission av stamaktier av serie A som sker samtidigt. Om erforderlig finansiering eller nyemission inte erhålls respektive genomförs kommer förvärvet av de avtalade fastigheterna inte att genomföras. Bolaget måste meddela säljaren härom senast den 23 september 2016. Styrelsen för Bolaget äger dock inte rätt att avbryta, återkalla eller tillfälligt dra in Erbjudandet. En teckning av nya aktier är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera

en teckning av nya aktier. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas. Om flera anmälningssedlar av samma kategori inges kommer endast den anmälningssedel som senast kommit Arctic Securites tillhanda att beaktas. För sent inkommen inbetalning på belopp som understiger 100 kronor återbetalas endast på begäran.

Arctic Securities agerar finansiell rådgivare och emissionsinstitut åt Bolaget. Att Arctic Securities är emissionsinstitut innebär inte i sig att Arctic Securities betraktar den som anmält sig i Erbjudandet ("tecknaren") som kund hos Arctic Securities för placeringen. Följden av att Arctic Securities inte betraktar tecknaren av aktier 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. Förvärvaren av aktier ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

## OFFENTLIGGÖRANDE AV ERBJUDANDETS UTFALL

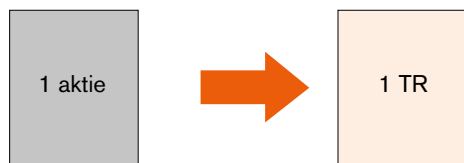
Erbjudandets utfall kommer att offentliggöras genom pressmeddelande, vilket beräknas ske omkring den 22 september 2016. Pressmeddelandet publiceras på Agoras hemsida, [www.agoraretail.se](http://www.agoraretail.se) samt distribueras Cision.

# SÅ HÄR GÖR DU FÖR ATT TECKNA STAMAKTIER AV SERIE B

## SÅ HÄR TECKNAR DU NYA STAMAKTIER AV SERIE B MED FÖRETRÄDESRÄTT

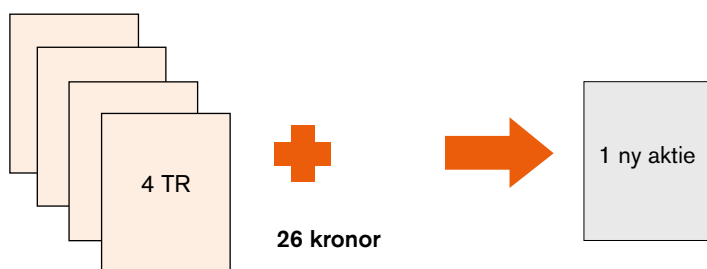
### 1. Du tilldelas teckningsrätter

För varje stamaktie av serie B i Bolaget du innehar på avstämningsdagen den 1 september 2016 erhåller du 1 teckningsrätt ("TR").



### 2. Så här utnyttjar du dina teckningsrätter

4 teckningsrätter berättigar till teckning av 1 ny stamaktie av serie B för 26 kronor per ny aktie.



### För dig som har VP-konto

Om du har dina aktier i Bolaget på ett VP-konto framgår antalet teckningsrätter som du har erhållit på den förtryckta emissionsredovisningen från Euroclear.



Om du utnyttjar samtliga teckningsrätter ska den förtryckta emissionsredovisningen från Euroclear användas.



I det fall teckningsrätter förvärvas eller avyttras eller om du av andra skäl avser att utnyttja ett annat antal teckningsrätter ska du fylla i och skicka in "Särskild anmälningsedel" som kan erhållas från Arctic Securities via telefon, e-post eller [www.arcticsec.se](http://www.arcticsec.se).

OBS!  
Betaling  
ska ske  
senast den  
19 september  
2016

### För dig som har depå hos bank eller annan förvaltare

Om du har dina aktier i Bolaget på en depå hos bank eller annan förvaltare får du information från din förvaltare om antalet teckningsrätter som du har erhållit.



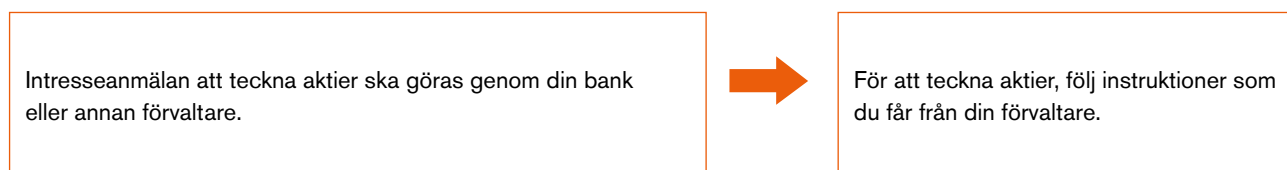
För att teckna aktier, följ instruktioner som du får från din förvaltare.

## SÅ HÄR TECKNAR DU STAMAKTIER AV SERIE B UTAN FÖRETRÄDESRÄTT

### För dig som har VP-konto



### För dig som har depå hos bank eller annan förvaltare



# MARKNADSÖVERSIKT

Nedan följer en översiktlig beskrivning över de marknader och fastighetssegment vilka Agora är verksamt inom. Viss information har inhämtats från externa källor och Agora har återgett sådan information korrekt i 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.

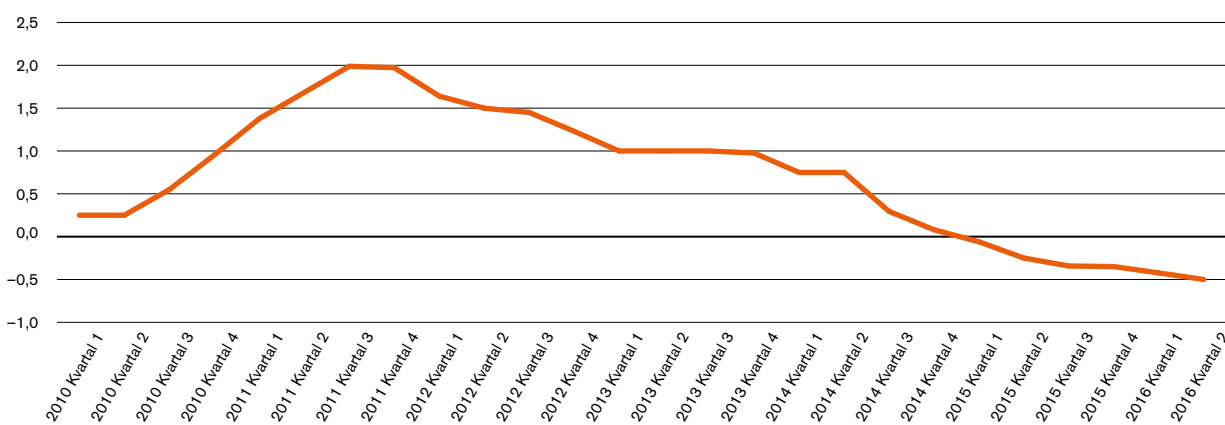
Under slutet av 2015 försvagades den globala tillväxten. Eurozonen fortsätter dock att långsamt återhämta sig med en stark tillväxt i Spanien och vidare expansion i Tyskland. Även Italien bekräftar en uppgång. Frankrike, som en av de största ekonomierna i eurozonen, fortsätter dock ha en svag utveckling. Trots fortsatta låga oljepriser fortsätter läget att vara osäkert. USA började året svagt men förväntas få en ökad tillväxt under de kommande åren. Storbritanniens val att lämna EU spädde på osäkerheten ytterligare och lär komma att påverka tillväxten i Storbritannien. Europeiska konsumenter spås dock fortsatt vara optimistiska. De sjunkande olje- och energipriserna gynnar hushållen via högre realinkomster vilket bidrar till att upprätthålla en ökad efterfrågan.<sup>1)</sup>

Svensk ekonomi är fortsatt stark med en hög tillväxttakt, en stark arbetsmarknad och hög privat och offentlig konsumtion. Hushållens konsumtion ökade med 2,4 procent under 2015<sup>2)</sup> och Newsec bedömer att den kommer öka med ytterligare 2,8 procent under 2016. Riksbanken har uttalat sig om att reporäntan inte kommer att justeras ytterligare nedåt och finanspolitiken är på väg mot en budget i balans. Tillväxttakten 2015 var hög och uppgick till 3,8 procent.<sup>3)</sup> Newsec bedömer att tillväxten kommer försvagas något under 2016, men fortsatt ligga på relativt höga nivåer runt 3,5 procent för att sedan sjunka ytterligare till 2,9 procent under 2017. Svensk ekonomi drivs av en stark inhemsk efterfrågan med

god utveckling i både hushållens och den offentliga konsumtionen samt investeringar. Dessa drivkrafter förväntas dock försvagas under 2016 och 2017. Hög tillväxt och stark arbetsmarknad gör att inflationstrycket börjar normaliseras.<sup>4)</sup> Uppgången av inflationen har dock blivit något mindre än väntat och prognosen har därför nedreviderats på kort sikt. Vid senaste mätningen i maj mättes KPIF till 1,1 procent. Under 2016 bedöms KPIF ligga runt 1,5 procent för att stiga till nära 2 procent under andra halvåret 2017. Detta gör att Riksbanken inte längre kommer att stimulera tillväxten med lägre räntor.<sup>5)</sup> Vid Riksbankens senaste möte i juli lät de räntan vara oförändrad på -0,5 procent. Riksbanken förväntas låta reporäntan ligga kvar på denna nivå in i 2017 för att sedan gradvis börja normalisera räntan mot noll vid årsskiftet 2017/2018.<sup>6)</sup> Riksbanken beslutade även att köpa statsobligationer för ytterligare 45 mdkr under andra halvåret 2016. Därmed minskar risken för att kronan stärks för snabbt och inflationsuppgången bryts.<sup>7)</sup>

De stora exportföretagen möter en ljummen efterfrågan från omvärlden, vilket leder till att näringslivets investeringar hålls tillbaka. En starkt krona medför att exporten inte får samma skjuts som under åren 2014 och 2015 då vi hade en svag kronkurs. Dessutom ökar arbetskraftskostnader, vilket ger lägre konkurrenskraft. Svenska exportföretag förväntas tappa marknadsandelar under 2016 och 2017.<sup>8)</sup>

## REPORÄNTA



Källa: Sveriges Riksbank

1) Swedbank Economic Outlook Januari 2016

2) Konjunkturrapport 2015 Q4, December 2015, HUI Research, s.14

3) Swedbank Economic Outlook Januari 2016

4) Swedbank Economic Outlook Uppdatering April 2016

5) Penningpolitisk rapport, Juli 2016, Sveriges Riksbank

6) Pressmeddelande, "Reporäntan oförändrad på -0,5 procent, kommande räntehöjningar fördröjs", 2016-07-06

7) Penningpolitisk rapport, Juli 2016, Sveriges Riksbank

8) Swedbank Economic Outlook Januari 2016

## FASTIGHETSMARKNADEN I SVERIGE

Fastighetsmarknaden bedöms av Bolaget som fortsatt stark vilket dels kan förklaras av låga kapitalkostnader och få alternativa investeringsmöjligheter. Finansieringsmöjligheterna har kontinuerligt förbättrats under flera år, vilket gynnar marknaden och bidrar till att driva fastighetspriserna uppåt enligt Bolagets bedömning. Hyresmarknaden för kommersiella lokaler har länge präglats av god efterfrågan i regioner med tillväxt, vilket attraherar nya kapitalstarka fastighetsägare. Newsec bedömer att även detta år kommer att bli ett bra transaktionsår med höga transaktionsvolymerna inom samtliga segment.<sup>1)</sup>

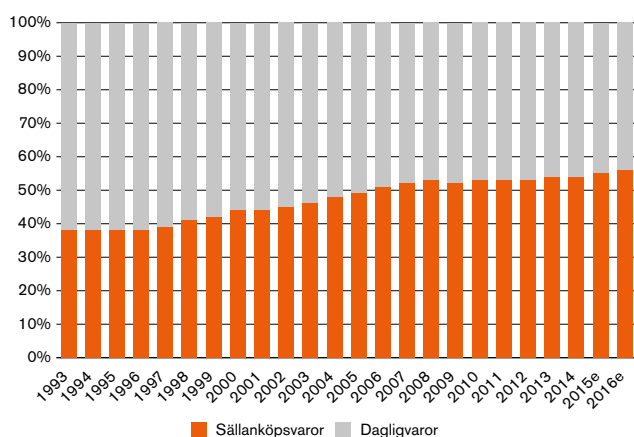
Bolaget bedömer att det stora intresset för högkvalitativa fastigheter bland institutioner kommer att fortsätta, vilket förväntas leda till fortsatt låga avkastningskrav.

## DETALJHANDELNS UTVECKLING

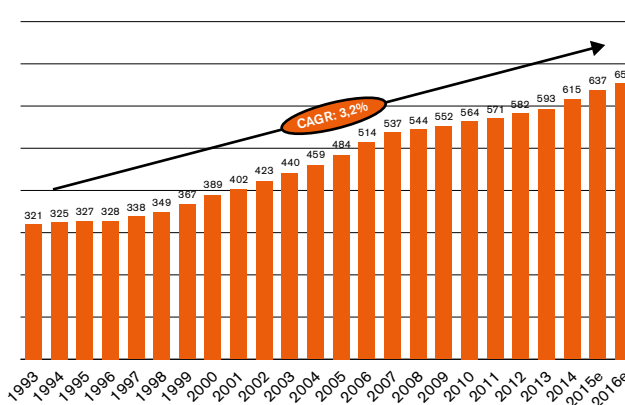
Hushållens konsumtion är en stor del av den svenska tillväxten och detaljhandeln är därför viktig för svensk ekonomi. Svenska hushåll spenderar omkring 33 procent av sin disponibla inkomst på detaljhandelsvaror vilket är den största utgiftsposten för hushållen.<sup>2)</sup> Detaljhandeln sysselsätter cirka 255 500 personer.<sup>3)</sup> Detaljhandeln uppvisade god tillväxt under 2015, vilket kan kopplas till en starkare konjunktur. Tillväxten inom detaljhandeln landade på 5,9 procent vilket är ett tillväxttal som inte noterats sedan före finanskrisen. Under 2015 tog detaljhandeln tillbaka sedan tidigare förlorade

marknadsandelar.<sup>4)</sup> Konsumenter har under en längre period prioriterat andra branscher. Den starka försäljningstillväxten i detaljhandeln förklaras av svenskarnas goda köpkraft. Andra faktorer som har bidragit till det goda försäljningsåret har varit en stabil arbetsmarknad, låg ränta, låg inflation samt högt sparande. Tillsammans med en växande befolkning ser utvecklingen inom detaljhandeln mycket god ut. Mathandeln via nätet har under de senaste åren varit en uppåtgående trend vilket väntas fortsätta. Under det första kvartalet 2016 ökade handeln via internet med 32 procent (e-handelns del av den totala handeln är cirka 7 %). För helåret prognostiseras en ökning på totalt 38 procent.<sup>5)</sup> För sällanköpsvaruhandeln i sin helhet är HUI Research ("HUI") bedömning att den kommer att växa med 4 procent i löpande priser och 4,5 procent i volym för 2016.<sup>6)</sup> Dock skiljer sig det åt för de olika delbranscherna där bland annat det nya amorteringskravet samt det förändrade ROT-avdraget på sikt är en del av förklaringen. Intresset för ombyggnationer och möbelhandeln kan eventuellt få ett minskat intresse och konsumtionen flyttar till andra sektorer. HUI bedömer annars att hushållens konsumtion kommer att öka med 3,1 procent 2016 och 2,7 procent under 2017. Dock tror HUI inte att detaljhandelns tillväxt 2016 kommer att nå upp till 2015-års nivå. Detta på grund av hämmande faktorer som högre skatter och mer strikta amorteringskrav. Men fortsatt låga räntor, låg inflation och löneökningar ger goda förutsättningar för detaljhandeln.<sup>7)</sup>

## SÄLLANKÖPSVAROR OCH DAGLIGVARORS ANDEL AV TOTALA DETALJHANDELN I SVERIGE<sup>8)</sup>



## DETALJHANDELNS OMSÄTTNING I SVERIGE, MILJARDER SEK



1) Newsec Marknadsrapport Konto nr 40 (2016)

2) "Härifrån till framtiden – detaljhandeln i Sverige 2025", februari 2010, Handelns Utvecklingsråd

3) HUI Research, augusti 2014

4) "Detaljhandelns tillväxt dämpas något 2016", 15 mars 2016

5) Konjunkturrapport 2016 Q2, HUI Research, s. 22

6) Konjunkturrapport 2016 Q2, HUI Research, s. 24

7) Konjunkturrapport 2016 Q2, HUI Research

8) Konjunkturrapport 2016 Q2, HUI Reserach

### DETALJHANDELSFASTIGHETER I SVERIGE

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

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

Under lång tid har det diskuterats i flera stadskommuner hur man ska bevara eller återskapa innerstadens attraktivitet. Stads kärnornas behov av ökad attraktivitet skapar möjligheter för en beslutsam, långsiktig och kunnig aktör såsom Agora, som kan använda detaljhandelsfastigheter som katalysator i stadsutvecklingen. Att samarbeta, som engagerad fastighetsägare av centrala fastigheter, med kommunerna för mer attraktiva städer, utgör en viktig del av Agoras affärsmodell i syfte att öka attraktionskraften i utvalda områden i städerna.

### KONKURRENS

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

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

### DETALJHANDELSBEROENDE FASTIGHETER

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

Agora kategoriserar detaljhandelsberoende fastigheter på följande sätt:

#### Köpcentrum

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

#### Galleria

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

#### High street

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

#### Big box

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

#### Retail park

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

#### Handelsområde

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

#### Bostadsområdescentrum

Handel och service som betjänar ett bostadsområde eller förort.



# VERKSAMHETSBESKRIVNING

## BAKGRUND

Agora är ett fastighetsbolag med fokus på ägande och förvaltning av detaljhandelsfastigheter i svenska regioner som bildades i februari 2015. Fastighetsbeståndet utgörs idag av 21 fastigheter belägna på 16 orter. Den sammanlagda uthyrbara ytan på det befintliga fastighetsbeståndet uppgår till cirka 230 084 kvm med ett hyresvärde om cirka 354 mkr och ett fastighetsvärde om cirka 3,4 mdkr. Ledningen i Agora har mångårig relevant erfarenhet av fastigheter och detaljhandel. Styrelsen i Bolaget har i sin tur gedigen erfarenhet från fastighetsbranschen samt arbete i noterade fastighetsbolag.

## AFFÄRSIDÉ

Agora ska äga, förvalta och utveckla detaljhandelsberoende fastigheter på ett sådant sätt att konsumenterna 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

På tre till fem års sikt från Bolagets start är målsättningen att öka värdet på fastighetsportföljen till 10 miljarder kronor dels genom förvärv av nya fastigheter, dels genom investeringar i befintliga fastigheter.

## 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.

## ÖVERSIKTLIG HISTORIK

### 2015

- Agora grundas och en egen organisation rekryteras.
- Bolaget förvärvar 22 fastigheter till ett totalt marknadsvärde om 3,4 mdkr.
- En riktad stamaktieemission av serie B om 50 mkr genomförs.
- En emission av preferensaktier om totalt 100 mkr riktad till allmänheten genomförs.
- Agoras aktie inleder handel på First North med första handelsdag den 15 juni 2015.
- Agora hyr ut drygt 2 200 kvm i Centra-fastigheten i Västerås till Sweco som tecknar ett femårigt hyresavtal. Därmed är fastigheten i stort fullt uthyrd.
- Stärkt finansiering genom ett nytt banklån på 250 mkr.

### 2016

- Agora tecknar ett 15-årigt hyresavtal med Member 24 i Eskilstuna till ett värde om cirka 16 mkr, under hyresperioden.
- Från och med första kvartalet 2016 har Agora egen bemanning för den kommersiella och tekniska förvaltningen samt för den ekonomiska och administrativa styrningen.
- Dotterbolaget Carolus Retail, som bedriver handel inom klädhandelsbranschen, avvecklas under 2016. All personal är uppsagd och sista anställningsdag var den 30 april. Verksamheten gjorde en förlust på 2 mkr under 2015.
- Agora säljer byggrätter för bostäder om cirka 6 800 kvm för 21 mkr.
- Agora säljer fastigheten Municipet 2 i Sundsvall för 43 mkr.
- Agora tecknar ett utökat hyresavtal med Pitcher's i Örebro vilket ger ett tillkommande hyresvärde på cirka 21 mkr.
- Agora ingår avtal om förvärv av gallerierna Punkt (Mats 5) och Gallerian (Loke 24) i centrala Västerås. Fastigheterna ska förvärfas i bolagsform med ett underliggande fastighetsvärde om sammanlagt 850 mkr. Agora ska tillträda bolaget som äger de fastighetsägande bolagen den 30 september 2016. Förvärvet är villkorat av att erforderlig finansiering genom banklån erhålls samt att nyemission genomförs.

## STRATEGI

Agoras strategi är att identifiera och förvärva attraktiva detaljhandelsfastigheter i första hand sådana med förbättringspotential. Förbättringarna kan uppnås genom ett tydligare fokus på detaljhandelns förutsättningar och behov och ett tätare samarbete med detaljister. Agoras ambition är att vara delaktig i respektive orts utveckling genom nära samarbeten med såväl kommuner som andra fastighetsägare och övriga intressenter i syfte att förbättra tillgänglighet, infrastruktur, boendemöjligheter samt innerstadens trivsel och aktualitet. Detta ökar Agoras fastigheters attraktivitet och ger möjlighet att förbättra deras 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 stordriftsfördelar 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 och lönsamhet.

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. I första hand avser Bolaget att förvärva i innerstäder eller bostadsnära handelsområden som uppfyller rätt kriterier. Vidare kan Bolaget även förvärva halvexterna eller externa köpcentrum och så kallade big boxes, enkla hus med en eller få butiker med separata ingångar i externt läge.

#### **Förvaltning och utveckling**

Agoras verksamhet bedrivs med ett långsiktigt perspektiv. Agora upprättar affärs- och åtgärdsplaner för samtliga fastigheter och ämnar kontinuerligt utveckla fastighetsportföljen genom att arbeta aktivt med långsiktigt effektiv förvaltning. Inom följande områden kan exempelvis nämnas:

#### *Ytor*

- Effektivisera användningen av ytor, bland annat genom att förtäta, förädla och identifiera alternativ användning.
- Skapa nya ytor inom befintliga fastigheter.
- Använda befintliga och försöka skapa nya byggrätter.

#### *Hyresgäster*

- Aktivt arbeta med diversifiering av hyresgäster.
- Minska vakanser.
- Göra produktförbättringar som medför möjlighet till intäktshöjningar.
- Genomföra hyresgästanpassningar.
- Kundenpassa hyresavtal, varierande längd på avtalen.

#### *System och teknik*

- Effektivisera kontrollsystem.
- Skapa lösningar som medför effektivare drift och miljöeffektivitet.
- Överhuvudtaget arbeta med samtliga system, både tekniska, driftrelaterade och administrativa.

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 välnummerade detaljister.

### Ekonomi och finans

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

### UTDELNINGSPOLICY

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

### ORGANISATION

Agoras ledning har lång och unik erfarenhet av förvaltning, utveckling och finansiering av detaljhandelsfastigheter. Bolagets samtliga medarbetare är anställda av moderbolaget. Mot bakgrund av att samtliga fastigheter i Bolagets bestånd har förvärvats under 2015 har Agora inte haft en egen fullständig organisation under 2015. Från och med första kvartalet 2016 har Agora emellertid en egen bemanning för den kommersiella och tekniska förvaltningen och för den ekonomiska och administrativa styrningen. Bolaget är organiserat med kontor i Stockholm.

### ANTAL ANSTÄLLDA

	2016-06-30	2015-12-31	2015-04-30
Moderbolaget			
Bolagsledning	4	4	0
Övriga	22	7	0
Carolus Retail		17	0
<b>Totalt</b>	<b>26</b>	<b>28</b>	<b>0</b>

Carolus Retail, ett dotterbolag till Fastighets AB Carolus. Verksamheten har avvecklats under 2016.

# FASTIGHETSBESTÅNDET

Agoras fastighetsbestånd består av 21 fastigheter, huvudsakligen innerstadsgallerior belägna i tillväxtregioner i södra och mellersta Sverige. Totalt marknadsvärde uppgick per den 30 juni 2016 till 3 408 mkr. Fastighetsbeståndet omfattade vid samma tidpunkt totalt 230 084 kvm uthyrbar yta och hyresvärdet uppgick till cirka 354 mkr. Fastighetsbeståndet hade per den 30 juni 2016 en ekonomisk uthyrningsgrad på cirka 89 procent.<sup>1)</sup>

## Agoras fastigheter finns i följande städer:

Borås	Stockholm
Eskilstuna	Sundsvall
Falköping	Södertälje
Kalmar	Tranås
Linköping	Trollhättan
Malmö	Västerås
Motala	Växjö
Nässjö	Örebro



## ÖVERSIKT AV FASTIGHETSBESTÅNDET (YTOR I KVM) PER 30 JUNI 2016

Fastighetsbeteckning	Ort	Köpcentrum	Butik	Kontor	Lager	Bostad	Övrigt	Totalt
Bromsen 3 & 4 samt Spindeln 13 & 14	Borås	Knallerian	14 765	2 035	5 549	-	-	22 349
Termiten 1	Borås	Storknallen	13 949	-	829	-	-	14 778
Vampyren 9	Eskilstuna	Smedjan	6 844	7 118	982	1 643	-	16 587
Vestalen 10	Eskilstuna	Cityhuset	7 929	-	190	2 156	1 095	11 370
Ciselören 2	Falköping		4 043	343	340	-	-	4 726
Hjälmen 1	Falköping		2 724	-	-	-	-	2 724
Lilla Björn 1	Falköping		2 227	18	-	-	1 173	3 418
Åldermannen 25	Kalmar	Kvasten	7 648	40	393	471	-	8 552
Riket 20, Risfältet 2, Riskornet 2	Linköping	Ekholmen Centrum	10 642	1 211	257	-	26	12 136
Carolus 32 och Innerstaden 1:52	Malmö	Kv Caroli	15 276	209	-	-	-	15 485
Plåtslagaren 7	Motala	Gallerian	7 581	62	30	-	104	7 777
Lejonet 2, 8, 13, 14 samt del av BRF Nässjöhus 5	Nässjö	Fenixgallerian	2 633	1 353	130	-	346	4 462
Vårholmen 4	Stockholm	Vårberg centrum	16 906	77	-	7 543	-	24 526
Havren 4	Sundsvall		3 394	-	-	-	794	4 188
Jupiter 15	Södertälje	Telgehuset	5 553	2 661	44	-	-	8 258
Telefonen 19	Tranås		6 774	-	1 910	-	-	8 684
Norra Missionen 13	Tranås		5 161	446	24	3 496	-	9 127
Oden 7	Trollhättan	Oden	14 213	1 028	1 014	-	227	16 482
Lennart 17	Västerås	Centra	9 526	3 186	360	-	151	13 223
Sunaman 5	Växjö	Linnégallerian	5 511	1 929	131	-	-	7 571
Kitteln 11	Örebro	Kompassen	7 183	5 830	546	78	24	13 661
<b>TOTALT</b>			<b>170 482</b>	<b>27 546</b>	<b>12 729</b>	<b>15 387</b>	<b>3 904</b>	<b>230 084</b>

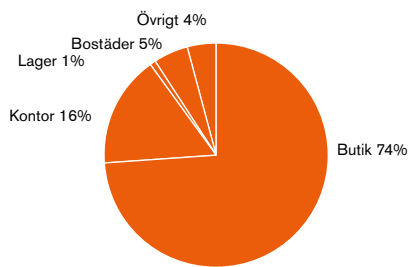
Uppgift hämtad från Agoras icke reviderade men översiktligt granskade delårsrapport januari – juni 2016 s. 7 samt uppgifter från Bolaget.

1) Uppgift hämtad från Agoras icke reviderade men översiktligt granskade delårsrapport januari – juni 2016 s. 7.

### Hyresavtal och hyresgäster

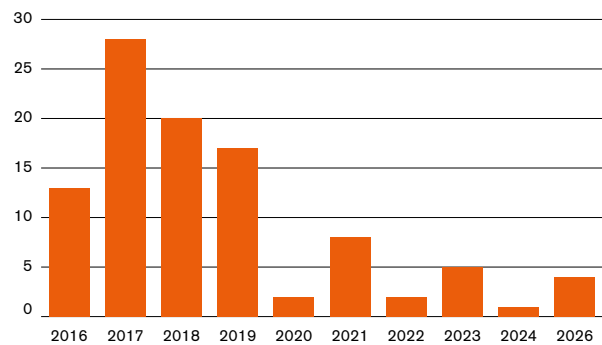
Den kontrakterade årshyran per 30 juni 2016 fördelar sig enligt följande med cirka 74 procent butiker, cirka 16 procent kontor, cirka 1 procent lager, cirka 5 procent bostäder och cirka 4 procent övrigt, vilket bland annat innefattar utbildning, kultur och parkering. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyreskontrakten uppgår till cirka 2,8 år.

### FÖRDELNING HYRESINTÄKTER



Uppgift hämtad från Agoras icke reviderade men översiktligt granskade delårsrapport januari – juni 2016 s. 8.

### KONTRAKTSTRUKTUR PER FÖRFALLOÅR PER 30 JUNI 2016<sup>1)</sup>



Uppgift hämtad från Agoras icke reviderade men översiktligt granskade delårsrapport januari – juni 2016 s. 8.

### STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 30 JUNI 2016

Hyresgäst	Andel av total hyra	Antal kontrakt	Antal butiker	Återstående löptid
ICA Sverige AB	7,6 %	6	5	2,8
Åhléns AB	5,0 %	4	4	2,2
H & M Hennes & Mauritz Sverige AB	4,5 %	7	7	5,3
Lindex Sverige AB	3,6 %	7	6	1,8
Dagab Inköp & Logistik AB	3,1 %	4	4	1,8
Stadium Sweden AB	3,1 %	4	4	2,5
KappAhl Sverige AB	2,1 %	5	4	3,5
KICKS Kosmetikkedjan AB	1,8 %	8	7	1,8
Q-Park AB	1,8 %	5	5	3,9
Coop Sverige Fastigheter AB	1,5 %	1	1	1,3
<b>Summa tio största hyresgästerna</b>	<b>34,1 %</b>	<b>51</b>	<b>47</b>	

Uppgift hämtad från Agoras icke reviderade men översiktligt granskade delårsrapport januari – juni 2016 s. 8.

1) Genomsnittligt viktad återstående löptid.

## AVTALADE MEN ÄNNU EJ TILLTRÄDDA FASTIGHETER

### Avtalade fastigheter med tillträde 30 september 2016

Fastigheterna förvärvas i bolagsform med ett underliggande fastighetsvärde om sammanlagt 850 mkr. Fastighetsförvärvet är villkorat av att Bolaget erhåller erforderlig finansiering genom banklån samt genomför nyemission. Förvärvet finansieras genom en kombination av upptagande av nya banklån

om cirka 510 mkr, en säljarrevers om 90 mkr, en emission av stamaktier av serie A om 24 mkr, Erbjudandet om 136 mkr, samt en planerad emission av en icke säkerställd obligation om 200 mkr. Efter förvärvet uppgår värdet på Agoras fastighetsbestånd till cirka 4,3 mdkr, uthyrbara ytor till cirka 270 000 kvm och det totala hyresvärdet till cirka 450 mkr.

För ytterligare information om förvärven se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information".

Fastighetsbeteckning	Ort	Uthyrbar area (kvm)					Totalt
		Butik	Kontor	Lager	Bostad	Övrigt	
Mats 5	Västerås	10 705	521	1 890	–	5 874	18 990
Loke 24	Västerås	9 783	6 166	2 469	799	1 625	20 841
<b>Total</b>		<b>20 448</b>	<b>6 687</b>	<b>4 359</b>	<b>799</b>	<b>7 499</b>	<b>39 832</b>

Uppgift hämtad från Information Memorandum upprättat av säljarens rådgivare Cushman & Wakefield.

Punkt (Mats 5) och Gallerian (Loke 24) är två ledande köpcentrum Västerås. Det årliga antalet besök uppgick till 4 miljoner under 2015, varav 3 miljoner för Punkt och drygt 1 miljon för Gallerian. Ett flertal förbättringsåtgärder har identifierats vilket möjliggör hyreshöjningar och därmed värdeökning på fastigheterna. Förbättringsåtgärderna består bland annat av energibesparing, sänkt vakansgrad genom samarbete med butikskedjor, bättre flöde och mix.

Fastigheterna finns i ett attraktivt område i Västerås med direkt anslutning till de ledande köpgatorna samt till de flesta busslinjerna i Västerås vilket leder till stark besöksfrekvens. Punkt och Gallerian ligger dessutom i direkt anslutning till Centra som Agora äger sedan tidigare. I och omkring gallerierna är merparten av Västerås centrums detaljhandel koncentrerad. Det är även gångavstånd till nuvarande och blivande resecentrum och till de områden som exploateras för nya bostäder och verksamheter nära centrum och Mälaren.

Västerås är Sveriges sjätte största stad med cirka 145 000 invånare och dess invånarantal förväntas växa. 14 000 nya bostäder planeras i staden innan 2026, utav vilka 4 000 centralt placerade. Västeråsregionen har samtidigt ett upptagningsområde på cirka 280 000 invånare, bestående

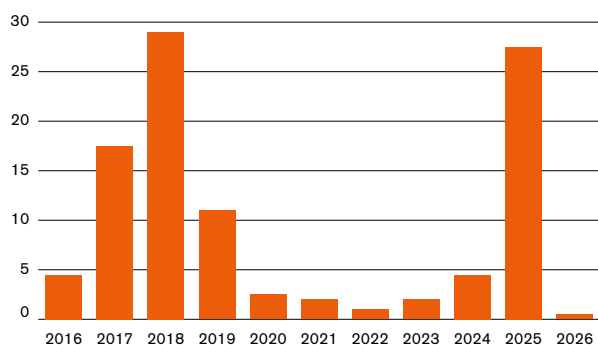
av Västerås och sju andra kommuner, som tillsammans spenderar cirka 18 miljarder kronor årligen i detaljhandelsinköp. Detaljhandelsförsäljning har i området växt med cirka 15 procent årligen de senaste fem åren och förväntas även ha en stark tillväxt framgent tillsammans med en pågående föryngring av befolkningen.

### Hyresavtal och hyresgäster

Den kontrakterade årshyra fördelar sig enligt följande med cirka 68 procent butiker, cirka 8 procent kontor, cirka 2 procent lager och cirka 22 procent "övrigt", vilket främst innefattar parkering. Punkt har Västerås största parkeringsplats med plats för 1 500 fordon. Köpcentrumen innehar cirka 80 hyresgäster bestående av både butiker och restauranger. Hyresgästerna inkluderar svenska och internationella välkända butiksvarumärken så som NewYorker, MQ, Gina Tricot, Dressmann, Cervera, Intersport, Teknikmagasinet och Akademibokhandeln liksom café- och restaurangkedjorna Espresso House och Jensen's Bøfhus.

Källor: Cushman & Wakefield, Factset, National Institute of Economic Research (NIER), Svenska Riksbanken, Swedish Shopping Centre Directory och Västerås Stad.

### KONTRAKTSTRUKTUR PER FÖRFALLOÅR<sup>1)</sup>



Uppgift hämtad från Information Memorandum upprättat av säljarens rådgivare Cushman & Wakefield.

1) Genomsnittligt viktad återstående löptid.

### STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Andel av total hyra	Antal kontrakt	Antal butiker	Återstående löptid
Q-Park	25,4 %	1	1	9,8
Gina Tricot	6,7 %	1	1	2,0
World Class	5,0 %	2	1	6,4
New Yorker	3,4 %	1	1	3,5
Capio	2,0 %	1	0	1,4
<b>Totalt</b>	<b>42,6 %</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	

Uppgift hämtad från Information Memorandum upprättat av säljarens rådgivare Cushman & Wakefield.



# VÄRDEINTYG

Nedanstående värderingsintyg avseende Agoras befintliga och avtalade fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän under 2016. Det har inte ägt rum några materiella förändringar efter det att värdeintygen utfärdats.



## Värderingsutlåtande Bromsen 3 och 4, Borås

### Uppdrag/syfte

På uppdrag av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, har Newsec i ett utlåtande daterat 2016-06-28 bedömt marknadsvärdet för fastigheterna **Bromsen 3 och 4** i Borås. Utlåtandet var endast avsett att utgöra underlag för bolagets interna bedömningar i samband med bokslut. Värdebedömningen ingick i ett värderingsuppdrag omfattande 15 av bolagets samtliga fastigheter.

Fastigheterna besiktigades av Newsec 2015-11-25, då ett urval lokaler samt allmänna utrymmen besiktigades. Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation Professional Standards 2014. Värderingen utfördes av en värderingsman kvalificerad för ändamålet vilken agerat som extern värderare.

Som underlag för värdebedömningen erhöles av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, sammanställningar avseende ytor och gällande hyresvillkor. Någon kontroll av de erhållna uppgifterna, mer än en rimlighetskontroll, har ej gjorts. Uppdragsgivaren har getts möjlighet att granska 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 marknads aktörer gjorde vid värdetidpunkten.

Marknadsvärde definieras som den bedömda summa för vilken en tillgång eller skuld ska byta ägare vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare på armlängds avstånd i en transaktion, efter lämplig marknadsföring där parterna varit välinformerade, kloka och eftertänksamma.

### Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i värderingsobjektets kalkyl bedömer Newsec marknadsvärdet av fastigheterna **Bromsen 3 och 4, Borås**, vid värdetidpunkten 30 juni 2016, till **201 000 000 kronor (tvåhundraen miljoner kronor)**

Stockholm 2016-06-08

Newsec Advice AB

Jenny Siberg

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Värderingsutlåtande Carolus 32, Malmö

### Uppdrag/syfte

På uppdrag av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, har Newsec i ett utlåtande daterat 2016-06-28 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 15 av bolagets samtliga fastigheter.

Fastigheten besiktigades av Newsec 2015-12-01, då ett urval lokaler samt allmänna utrymmen besiktigades. Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation Professional Standards 2014. Värderingen utfördes av en värderingsman kvalificerad för ändamålet vilken agerat som extern värderare.

Som underlag för värdebedömningen erhöles av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, sammanställningar avseende ytor och gällande hyresvillkor. Någon kontroll av de erhållna uppgifterna, mer än en rimlighetskontroll, har ej gjorts. Uppdragsgivaren har getts möjlighet att granska 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.

Marknadsvärde definieras som den bedömda summa för vilken en tillgång eller skuld ska byta ägare vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare på armlängds avstånd i en transaktion, efter lämplig marknadsföring där parterna varit välinformerade, kloka och eftertänksamma.

### Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i värderingsobjektets kalkyl bedömer Newsec marknadsvärdet av fastigheten **Carolus 32, Malmö**, vid värdetidpunkten 30 juni 2016, till **470 000 000 kronor (fyrahundrasjuttio miljoner kronor)**.

Stockholm 2016-08-08

Newsec Advice AB



Jenny Siberg

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**





## Värderingsutlåtande Ciselören 2, Falköping

### Uppdrag/syfte

På uppdrag av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, har Newsec i ett utlåtande daterat 2016-06-28 bedömt marknadsvärdet för fastigheten **Ciselören 2** i Falköping. Utlåtandet var endast avsett att utgöra underlag för bolagets interna bedömningar i samband med bokslut. Värdebedömningen ingick i ett värderingsuppdrag omfattande 15 av bolagets samtliga fastigheter.

Fastigheten besiktigades av Newsec 2015-11-25, då ett urval lokaler samt allmänna utrymmen besiktigades. Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation Professional Standards 2014. Värderingen utfördes av en värderingsman kvalificerad för ändamålet vilken agerat som extern värderare.

Som underlag för värdebedömningen erhöles av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, sammanställningar avseende ytor och gällande hyresvillkor. Någon kontroll av de erhållna uppgifterna, mer än en rimlighetskontroll, har ej gjorts. Uppdragsgivaren har getts möjlighet att granska 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.

Marknadsvärde definieras som den bedömda summa för vilken en tillgång eller skuld ska byta ägare vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare på armlängds avstånd i en transaktion, efter lämplig marknadsföring där parterna varit välinformerade, kloka och eftertänksamma.

### Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i värderingsobjektets kalkyl bedömer Newsec marknadsvärdet av **Ciselören 2, Falköping**, vid värdetidpunkten 30 juni 2016, till **26 400 000 kronor (tjugosex miljoner fyrahundratusen kronor)**.

Stockholm 2016-08-08

Newsec Advice AB



Jenny Siberg

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

## Värderingsutlåtande Havren 4, Sundsvall

### Uppdrag/syfte

På uppdrag av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, har Newsec i ett utlåtande daterat 2016-06-28 bedömt marknadsvärdet för fastigheten **Havren 4** i Sundsvall. Utlåtandet var endast avsett att utgöra underlag för bolagets interna bedömningar i samband med bokslut. Värdebedömningen ingick i ett värderingsuppdrag omfattande 15 av bolagets samtliga fastigheter.

Fastigheten besiktigades av Newsec 2015-11-23, då ett urval lokaler samt allmänna utrymmen besiktigades. Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation Professional Standards 2014. Värderingen utfördes av en värderingsman kvalificerad för ändamålet vilken agerat som extern värderare.

Som underlag för värdebedömningen erhöles av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, sammanställningar avseende ytor och gällande hyresvillkor. Någon kontroll av de erhållna uppgifterna, mer än en rimlighetskontroll, har ej gjorts. Uppdragsgivaren har getts möjlighet att granska 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.

Marknadsvärde definieras som den bedömda summa för vilken en tillgång eller skuld ska byta ägare vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare på armlängds avstånd i en transaktion, efter lämplig marknadsföring där parterna varit välinformerade, kloka och eftertänksamma.

### Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i värderingsobjektets kalkyl bedömer Newsec marknadsvärdet av fastigheten **Havren 4, Sundsvall**, vid värdetidpunkten 30 juni 2016, till **57 700 000 kronor (femtiosju miljoner sjuhundratusen kronor)**.

Stockholm 2016-08-08

Newsec Advice AB



Jenny Siberg

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Värderingsutlåtande Kitteln 11, Örebro

### Uppdrag/syfte

På uppdrag av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, har Newsec i ett utlåtande daterat 2016-06-28 bedömt marknadsvärdet för fastigheten **Kitteln 11** i Örebro. Utlåtandet var endast avsett att utgöra underlag för bolagets interna bedömningar i samband med bokslut. Värdebedömningen ingick i ett värderingsuppdrag omfattande 15 av bolagets samtliga fastigheter.

Fastigheten besiktigades av Newsec 2015-03-26, då ett urval lokaler samt allmänna utrymmen besiktigades. Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation Professional Standards 2014. Värderingen utfördes av en värderingsman kvalificerad för ändamålet vilken agerat som extern värderare.

Som underlag för värdebedömningen erhöles av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, sammansällningar avseende ytor och gällande hyresvillkor. Någon kontroll av de erhållna uppgifterna, mer än en rimlighetskontroll, har ej gjorts. Uppdragsgivaren har getts möjlighet att granska 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.

Marknadsvärde definieras som den bedömda summa för vilken en tillgång eller skuld ska byta ägare vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare på avstånd i en transaktion, efter lämplig marknadsföring där parterna varit välinformerade, kloka och eftertänksamma.

### Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i värderingsobjektets kalkyl bedömer Newsec marknadsvärdet av fastigheten **Kitteln 11, Örebro**, vid värdetidpunkten 30 juni 2016, till **320 000 000 kronor (trehundra tjugo miljoner kronor)**.

Stockholm 2016-08-08

Newsec Advice AB



Jenny Siberg

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**





## Värderingsutlåtande Lejonet 2, del av 5, 8, 13 och 14, Nässjö

### Uppdrag/syfte

På uppdrag av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, har Newsec i ett utlåtande daterat 2016-06-28 bedömt marknadsvärdet för fastigheterna **Lejonet 2, del av 5, 8, 13 och 14** i Nässjö. Utlåtandet var endast avsett att utgöra underlag för bolagets interna bedömningar i samband med bokslut. Värdebedömningen ingick i ett värderingsuppdrag omfattande 15 av bolagets samtliga fastigheter.

Fastigheterna besiktigades av Newsec 2015-11-17, då ett urval lokaler samt allmänna utrymmen besiktigades. Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation Professional Standards 2014. Värderingen utfördes av en värderingsman kvalificerad för ändamålet vilken agerat som extern värderare.

Som underlag för värdebedömningen erhöles av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, sammanställningar avseende ytor och gällande hyresvillkor. Någon kontroll av de erhållna uppgifterna, mer än en rimlighetskontroll, har ej gjorts. Uppdragsgivaren har getts möjlighet att granska 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.

Marknadsvärde definieras som den bedomda summa för vilken en tillgång eller skuld ska byta ägare vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare på armlängds avstånd i en transaktion, efter lämplig marknadsföring där parterna varit välinformerade, kloka och eftertänksamma.

### Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i värderingsobjektets kalkyl bedömer Newsec marknadsvärdet av fastigheterna **Lejonet 2, del av 5, 8, 13 och 14, Nässjö**, vid värdetidpunkten 30 juni 2016, till **28 600 000 kronor (tjugoåtta miljoner sexhundra tusen kronor)**.

Stockholm 2016-08-08

Newsec Advice AB



Jenny Siberg

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

## Värderingsutlåtande Lennart 17, Västerås

### Uppdrag/syfte

På uppdrag av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, har Newsec i ett utlåtande daterat 2016-06-28 bedömt marknadsvärdet för fastigheten **Lennart 17** i Västerås. Utlåtandet var endast avsett att utgöra underlag för bolagets interna bedömningar i samband med bokslut. Värdebedömningen ingick i ett värderingsuppdrag omfattande 15 av bolagets samtliga fastigheter.

Fastigheten besiktigades av Newsec 2016-06-10, då ett urval lokaler samt allmänna utrymmen besiktigades. Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation Professional Standards 2014. Värderingen utfördes av en värderingsman kvalificerad för ändamålet vilken agerat som extern värderare.

Som underlag för värdebedömningen erhöles av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, sammanställningar avseende ytor och gällande hyresvillkor. Någon kontroll av de erhållna uppgifterna, mer än en rimlighetskontroll, har ej gjorts. Uppdragsgivaren har getts möjlighet att granska 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.

Marknadsvärde definieras som den bedömda summa för vilken en tillgång eller skuld ska byta ägare vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare på armlängds avstånd i en transaktion, efter lämplig marknadsföring där parterna varit välinformerade, kloka och eftertänksamma.

### Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i värderingsobjektets kalkyl bedömer Newsec marknadsvärdet av **Lennart 17, Västerås**, vid värdetidpunkten 30 juni 2016, till **341 000 000 kronor (trehundrafyrtioen miljoner kronor)**.

Stockholm 2016-08-08

Newsec Advice AB



Jenny Siberg

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Värderingsutlåtande Norra Missionen 13, Tranås

### Uppdrag/syfte

På uppdrag av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, har Newsec i ett utlåtande daterat 2016-06-28 bedömt marknadsvärdet för fastigheten **Norra Missionen 13** i Tranås. Utlåtandet var endast avsett att utgöra underlag för bolagets interna bedömningar i samband med bokslut. Värdebedömningen ingick i ett värderingsuppdrag omfattande 15 av bolagets samliga fastigheter.

Fastigheten besiktigades av Newsec 2015-11-17, då ett urval lokaler samt allmänna utrymmen besiktigades. Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation Professional Standards 2014. Värderingen utfördes av en värderingsman kvalificerad för ändamålet vilken agerat som extern värderare.

Som underlag för värdebedömningen erhöles av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, sammanställningar avseende ytor och gällande hyresvillkor. Någon kontroll av de erhållna uppgifterna, mer än en rimlighetskontroll, har ej gjorts. Uppdragsgivaren har getts möjlighet att granska 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.

Marknadsvärde definieras som den bedömda summa för vilken en tillgång eller skuld ska byta ägare vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare på armlängds avstånd i en transaktion, efter lämplig marknadsföring där parterna varit välinformerade, kloka och eftertänksamma.

### Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i värderingsobjektets kalkyl bedömer Newsec marknadsvärdet av fastigheten **Norra Missionen 13, Tranås**, vid värdetidpunkten 30 juni 2016, till **66 500 000 kronor (sextiosex miljoner femhundrausen kronor)**.

Stockholm 2016-08-08

Newsec Advice AB



Jenny Siberg

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**





## Värderingsutlåtande Risfältet 2, Linköping

### Uppdrag/syfte

På uppdrag av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, har Newsec i ett utlåtande daterat 2016-06-28 bedömt marknadsvärdet för fastigheten **Risfältet 2** i Linköping. Utlåtandet var endast avsett att utgöra underlag för bolagets interna bedömningar i samband med bokslut. Värdebedömningen ingick i ett värderingsuppdrag omfattande 15 av bolagets samliga fastigheter.

Fastigheten besiktigades av Newsec 2015-11-17, då ett urval lokaler samt allmänna utrymmen besiktigades. Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation Professional Standards 2014. Värderingen utfördes av en värderingsman kvalificerad för ändamålet vilken agerat som extern värderare.

Som underlag för värdebedömningen erhöles av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, sammanställningar avseende ytor och gällande hyresvillkor. Någon kontroll av de erhållna uppgifterna, mer än en rimlighetskontroll, har ej gjorts. Uppdragsgivaren har getts möjlighet att granska 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.

Marknadsvärde definieras som den bedömda summa för vilken en tillgång eller skuld ska byta ägare vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare på armlängds avstånd i en transaktion, efter lämplig marknadsföring där parterna varit välinformerade, kloka och eftertänksamma.

### Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i värderingsobjektets kalkyl bedömer Newsec marknadsvärdet av fastigheten **Risfältet 2, Linköping**, vid värdetidpunkten 30 juni 2016, till **251 000 000 kronor (tvåhundrafemtioen miljoner kronor)**.

Stockholm 2016-08-08

Newsec Advice AB



Jenny Siberg

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Värderingsutlåtande Sunaman 5, Växjö

### Uppdrag/syfte

På uppdrag av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, har Newsec i ett utlåtande daterat 2016-06-28 bedömt marknadsvärdet för fastigheten **Sunaman 5** i Växjö. Utlåtandet var endast avsett att utgöra underlag för bolagets interna bedömningar i samband med bokslut. Värdebedömningen ingick i ett värderingsuppdrag omfattande 15 av bolagets samliga fastigheter.

Fastigheten besiktigades av Newsec 2016-05-31, då ett urval lokaler samt allmänna utrymmen besiktigades. Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation Professional Standards 2014. Värderingen utfördes av en värderingsman kvalificerad för ändamålet vilken agerat som extern värderare.

Som underlag för värdebedömningen erhöles av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, sammanställningar avseende ytor och gällande hyresvillkor. Någon kontroll av de erhållna uppgifterna, mer än en rimlighetskontroll, har ej gjorts. Uppdragsgivaren har getts möjlighet att granska 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.

Marknadsvärde definieras som den bedömda summa för vilken en tillgång eller skuld ska byta ägare vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare på armlängds avstånd i en transaktion, efter lämplig marknadsföring där parterna varit välinformerade, kloka och eftertänksamma.

### Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i värderingsobjektets kalkyl bedömer Newsec marknadsvärdet av **Sunaman 5, Växjö**, vid värdetidpunkten 30 juni 2016, till **115 000 000 kronor (etthundrafemton miljoner kronor)**.

Stockholm 2016-08-08

Newsec Advice AB



Jenny Siberg

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**





## Värderingsutlåtande Telefonen 19, Tranås

### Uppdrag/syfte

På uppdrag av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, har Newsec i ett utlåtande daterat 2016-06-28 bedömt marknadsvärdet för fastigheten **Telefonen 19** i Tranås. Utlåtandet var endast avsett att utgöra underlag för bolagets interna bedömningar i samband med bokslut. Värdebedömningen ingick i ett värderingsuppdrag omfattande 15 av bolagets samtliga fastigheter.

Fastigheten besiktigades av Newsec 2015-11-17, då ett urval lokaler samt allmänna utrymmen besiktigades. Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation Professional Standards 2014. Värderingen utfördes av en värderingsman kvalificerad för ändamålet vilken agerat som extern värderare.

Som underlag för värdebedömningen erhöles av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, sammanställningar avseende ytor och gällande hyresvillkor. Någon kontroll av de erhållna uppgifterna, mer än en rimlighetskontroll, har ej gjorts. Uppdragsgivaren har getts möjlighet att granska 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.

Marknadsvärde definieras som den bedömda summa för vilken en tillgång eller skuld ska byta ägare vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare på armlängds avstånd i en transaktion, efter lämplig marknadsföring där parterna varit välinformerade, kloka och eftertänksamma.

### Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i värderingsobjektets kalkyl bedömer Newsec marknadsvärdet av fastigheten **Telefonen 19, Tranås**, vid värdetidpunkten 30 juni 2016, till **39 700 000 kronor (trettionio miljoner sjuhundratusen kronor)**.

Stockholm 2016-08-08

Newsec Advice AB



Jenny Siberg

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Värderingsutlåtande Vampyren 9, Eskilstuna

### Uppdrag/syfte

På uppdrag av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, har Newsec i ett utlåtande daterat 2016-06-28 bedömt marknadsvärdet för fastigheten **Vampyren 9** i Eskilstuna. Utlåtandet var endast avsett att utgöra underlag för bolagets interna bedömningar i samband med bokslut. Värdebedömningen ingick i ett värderingsuppdrag omfattande 15 av bolagets samtliga fastigheter.

Fastigheten besiktigades av Newsec 2015-11-20, då ett urval lokaler samt allmänna utrymmen besiktigades. Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation Professional Standards 2014. Värderingen utfördes av en värderingsman kvalificerad för ändamålet vilken agerat som extern värderare.

Som underlag för värdebedömningen erhöles av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, sammanställningar avseende ytor och gällande hyresvillkor. Någon kontroll av de erhållna uppgifterna, mer än en rimlighetskontroll, har ej gjorts. Uppdragsgivaren har getts möjlighet att granska de i utlåtandet angivna sakuppgifterna som värdebedömningen grundas på.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebarande 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.

Marknadsvärde definieras som den bedömda summa för vilken en tillgång eller skuld ska byta ägare vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare på armlängds avstånd i en transaktion, efter lämplig marknadsföring där parterna varit välinformerade, kloka och eftertänksamma.

### Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i värderingsobjektets kalkyl bedömer Newsec marknadsvärdet av **Vampyren 9, Eskilstuna**, vid värdetidpunkten 30 juni 2016, till **263 000 000 kronor (tvåhundra sextiotre miljoner kronor)**.

Stockholm 2016-08-08

Newsec Advice AB



Jenny Silberg

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Värderingsutlåtande Vårholmen 4, Stockholm

### Uppdrag/syfte

På uppdrag av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, har Newsec i ett utlåtande daterat 2016-06-28 bedömt marknadsvärdet för tomträtten **Vårholmen 4** i Stockholm. Utlåtandet var endast avsett att utgöra underlag för bolagets interna bedömningar i samband med bokslut. Värdebedömningen ingick i ett värderingsuppdrag omfattande 15 av bolagets samtliga fastigheter.

Tomträtten besiktigades av Newsec 2016-06-10, då ett urval lokaler samt allmänna utrymmen besiktigades. Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation Professional Standards 2014. Värderingen utfördes av en värderingsman kvalificerad för ändamålet vilken agerat som extern värderare.

Som underlag för värdebedömningen erhöles av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, sammanställningar avseende ytor och gällande hyresvillkor. Någon kontroll av de erhållna uppgifterna, mer än en rimlighetskontroll, har ej gjorts. Uppdragsgivaren har getts möjlighet att granska 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.

Marknadsvärde definieras som den bedömda summa för vilken en tillgång eller skuld ska byta ägare vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare på armlängds avstånd i en transaktion, efter lämplig marknadsföring där parterna varit välinformerade, kloka och eftertänksamma.

### Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i värderingsobjektets kalkyl bedömer Newsec marknadsvärdet av **Vårholmen 4, Stockholm**, vid värdetidpunkten 30 juni 2016, till **171 000 000 kronor (etthundrasjuttioen miljoner kronor)**.

Stockholm 2016-08-08

Newsec Advice AB



Jenny Siberg

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**





## Värderingsutlåtande Lilla Björn 1, Falköping

### Uppdrag/syfte

På uppdrag av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, har Newsec i ett utlåtande daterat 2016-06-28 bedömt marknadsvärdet för fastigheten **Lilla Björn 1** i Falköping. Utlåtandet var endast avsett att utgöra underlag för bolagets interna bedömningar i samband med bokslut. Värdebedömningen ingick i ett värderingsuppdrag omfattande 15 av bolagets samtliga fastigheter.

Fastigheten besiktigades av Newsec 2015-11-25, då ett urval lokaler samt allmänna utrymmen besiktigades. Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation Professional Standards 2014. Värderingen utfördes av en värderingsman kvalificerad för ändamålet vilken agerat som extern värderare.

Som underlag för värdebedömningen erhöles av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, sammanställningar avseende ytor och gällande hyresvillkor. Någon kontroll av de erhållna uppgifterna, mer än en rimlighetskontroll, har ej gjorts. Uppdragsgivaren har getts möjlighet att granska 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.

Marknadsvärde definieras som den bedömda summa för vilken en tillgång eller skuld ska byta ägare vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare på armlängds avstånd i en transaktion, efter lämplig marknadsföring där parterna varit välinformerade, kloka och eftertänksamma.

### Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i värderingsobjektets kalkyl bedömer Newsec marknadsvärdet av **Lilla Björn 1, Falköping**, vid värdetidpunkten 30 juni 2016, till **24 200 000 kronor (tjugofyra miljoner tvåhundrausen kronor)**.

Stockholm 2016-08-08

Newsec Advice AB



Jenny Silberg

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Värderingsutlåtande Hjalmen 1, Falköping

### Uppdrag/syfte

På uppdrag av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, har Newsec i ett utlåtande daterat 2016-06-28 bedömt marknadsvärdet för fastigheten **Hjalmen 1** i Falköping. Utlåtandet var endast avsett att utgöra underlag för bolagets interna bedömningar i samband med bokslut. Värdebedömningen ingick i ett värderingsuppdrag omfattande 15 av bolagets samtliga fastigheter.

Fastigheten besiktigades av Newsec 2015-11-25, då ett urval lokaler samt allmänna utrymmen besiktigades. Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation Professional Standards 2014. Värderingen utfördes av en värderingsman kvalificerad för ändamålet vilken agerat som extern värderare.

Som underlag för värdebedömningen erhöles av A Group of Retail Assets Sweden AB, genom David Mattsson, sammanställningar avseende ytor och gällande hyresvillkor. Någon kontroll av de erhållna uppgifterna, mer än en rimlighetskontroll, har ej gjorts. Uppdragsgivaren har getts möjlighet att granska 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.

Marknadsvärde definieras som den bedömda summa för vilken en tillgång eller skuld ska byta ägare vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare på armilängds avstånd i en transaktion, efter lämplig marknadsföring där parterna varit välinformerade, kloka och eftertänksamma.

### Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i värderingsobjektets kalkyl bedömer Newsec marknadsvärdet av **Hjalmen 1, Falköping**, vid värdetidpunkten 30 juni 2016, till **9 870 000 kronor** (nio miljoner åttahundrasjuttio tusen kronor).

Stockholm 2016-08-08

Newsec Advice AB



Jenny Siberg

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**





Sergels Torg 12  
111 57 STOCKHOLM

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

## Värdering

Savills har vid två tillfällen genomfört marknadsvärdering av delar av Agoras fastighetsbestånd, däribland fastigheten Södertälje Jupiter 15. Senaste värderingstillfälle var 2015-12-31. På begäran av Agneta Segerhammar vill vi härmed bekräfta värderingen av ovan nämnda objekt. I samband med värderingen per 2015-12-31 tillhandhöll Agora uppdaterade hyreslistor samt historiska underhållskostnader för 2014 och 2015. Besiktning genomfördes tillsammans med representanter för fastighetsägaren av Kann Zakariason från Savills 2015-05-22.

Värderingen är i huvudsak genomförd enligt RICS och IVSC:s rekommendationer.

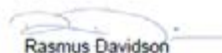
Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om fem år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver femårsperioden. Antagandet avseende de framtida 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 hyreskontraktvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktslidens 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.

På begäran sammanfattar vi härmed att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet per värdetidpunkten 2015-12-31 av Södertälje Jupiter 15 avrundat 161 000 000 (etthundrasextioen miljoner) kronor.

Stockholm den 8 augusti 2016  
Savills Sweden

  
Rasmus Davidson

  
Kann Zakariason, MRICS

Av Samhällsbyggarna auktoriserade värderare



Sergels Torg 12  
111 57 STOCKHOLM

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

## Värdering

Savills har vid två tillfällen genomfört marknadsvärdering av delar av Agoras fastighetsbestånd, däribland fastigheten Trollhättan Oden 7. Senaste värderingstillfälle var 2015-12-31. På begäran av Agneta Segerhammar vill vi härmed bekräfta värderingen av ovan nämnda objekt. I samband med värderingen per 2015-12-31 tillhandhöll Agora uppdaterade hyreslistor samt historiska underhållskostnader för 2014 och 2015. Besiktning genomfördes tillsammans med representanter för fastighetsägaren av Peter W-O Berglin från Savills 2015-05-27. 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/näringsrådets 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.

På begäran sammanfattar vi härmed att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet per värdetidpunkten 2015-12-31 av Trollhättan Oden 7 avrundat **193 000 000 (etthundranittiotre miljoner) kronor.**

Stockholm den 17 augusti 2016  
Savills Sweden

  
Rasmus Davidson

Av Samhällsbyggarens auktoriserad värderare

  
Peter W-O Berglin

Värderare





Sergels Torg 12  
111 57 STOCKHOLM

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

## Värdering

Savills har vid två tillfällen genomfört marknadsvärdering av delar av Agoras fastighetsbestånd, däribland fastigheten Borås Termiten 1. Senaste värderingstillfälle var 2015-12-31. På begäran av Agneta Segerhammar vill vi härmed bekräfta värderingen av ovan nämnda objekt. I samband med värderingen per 2015-12-31 tillhandhöll Agora uppdaterade hyreslistor samt historiska underhållskostnader för 2014 och 2015. Besiktning genomfördes tillsammans med representanter för fastighetsägaren av Peter W-O Berglin från Savills 2015-05-27. 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/näringsrådets 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.

På begäran sammanfattar vi härmed att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet per värdetidpunkten 2015-12-31 av Borås Termiten 1 avrundat **161 000 000 (etthundrasextioen miljoner) kronor.**

Stockholm den 17 augusti 2016  
Savills Sweden

  
Rasmus Davidson

Av Samhällsbyggarens auktoriserad värderare

  
Peter W-O Berglin

Värderare





Sergels Torg 12  
111 57 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 050 90  
Fax: 08 545 050 91  
www.savills.se

## Värdering

Savills har vid två tillfällen genomfört marknadsvärdering av delar av Agoras fastighetsbestånd, däribland fastigheten Eskilstuna Vestalen 10. Senaste värderingstillfälle var 2015-12-31. På begäran av Agneta Segerhammar vill vi härmed bekräfta värderingen av ovan nämnda objekt. I samband med värderingen per 2015-12-31 tillhandhöll Agora uppdaterade hyreslistor samt historiska underhållskostnader för 2014 och 2015. Besiktning genomfördes tillsammans med representanter för fastighetsägaren av Rasmus Davidsson från Savills 2015-05-25. Värderingen är i huvudsak genomförd enligt RICS och IVSC:s rekommendationer.

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys innebarande 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
- Definitiva 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.

På begäran sammanfattar vi härmed att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet per värdetidpunkten 2015-12-31 av Eskilstuna Vestalen 10 avrundat 250 000 000 (tvåhundrafemtio miljoner) kronor.

Stockholm den 8 augusti 2016  
Savills Sweden

  
Rasmus Davidsson

  
Karin Zakariason, MRICS

Av Samhällsbyggarna auktoriserade värderare



Sergels Torg 12  
111 57 STOCKHOLM

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

## Värdering

Savills har vid två tillfällen genomfört marknadsvärdering av delar av Agoras fastighetsbestånd, däribland fastigheten Kalmar Aldermannen 25. Senaste värderingstillfälle var 2015-12-31. På begäran av Agneta Segerhammar vill vi härmed bekräfta värderingen av ovan nämnda objekt. I samband med värderingen per 2015-12-31 tillhandhöll Agora uppdaterade hyreslistor samt historiska underhållskostnader för 2014 och 2015. Besiktning genomfördes tillsammans med representanter för fastighetsägaren av Peter W-O Berglin från Savills 2015-05-27. 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/näringsrådets 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

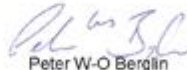
Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

På begäran sammanfattar vi härmed att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet per värdetidpunkten 2015-12-31 av Kalmar Aldermannen 25 avrundat **135 000 000 (etthundratrettiofem miljoner) kronor.**

Stockholm den 17 augusti 2016  
Savills Sweden

  
Rasmus Davidson

Av Samhällsbyggarens auktoriserad värderare

  
Peter W-O Berglin

Värderare



Sergels Torg 12  
111 57 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 050 90  
Fax: 08 545 050 91  
www.savills.se

## Värdering

Savills har vid två tillfällen genomfört marknadsvärdering av delar av Agoras fastighetsbestånd, däribland fastigheten Molala Plåtslagaren 7. Senaste värderingsstillfälle var 2015-12-31. På begäran av Agneta Segerhammar vill vi härmed bekräfta värderingen av ovan nämnda objekt. I samband med värderingen per 2015-12-31 tillhandhöll Agora uppdaterade hyreslistor samt historiska underhållskostnader för 2014 och 2015. Besiktning genomfördes tillsammans med representanter för fastighetsägaren av Rasmus Davidsson från Savills 2015-05-25.

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 hyreskontraktvillkor
- 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.

På begäran sammanfattar vi härmed allt enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet per värdetidpunkten 2015-12-31 av Molala Plåtslagaren 7 avrundat 123 000 000 (ett hundra tjugotre miljoner) kronor.

Stockholm den 8 augusti 2016  
Savills Sweden

  
Rasmus Davidsson

  
Karin Zakanason, MRICS

Av Samhällsbyggarna auktoriserade värderare

# HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Agora bildades den 18 februari 2015 och förvärvades kort därefter av Kvalitena AB (publ), som ett så kallat lagerbolag. Bolaget hade då ett räkenskapsår som sträckte sig från 1 maj till 30 april. Bolagets första räkenskapsår sträckte sig därmed från den 18 februari 2015 till den 30 april 2015.

Vid extra bolagsstämma den 8 juni 2015 beslutades att Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår. Verksamheten startade i maj 2015 då Agora ingick avtal om förvärv av 13 fastigheter till ett sammanlagt värde om 1,6 mdkr. Fastigheterna tillträdde den 8 juni 2015 och den 15 juni 2015 listades Agora på First North. Den 3 juli förvärvade Bolaget ytterligare 13 fastigheter. Bolagets andra räkenskapsår sträckte sig från den 1 maj 2015 till den 31 december 2015, vilket också var Bolagets första verksamhetsår.

Efter utgången av räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2015 har Bolaget ingått avtal om förvärv av två fastigheter med tillträde den 30 september 2016.

Nedanstående tabeller visar historisk finansiell information i utdrag på koncernnivå avseende Bolagets två tidigare räkenskapsår och Bolagets rapport för första halvåret 2016, nämligen räkenskapsåren 18 februari 2015 – 30 april 2015 och 1 maj 2015 – 31 december 2015 samt för perioden 1 januari 2016 – 30 juni 2016. Informationen är hämtad från Bolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 18 februari 2015 – 30 april 2015 och 1 maj 2015 – 31 december 2015 samt den översiktligt granskade delårsredovisningen för perioden 1 januari 2016 – 30 juni 2016 (som är upprättad enligt IAS34).

Bolaget lämnar inte några jämförelsesiffror för helåret 2015 eftersom Bolaget inte var bildat under 2014. Bolaget lämnar inte heller några jämförelsesiffror för första halv-

året 2015, eftersom Bolaget bildades i februari 2015 och det första räkenskapsåret löpte till 30 april 2015. Bolaget lämnade inte heller någon rapport för perioden 1 maj 2015 – 30 juni 2015.

Koncernredovisning är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom antagna inom EU. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapportering RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner).

Prospektet innehåller därutöver vissa nyckeltal som inte beräknats enligt IFRS. Dessa finansiella nyckeltal har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Bolaget väljer att presentera dessa alternativa nyckeltal för att Bolagets uppfattning är att dessa nyckeltal i stor utsträckning används av investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling och finansiell ställning. Vidare ger dessa nyckeltal tillsammans med resultat- och balansräkning en bra överblick över Bolagets finansiella situation. Agoras nyckeltal som inte beräknats enligt IFRS är inte nödvändigtvis jämförbara med liknande mått som presenteras av andra bolag och har vissa begränsningar som analysverktyg. De bör därför inte betraktas separat från, eller som substitut från, Agoras finansiella information som upprättats enligt IFRS.

Nedanstående sammandrag av Bolagets räkenskaper ska läsas tillsammans med Agoras reviderade årsredovisningar med tillhörande noter för räkenskapsåren 18 februari 2015 – 30 april 2015 och 1 maj 2015 – 31 december 2015 samt den översiktligt granskade delårsredovisningen för perioden 1 januari 2016 – 30 juni 2016.

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	1/1-30/6 2016	1/5-31/12 2015	18/2-30/4 2015
Hysesintäkter	154	159	–
Övriga intäkter	–	6	–
Fastighetskostnader	–86	–87	–
<b>Driftsnetto</b>	<b>68</b>	<b>78</b>	<b>0</b>
Central administration	–12	–23	–
Engångskostnader i samband med uppstart	–	–5	–
Finansnetto	–33	–30	–
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>23</b>	<b>20</b>	<b>0</b>
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	9	91	–
Värdeförändring fastigheter, realiserade	2	–	–
<b>Resultat före skatt</b>	<b>34</b>	<b>111</b>	<b>0</b>
Aktuell skatt	–	–2	–
Uppskjuten skatt	–6	–29	–
<b>Periodens resultat</b>	<b>28</b>	<b>80</b>	<b>0</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets ägare	28	80	0
Resultat per aktie före utspädning	0,97	3,72	0
Resultat per aktie efter utspädning	0,94	3,58	0

## Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	2016-06-30	2015-12-31	2015-04-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	3 408	3 419	–
Maskiner och inventarier	2	2	–
Uppskjutna skattefordringar	19	16	–
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3	3	–
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 432</b>	<b>3 440</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	4	7	–
Övriga fordringar	28	34	30
Likvida medel	63	60	–
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>95</b>	<b>101</b>	<b>30</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 527</b>	<b>3 541</b>	<b>30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 169</b>	<b>1 149</b>	<b>30</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	2 175	2 222	–
Uppskjutna skatteskulder	44	35	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 219</b>	<b>2 257</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	24	24	–
Övriga kortfristiga skulder	115	111	–
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>139</b>	<b>135</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>3 527</b>	<b>3 541</b>	<b>30</b>

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	1/1–30/6 2016	1/5–31/12 2015	18/2–30/4 2015
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	23	20	–
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2	2	–
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>25</b>	<b>22</b>	<b>0</b>
Förändring av rörelsefordringar	11	45	–30
Förändring av rörelseskulder	1	44	–
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>37</b>	<b>111</b>	<b>–30</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	–44	–27	–
Förvärv av fastigheter via bolag	–	–288	–
Försäljning av förvaltningsfastigheter	64	–	–
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>20</b>	<b>–315</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	–	2 437	–
Lösen/amortering av lån	–50	–2 458	–
Emissioner	–	287	–
Utbetald utdelning preferensaktier	–4	–2	–
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>–54</b>	<b>264</b>	<b>0</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>3</b>	<b>60</b>	<b>–30</b>
Ingående likvida medel	60	–	–
Periodens kassaflöde	3	60	–30
<b>Utgående likvida medel</b>	<b>63</b>	<b>60</b>	<b>–30</b>

## NYCKELTAL

Notera att nyckeltalen i tabellen nedan inte är definierade i enlighet med IFRS, såvida annat inte anges.

Nyckeltal	2016-06-30	2015-12-31	2015-04-30
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Fastigheternas verkliga värde, mkr	3 408	3 419	–
Direktavkastningskrav värdering, %	6,0	6,1	–
Hyresvärde, mkr	354	353	–
Uthyrbar yta, kvm	230 084	235 866	–
Genomsnittlig återstående löptid på hyreskontrakt, år	2,8	3,1	–
Ekonomisk uthyrningsgrad	89 %	89 %	–
Överskottsgrad, %	44 %	50 %	–
Antal fastigheter	21	22	0
<b>Finansiella</b>			
Soliditet	33 %	32 %	100 %
Belåningsgrad fastigheter, %	58 %	59 %	–
Belåningsgrad, %	63 %	66 %	–
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,6	–
Genomsnittlig ränta	2,8 %	2,8 %	–
Genomsnittlig räntebindning, år	4,0	4,5	–
Genomsnittlig kreditbindning, år	3,3	3,8	–
<b>Aktierelaterade</b>			
Resultat per stamaktie, kr	0,97	3,72	–
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	0,94	3,58	–
Resultat per preferensaktie, kr	5	10	–
Eget kapital per stamaktie, kr	44	43	–
Utdelning per stamaktie, kr	0	0	0
Antal utestående stamaktier, st	24 626 459	24 626 459	–
Antal utestående preferensaktier, st	363 640	363 640	–

## DEFINITIONER AV NYCKELTAL, IFRS

### Eget kapital per stamaktie

Eget kapital i förhållande till antal utestående stamaktier per balansdagen med hänsyn tagen till stamaktiernas del av det egna kapitalet baserat på preferensaktiernas börskurs på balansdagen.

### Resultat per stamaktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier och med hänsyn tagen till stamaktiernas del av resultatet för perioden.

### Resultat per preferensaktie

Preferensakties andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 20 kr per preferensaktie.

## DEFINITIONER AV ALTERNATIVA NYCKELTAL SOM INTE ÄR DEFINIERADE AV IFRS

Vissa finansiella mått som ingår i Prospektet, exempelvis särskilda operationella mått samt nyckeltal, är inte mått på finansiell prestation eller likviditet i enlighet med IFRS. De finansiella mått som anges i Prospektet och som inte följer IFRS är inte erkända mått på finansiell prestation enligt IFRS, utan mått som ledningen använder för att följa den underliggande utvecklingen av verksamheten och rörelsen. I synnerhet bör de finansiella mått som inte följer IFRS inte betraktas

som ersättning för intäkter, rörelseresultat, periodens resultat, kassaflöde under eller per slutet av perioden eller andra poster som ingår i en resultaträkning eller en kassaflödesanalys i enlighet med IFRS. De finansiella mått som inte följer IFRS anger inte nödvändigtvis huruvida kassaflödet kommer att vara tillräckligt eller tillgängligt för att motsvara likviditetsbehovet och det är möjligt att de inte ger någon indikation om Bolagets historiska rörelseresultat. Dessa mått är inte heller avsedda att indikera Bolagets framtida resultat.

Bolaget ger uppgifter om dessa mått som inte följer IFRS i Prospektet eftersom det anser att dessa är viktiga ytterligare mått på Bolagets prestation och anser att de i stor utsträckning används av investerare som jämför prestation mellan olika företag. Eftersom alla företag inte beräknar dessa eller andra finansiella mått som inte definieras enligt IFRS på samma sätt, är det möjligt att det sätt som ledningen valt att använda de finansiella måtten på inte kan jämföras med begrepp som definieras på liknande sätt och som används av andra företag.

### Belåningsgrad

Agora definierar nyckeltalet enligt följande; räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Agora använder sig av det alternativa nyckeltalet belåningsgrad eftersom Agora betraktar det som relevant för investerare som vill bedöma Agoras möjlighet till utdelning, att genomföra strategiska investeringar samt Agoras möjligheter att leva upp till finansiella åtaganden.



### Belåningsgrad fastigheter

Agora definierar nyckeltalet enligt följande; räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Agora använder sig av det alternativa nyckeltalet belåningsgrad eftersom Agora betraktar det som relevant för investerare som vill bedöma Agoras möjlighet till utdelning, att genomföra strategiska investeringar samt Agoras möjligheter att leva upp till finansiella åtaganden.

### Direktavkastningskrav

Agora definierar nyckeltalet enligt följande; avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna. Agora använder sig av det alternativa nyckeltalet direktavkastningskrav eftersom Agora betraktar det som relevant för investerare eftersom det enligt Agora är av avgörande betydelse för investerare som vill bedöma fastighetsbeståndets bedömda värde och förstå avkastningskravet för driftnettot i relation till fastigheternas värde.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Agora definierar nyckeltalet enligt följande; intäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde. Agora använder sig av det alternativa nyckeltalet ekonomisk uthyrningsgrad eftersom Agora betraktar det som relevant för investerare och andra intressenter då måttet underlättar bedömning av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig outhyrd yta.

### Genomsnittlig återstående löptid på hyreskontrakt

Agora definierar nyckeltalet enligt följande; återstående löptid på samtliga uthyrda ytor exklusive parkeringsplatser, garage, bostäder och skyltar. Kontrakten viktas med avseende på totalhyra. Agora använder sig av det alternativa nyckeltalet genomsnittlig återstående löptid på hyreskontrakt eftersom Agora betraktar detta nyckeltal som relevant för investerare och andra intressenter då det underlättar bedömningen av stabiliteten av intäktströmmar. Agora eftersträvar en jämn fördelning på hyresavtalens förfallostruktur.

### Hyresvärde

Agora definierar nyckeltalet enligt följande; kontrakterad årshyra som gäller vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Agora använder sig av det alternativa nyckeltalet hyresvärde eftersom Agora betraktar det som relevant för investerare och andra intressenter som vill bedöma den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

### Räntetäckningsgrad

Agora definierar nyckeltalet enligt följande; förvaltningsresultat, inklusive realiserade värdeförändringar plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader. Agora använder sig av det alternativa nyckeltalet räntetäckningsgrad eftersom Agora betraktar det som relevant för investerare och andra intressenter som vill bedöma Agoras förmåga att täcka sina finansiella kostnader.

### Soliditet

Agora definierar nyckeltalet enligt följande; eget kapital i procent av balansomslutningen. Agora använder sig av det alternativa nyckeltalet soliditet eftersom Agora betraktar det som relevant för investerare och andra intressenter som vill bedöma Agoras finansiella stabilitet och förmåga att klara sig på lång sikt.

### Utdelning per stamaktie

Agora definierar nyckeltalet enligt följande; utbetald utdelning per stamaktie enligt beslut på årsstämman. Agora använder sig av det alternativa nyckeltalet utdelning per stamaktie eftersom Agora betraktar det som relevant för investerare som vill bedöma Agoras faktiska resultatutveckling över tid.

### Uthyrbar yta

Agora definierar nyckeltalet enligt följande; total area som är tillgänglig för uthyrning. Agora använder sig av det alternativa nyckeltalet uthyrbar yta eftersom Agora betraktar det som relevant för investerare och andra intressenter då det visar den totala area som Agora har möjlighet att hyra ut.

### Överskottsgrad

Agora definierar nyckeltalet enligt följande; driftöverskott i förhållande till hyresintäkter. Agora använder sig av det alternativa nyckeltalet överskottsgrad eftersom Agora betraktar det som relevant för investerare och andra intressenter då det syftar till att spegla relationen mellan aktuella hyresintäkter och kostnader avseende uthyrningen av fastigheterna under samma period.

## KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTAT OCH FINANSIELLA UTVECKLING I SAMMANDRAG

Ovanstående tabeller visar historisk finansiell information i utdrag på koncernnivå avseende räkenskapsåren 18 februari 2015 – 30 april 2015 och 1 maj 2015 – 31 december 2015 samt för perioden 1 januari 2016 – 30 juni 2016. Informationen är hämtad från Bolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 18 februari 2015 – 30 april 2015 och 1 maj 2015 – 31 december 2015 samt den översiktligt granskade delårsredovisningen för perioden 1 januari 2016 – 30 juni 2016 (som är upprättad enligt IAS34). Notera att eftersom Bolaget bildades under 2015 kan några jämförelsesiffror för helåret respektive halvåret 2015 inte presenteras. Någon jämförelse mellan perioden 18 februari 2015 – 30 april 2015 anses ej relevant då Bolaget per 30 april 2015 var nystartat och endast hade ett Eget kapital om 30 mkr.

Ovanstående sammandrag av Bolagets räkenskaper ska läsas tillsammans med Agoras reviderade årsredovisningar med tillhörande noter för räkenskapsåren 18 februari 2015 – 30 april 2015 och 1 maj 2015 – 31 december 2015 samt den översiktligt granskade delårsredovisningen för perioden 1 januari 2016 – 30 juni 2016.

### Väsentliga förändringar i Agoras finansiella situation och rörelseresultat under perioden 18 februari 2015 till 30 april 2015

Agora bildades den 18 februari 2015 och förvärvades kort därefter av Kvalitena AB (publ), som ett så kallat lagerbolag. Bolaget hade då ett räkenskapsår som sträckte sig från 1 maj till 30 april. Bolagets första räkenskapsår sträckte sig därmed från den 18 februari 2015 till den 30 april 2015. Under denna period hade Bolaget ingen verksamhet utan var vilande. Bolaget fick dock två ovillkorade aktieägartillskott om totalt 30 mkr under perioden.

### Väsentliga förändringar i Agoras finansiella situation och rörelseresultat under perioden 1 maj 2015 till 31 december 2016

Agora grundades 2015 och förvärvar samma år fastigheter till ett totalt marknadsvärde om 3,4 mdkr. Bolaget listas på First North i juni och genomför nyemissioner av stamaktie av serie B och preferensaktier om totalt 150 mkr. Bolaget stärker finansiering genom banklån om 250 mkr i december 2015. Per 31 december 2015 uppvisar Bolaget ett positivt resultat efter skatt om 80 mkr, ett förvaltningsresultat om 20 mkr. I huvudsak förklaras det positiva resultatet efter skatt av orealiserade värdeförändringar på 91 mkr. Hyresintäkterna för perioden uppgår till 159 mkr och periodens kassaflöde uppgår till 60 mkr. Perioden 1 maj till 31 december 2015 belastades Bolaget med stora uppstartskostnader hänförliga till uppbyggnaden av den egna organisationen och kontor vilket påverkade förvaltningsresultatet.

### Väsentliga förändringar i Agoras finansiella situation och rörelseresultat under perioden 1 januari 2016 till 30 juni 2016

Då Bolaget bildades i februari 2015 kan några jämförelsesiffror inte presenteras.

#### Intäkter

Bolagets intäkter består i huvudsak av hyresintäkter hänförliga till Bolagets fastighetsportföljer som förvärvades under 2015. Totalt hyresvärde uppgår till 354 mkr per sista juni 2016. Hyresintäkterna för perioden januari till juni 2016 uppgick till 154 mkr. Bolaget tecknar i juni ett utökat hyresavtal med Pitcher's i Örebro vilket ger ett tillkommande hyresvärde på cirka 21 mkr. Ett antal hyreskontrakt har tecknats med hyresgäster under perioden som en del av Bolagets löpande verksamhet. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent. Carolus Retail, som bedrev handel inom klädhandelsbranschen, avvecklades under andra kvartalet 2016. 2016 nettoredovisas det kvarvarande resultatet för Carolus Retail och ingår i fastighetskostnaderna.

#### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna består i huvudsak av underhåll, taxebundna kostnader, fastighetsskatt samt fastighetsadministration. Fastighetskostnaderna uppgick för perioden januari till

juni 2016 till 86 mkr. Den tekniska förvaltningen sköts i egen regi och från och med andra kvartalet 2016 ligger fastighetskostnaderna på en normaliserad nivå och kommer mestadels att påverkas av underhållskostnader och säsongsvariationer i driftskostnader.

#### Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna avser främst kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner såsom IT, finans, HR och IR. Under 2016 har kostnaderna för central administration stabiliserats. Central administration uppgick för perioden januari till juni 2016 till 12 mkr. Från och med första kvartalet 2016 har Agora en egen bemanning för den kommersiella och tekniska förvaltningen samt för den ekonomiska och administrativa styrningen.

#### Finansnetto

De finansiella kostnaderna består i huvudsak av räntekostnader hänförliga till externa lån. Finansnettot uppgick för perioden januari till juni 2016 till 33 mkr. Genomsnittlig ränta per 30 juni 2016 uppgick till 2,8 procent.

#### Värdeförändringar

Under andra kvartalet 2016 har 15 av fastigheterna externvärderats och sex internvärderats med kassaflödesanalys som huvudmetod. Kassaflödesanalys innebär att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämt restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden i kassaflödesvärderingarna är tio år. Genomsnittligt avkastningskrav uppgick till 6,0 procent per 30 juni 2016. För fastighetsbeståndets bedömda värde är avkastningskravet och antagandet om den framtida reala tillväxten av avgörande betydelse. Den interna värderingen resulterade i en orealiserad värdeförändring uppgående till 9 mkr och 2 mkr avser realiserade värdeförändringar som ett resultat av de två fastighetsförsäljningar som utfördes under 2016. I maj avyttrade Bolaget en fastighet i Sundsvall till ett totalt belopp om 43 mkr och i april avyttrades byggrätter för bostäder till ett totalt belopp om 21 mkr.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt består i huvudsak av skatt på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässigt restvärde. Uppskjutna skattefordringar vid förvärven värderades till 0. Ingen aktuell skatt redovisas för perioden 1 januari – 30 juni 2016 då koncernen inte förväntas betala någon aktuell skatt då det ansamlade skattemässiga underskottet vid periodens utgång uppgår till cirka 88 mkr. Både den aktuella skatten och den uppskjutna skatten är beräknade utifrån den gällande skattesatsen, 22 procent. För perioden januari till juni 2016 uppgår den uppskjutna skatten till 6 mkr.

**Väsentliga förändringar i Agoras finansiella situation och rörelseresultat efter den 30 juni 2016**

Agora tecknar i juli 2016 avtal om förvärv av de två detaljhandelsfastigheterna Punkt (Mats 5) och Gallerian (Loke 24) i centrala Västerås med planerat tillträdesdatum den 30 september 2016. Fastigheterna ska förvärfas i bolagsform med ett underliggande fastighetsvärde om sammanlagt 850 mkr. Förvärvet är dock villkorat av att erforderlig finansiering genom banklån erhålles och att nyemission genomförs. Styrelsen för Bolaget äger dock inte rätt att avbryta, återkalla eller tillfälligt dra in Erbjudandet.

# KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt återger information om Agoras egna kapital och skuldsättning per den 30 juni 2016. I tabellen för nettoskuldsättning inkluderas både räntebärande och icke räntebärande kortfristiga och långfristiga skulder.

## FÖRÄNDRING AV KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2016 1/1–30/6	2015 1/15–31/12
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>1 149</b>	<b>30</b>
Periodens totalresultat	28	80
Ny-/Fond-/Apportemission	–	943
Preferensaktieemission	–	100
Utdelning preferensaktieägare	–8	–4
<b>Utgående eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 169</b>	<b>1 149</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING

Bolaget är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder till kreditinstitut.

Koncernens egna kapital uppgick per 30 juni 2016 till 1 169 mkr. Räntebärande skulder uppgick till 2 213 mkr (2 263). Förändring sedan årsskiftet avser lösen av lån, 38 mkr och amorteringar, 12 mkr. Räntebärande nettoskulder efter avdrag för aktiverade upplåningskostnader uppgick till 2 199 mkr (2 246). Av dessa avser 24 mkr kortfristiga räntebärande skulder. De icke räntebärande skulderna om 160 mkr bestod av uppskjutna skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder. Röntetäckningsgraden uppgick till 1,8 ggr (1,6).

Nedan redovisas Bolagets kapitalstruktur per den 30 juni 2016. Notera att enbart räntebärande skulder redovisas i tabellen och inte indirekt skuldsättning eller eventualförpliktelser.

Eget kapital och skuldsättning, Mkr	30 jun 2016
<b>Summa kortfristiga räntebärande skulder</b>	<b>24</b>
Mot borgen	–
Mot säkerhet <sup>1)</sup>	24
Blancokrediter	–
<b>Summa långfristiga räntebärande skulder</b>	<b>2 175</b>
Mot borgen	–
Mot säkerhet <sup>1)</sup>	2 175
Blancokrediter	–
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 169</b>
Aktiekapital	25
Överkursfond	1 048
Andra reserver	–
Balanserat resultat	68
Periodens resultat	28
<b>Total kapitalisering</b>	<b>3 367</b>

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

## NETTOSKULDSÄTTNING

Nettoskuldsättning, Mkr	30 jun 2016
A Kassa	–
B Likvida medel	63
C Lätt realiserbara värdepapper	–
<b>D Summa likviditet A + B + C</b>	<b>63</b>
E Kortfristiga finansiella fordringar	32
F Kortfristiga bankskulder	–
G Kortfristig del av långfristiga skulder	24
H Andra kortfristiga skulder	115
<b>I Summa kortfristiga skulder F + G + H</b>	<b>139</b>
<b>J Netto kortfristig skuldsättning I – E – D</b>	<b>44</b>
K Långfristiga banklån	2 189
L Emitterade obligationer	–
M Andra långfristiga skulder	45
<b>N Långfristig skuldsättning K + L + M</b>	<b>2 249</b>
<b>O Nettoskuldsättning J + N</b>	<b>2 274</b>

### Eventualförpliktelser och ansvarsförbindelser

Moderbolaget har lämnat generell borgen på 711 mkr för dotterbolaget A Group Of Retail Assets Holding Fyra samt en begränsad borgen på 3 mkr för dotterbolaget Fastighets AB Lennart 17.

### Materiella anläggningstillgångar

Agoras materiella anläggningstillgångar består huvudsakligen av fastigheter. Övriga materiella anläggningstillgångar uppgick till cirka 2 mkr per den 30 juni 2016. Fastigheternas värde uppgick till cirka 3,4 mkr per den 30 juni 2016.

### Redogörelse för rörelsekapital

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är otillräckligt för de aktuella behoven de kommande tolv månaderna. Med rörelsekapital i det här sammanhanget avses Bolagets tillgång till finansiering för dess förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser under de kommande tolv månaderna.

Agora avser att finansiera förvärvet av de två detaljhandelsfastigheterna i Västerås som ska tillträdas den 30 september 2016 genom föreliggande Erbjudande om 136 mkr, som efter avdrag för emissionskostnader uppgår till 131 mkr, varvid 26 mkr avses användas till förvärvet, samt genom emission av stamaktier av serie A som totalt tillför Bolaget cirka 24 mkr som sker parallellt med Erbjudandet, genom att emittera ett icke säkerställt obligationslån om 200 mkr, genom en säljarrevers om 90 mkr samt genom att ta upp ett nytt banklån i form av en kreditfacilitet om 510 mkr, varigenom Bolagets rörelsekapitalbehov kommer att vara täckt under de kommande tolv månaderna. Bolaget gör bedömningen att per den 21 september 2016 kommer sannolikt en emission av stamaktier av serie A om 24 mkr att ha fulltecknats, ett icke säkerställt obligationslån om 200 mkr att ha emitterats och ett bindande besked avseende banklån i form av en kreditfacilitet om 510 mkr att ha erhållits. Förvärvet av de två detaljhandelsfastigheterna är dock villkorat av att erforderlig finansiering genom banklån erhålles och att nyemission genomförs. Om bindande åtaganden för erforderlig finansiering inte erhålls och/eller om inte minst 116 mkr av 136 mkr, motsvarande 4 461 538 stamaktier av serie B, i Erbjudandet har tecknats kommer förvärvet av de avtalade fastigheterna inte att genomföras. Bolaget måste meddela säljaren härom senast den 23 september 2016.

Styrelsen för Bolaget äger dock inte rätt att avbryta, återkalla eller tillfälligt dra in Erbjudandet att teckna aktier i Bolaget.

### Investeringar

Agoras investeringar utgörs i huvudsak av förvärv av fastigheter samt hyresgästanpassningar och periodisk underhåll av fastighetsbeståndet. I juni 2015 tillträdde Bolaget fastigheter till ett värde om cirka 1,8 mdkr och i juli 2015 tillträdde bolaget 9 fastigheter till ett värde om 1,6 mdkr. Under 2016 består investeringarna i huvudsak av hyresgästinpassningar och periodiskt underhåll i fastighetsbeståndet som uppgår till cirka 44 mkr.

### Pågående och framtida investeringar

Bolaget har den 15 juli 2016 avtalat om förvärv av två fastigheter i Västerås till ett värde om 850 mkr, som avses finansieras genom emissionslikvid från Erbjudandet om 136 mkr, emissionslikviden från emissionen av stamaktier av serie A om 24 mkr tillsammans med emission av ett icke säkerställt obligationslån om 200 mkr, revers från säljaren om 90 mkr samt ny kreditfacilitet om 510 mkr.

### Avyttringar

Under andra kvartalet 2016 har Agora har sålt byggrätter för bostäder om cirka 6 800 kvm för 21 mkr i Vårberg samt en fastighet i Sundsvall för 43 mkr.

### Kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under första halvåret 2016 till 37 mkr (111). Minskningen av utflödet jämfört med föregående år förklaras av förändringarna i rörelsefordringar och rörelseskulder.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under första halvåret 2016 (2015) till 20 mkr (-315). Detta totala positiva inflöde avser nettot av investeringar i fastigheterna i huvudsak hyresgästanpassningar om -44 mkr samt inflöde om 64 mkr vilket avser försäljningar av två fastigheter under perioden. Lösen av externa lån har gjorts under perioden i samband med försäljningarna av fastigheterna om cirka 38 mkr. Under 2015 avser det stora negativa utflöde förvärv av nuvarande fastighetsportföljer, utflöde -288 mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick under första halvåret 2016 (2015) till -54 mkr (264). Utflödet under 2016 avser amortering, -12 mkr och lösen av lån, -38 mkr som gjordes i samband med fastighetsförsäljningarna samt utdelning till preferensaktieägare. Det positiva kassaflödet under 2015 förklaras i huvudsak av de emissioner som gjordes.

Periodens kassaflöde januari-juni 2016 landar på 3 mkr (60) och utgående likvida medel om 63 mkr (60).

### Tendenser

Fastighetsmarknaden bedöms av Bolaget som fortsatt stark vilket dels kan förklaras av låga kapitalkostnader och få alternativa investeringsmöjligheter. Finansieringsmöjligheterna har kontinuerligt förbättrats under flera år, vilket gynnar marknaden och bidrar till att driva fastighetspriserna uppåt enligt Bolagets bedömning. Hyresmarknaden för kommersiella lokaler har länge präglats av god efterfrågan i regioner med tillväxt, vilket attraherar nya kapitalstarka fastighetsägare. Newsec bedömer att även detta år kommer att bli ett bra transaktionsår med höga transaktionsvolymerna inom samtliga segment.<sup>1)</sup>

Bolaget bedömer att det stora intresset för högkvalitativa fastigheter bland institutioner kommer att fortsätta, vilket förväntas leda till fortsatt låga avkastningskrav.

HUI Research, som är en ledande institution för forskning om detalj- och partihandel, bedömer att detaljhandelns tillväxt under 2016 inte kommer att nå upp till 2015 års nivå. Detta på grund av hämmande faktorer som högre skatter och mer strikta amorteringskrav. Fortsatt låga räntor, låg inflation och löneökningar bedöms dock skapa goda förutsättningar för detaljhandeln.<sup>2)</sup>

1) Newsec Marknadsrapport Konto nr 40 (2016).

2) Konjunkturrapport 2016 Q2, HUI Research.

# PROFORMARÄKENSKAPER

Proformaredovisningen avser presentera en översiktlig illustration hur Agoras finansiella ställning och resultat för perioden 1 januari 2016 – 30 juni 2016. Proformaresultaträkningen har upprättats som om avtalade ännu ej tillträdde förvärv skett den 1 januari 2016, men baserats på förvärvsanalyser vid dotterbolagets förvärvstidpunkt. Proformabalansräkningen har upprättats som om de avtalade men ännu ej tillträdde förvärven skulle skett per den 30 juni 2016 men baserat på förvärvsanalys vid dotterbolagets förvärvstidpunkt. Agora har den 15 juli 2016 avtalat om förvärv av två fastigheter i Västerås. Fastigheterna förvärvas i bolagsform genom förvärv av Cerep Sweden C AB ("Cerep-bolaget"). Förvärvsanalys avseende avtalade men ännu ej tillträdde förvärv är preliminär.

Proformaredovisningen har enbart till syfte att informera och belysa fakta. Den beskriver en hypotetisk situation och har tagits fram endast i illustrativt syfte. Informationen avser inte att beskriva Koncernens faktiska resultat och ska heller inte anses indikera vilka framtida resultat Agora kommer att generera. Inga synergieffekter eller integrationskostnader har beaktats. Proformaredovisningen bör läsas tillsammans med övrig information i Prospektet.

Information om proformaredovisningen har granskats av Agoras revisor, se "Revisorns rapport avseende proformaredovisning".

## GRUNDER FÖR PROFORMAREDOVISNINGEN

Proformaresultaträkningen baseras på Koncernens översiktligt granskade delårsredovisning per 30 juni 2016.

Cerep-bolaget har brutet räkenskapsår, dvs. 1 juli – 30 juni. Därmed har proformaresultaträkningen baserats på interna rapporter för perioden 1 januari 2016 – 30 juni 2016. Resultaträkningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre bolag. Agora upprättar sin koncernredovisning i enlighet med IFRS. Cerep-bolagets resultaträkning har därför justerats. Justeringen består i att av- och nedskrivningar har återförts och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. En uppskjuten skattekostnad om 22 procent har redovisats på raden för skatt. Cerep-bolagets fastigheter har i proforma tagits upp till verkligt värde vilket, enligt Agoras bedömning, per den 1 januari 2016 samt den 30 juni 2016 överensstämmer med det avtalade underliggande marknadsvärdet om 850 mkr.

Proformabalansräkningen baseras på Koncernens delårsredovisning per 30 juni 2016 som översiktligt granskats av Bolagets revisor och visar ställningen per den 30 juni 2016.

Centrala administrationskostnader utgörs av Agoras centrala administrationskostnader samt de kostnader som de tidigare ägarna har belastat bolagen med.

## 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 rapporterings rekommendation (RFR1), kompletterande redovisningsregler för koncernen.

## PROFORMAJUSTERINGAR

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

## JUSTERING FÖR SKILLNADER I REDOVISNINGSPRINCIPER

Agora har bedömt att den enda skillnaden som föreligger mellan BFNAR 2008:1 och IFRS är att av- och nedskrivningar på fastigheter inte görs enligt IFRS samt att uppskjuten skatt inte har redovisats enligt BFNAR 2008:1. Istället tas fastigheterna upp till ett uppskattat marknadsvärde vid bokslutstillfället och årets värdeförändring redovisas som värdeförändring på förvaltningsfastigheter i resultaträkningen. Skatt om 22 procent redovisas som förändring uppskjuten skatt. Agoras bedömning är att marknadsvärdet per den 1 januari 2016 och den 30 juni 2016 överensstämmer med det avtalade fastställda underliggande värde om 850 mkr.

## JUSTERING MED ANLEDNING AV NY FINANSIERING

Den externa finansiering som funnits i Koncernen kommer förändras genom att ett nytt icke säkerställt obligationslån om 200 mkr tillkommer. Kostnader för upptagande av obligationslånet beräknas uppgå till 15 mkr och periodiseras över obligationslånets löptid med tillämpning av effektivräntemetoden vilket redovisas som en kostnad i resultaträkningen. Justering av räntekostnaderna har gjorts baserat på estimerade villkor för tillkommande och ny finansiering. Justeringen av räntekostnaderna bedöms vara bestående.

## NYEMISSION AV STAMAKTIER AV SERIE A OCH B

Med anledning av avtalade förvärv av Cerep-bolaget har Agoras styrelse, med stöd av bemyndigande från extra bolagstämman den 19 augusti 2016, beslutat genomföra en nyemission av stamaktier av serie A och Erbjudandet. I proformaredovisningen har det antagits att Erbjudandet har fulltecknats och likvid erhållits om 136 mkr samt att

emissionen av stamaktier av serie A som sker parallellt med Erbjudandet har fulltecknats och likvid erhållits om 24 mkr. Emissionskostnader för Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 5 mkr och redovisas mot eget kapital.

#### **JUSTERING FÖR VILLKOR I AKTIEÖVERLÅTELSEAVTALET VID FÖRVÄRV AV CEREP-BOLAGET**

I aktieöverlåtelseavtalet har säljaren garanterat hyresintäkter om 6,7 mkr årligen under tre år. I fastigheterna finns vakanta lokaler som inte genererar några hyresintäkter. Agora har därför avtalat om att säljaren av fastigheterna skall betala hyra för ett urval av dessa vakanta lokaler under maximalt tre år. I takt med att Agora hyr ut dessa vakanta lokaler och hyra betalas av nya hyresgäster kommer hyresgarantierna från säljaren att avräknas. Hyresgarantierna utgör därmed den lägsta hyresintäkten som Agora kommer att erhålla för dessa vakanta lokaler under tre år. Hyresgarantierna har lagts till i proformaresultaträkningen. Justeringen av hyresintäkterna baserat på avtalade hyresgarantier bedöms inte vara bestående.

## PROFORMARESLTATRÄKNING FÖR PERIODEN 1 JANUARI 2016 – 30 JUNI 2016

Vid upprättandet av proformaresultaträkningen för perioden 1 januari 2016 – 30 juni 2016 har antagits att Agora förvärvat avtalade men ännu ej tillträdna fastigheter den 1 januari 2016 och erhållit finansiering om 600 mkr i form av banklån (510 mkr), säljarrevers (90 mkr), emission av stamaktier av serie A om 24 mkr, Erbjudandet om 136 mkr samt en säkerställd obligation om 200 mkr.

### Proformaresultaträkning för perioden 1 januari 2016 – 30 juni 2016

Tkr	Agora 160101–160630 Ej reviderat IFRS	Cerep Sweden C AB Konsoliderat Ej reviderat BFNAR 2008:1	Proforma justeringar förvärv, ej reviderat	Not	Proforma resultat- räkning Ej reviderat
Hysesintäkter	153 589	37 191	3 334	1	194 114
Fastighetskostnader	-86 301	-21 954	0		-108 255
<b>Driftnetto</b>	<b>67 289</b>	<b>15 237</b>	<b>3 334</b>		<b>85 859</b>
Av- och nedskrivningar av förvaltningsfastigheter	0	-71 720	71 720	2	0
Central administration	-12 083	-750	0		-12 833
Finansnetto	-33 120	-7 438	-7 625	3	-48 183
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>22 086</b>	<b>-64 671</b>	<b>67 429</b>		<b>24 844</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11 736	0	0		11 736
Skatt	-6 243	-1 551	944	1,3	-6 850
<b>Periodens resultat</b>	<b>27 579</b>	<b>-66 221</b>	<b>68 373</b>		<b>29 730</b>

- 1) Garanterade hyresintäkter från säljaren av Cerep Sweden C AB i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet motsvarande 6,7 mkr per år i tre år. Skatt om 22 % har beräknats på beloppet.
- 2) Justering av Cerep Sweden C AB redovisningsprinciper innebärande att årets avskrivningar på förvaltningsfastigheter om 8 mkr återläggs, att en nedskrivning om 63,7 mkr återläggs och att fastigheterna redovisas till fastigheterna verkliga värde, i enlighet med Agoras redovisningsprinciper. Agora bedömer att fastigheterna verkliga värde vid den antagna förvärvstidpunkten 1 januari 2016 såväl 30 juni 2016 överensstämmer med det avtalade förvärvspriset om 850 mkr. Justeringen är av engångskaraktär.
- 3) Tillkommande räntekostnader avseende nytt obligationslån om 200 mkr. Avser perioden 1 januari till 30 juni 2016. I beräkningen har antagits en räntesats om 5,75 % och räntekostnader uppgår därmed till 5,75 mkr och är bestående. Kostnader för upptagande av lånet om 15 mkr periodiseras över fyra år och redovisas som en tillkommande finansiell kostnad om 1,8 mkr. Skatt om 22 % har beräknats på beloppen.



**PROFORMABALANSRÄKNINGEN PER 30 JUNI 2016**

Vid upprättandet av proformabalansräkningen per 30 juni 2016 har antagits att Agora förvärvat samtliga dotterbolag den 30 juni 2016, men baserat på förvärvsanalyser vid respektive bolags förvärvstidpunkt och erhållit finansiering om 600 mkr i form av banklån (510 mkr), säljarrevers (90 mkr), emission av stamaktier av serie A om 24 mkr, Erbjudandet om 136 mkr samt en säkerställd obligation om 200 mkr.

**Proformabalansräkningen per 30 juni 2016**

Tkr	Cerep Sweden C AB				
	Agora 160101-160630 Ej reviderat IFRS	Konsoliderat Ej reviderat BFNAR 2008:1	Proforma justeringar förvärv, ej reviderat	Not	Proforma balansräkning Ej reviderad
Förvaltningsfastigheter	3 407 970	851 727	-1 727	1	4 257 970
Övriga anläggningstillgångar	4 745	85	0		4 830
Uppskjuten skattefordran	19 373	0	0		19 373
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 432 088</b>	<b>851 812</b>	<b>-1 727</b>		<b>4 282 173</b>
Kortfristiga fordringar	31 376	18 956	0		50 332
Kassa och bank	62 788	72 029	81 094	2	215 911
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>94 164</b>	<b>90 986</b>	<b>81 094</b>		<b>266 243</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 526 252</b>	<b>942 798</b>	<b>79 367</b>		<b>4 548 416</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>1 168 511</b>	<b>265 905</b>	<b>-105 633</b>	<b>3</b>	<b>1 328 784</b>
Räntebärande skulder	2 174 181	600 000	185 000	4	2 959 181
Uppskjuten skatteskuld	44 461	0	0		44 461
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 218 641</b>	<b>600 000</b>	<b>185 000</b>		<b>3 003 641</b>
Räntebärande skulder	24 000	0	0		24 000
Övriga kortfristiga skulder	115 099	76 893	0		191 991
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>139 099</b>	<b>76 893</b>	<b>0</b>		<b>215 991</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 526 252</b>	<b>942 798</b>	<b>79 367</b>		<b>4 548 416</b>

- 1) Justering av Cerep Sweden C AB redovisningsprinciper innebärande att av- och nedskrivningar av förvaltningsfastigheter återläggs och att fastigheterna redovisas till fastigheterna verkliga värde. Agora bedömer att fastigheterna verkliga värde vid förvärvstidpunkten överensstämmer med det avtalade förvärvspriset om 850 mkr.
- 2) Det sammanlagda beloppet av Obligationslån om 200 mkr med avdrag för emissionskostnader om 15 mkr, emission av A- och B- aktier om 160 mkr, med avdrag för emissionskostnader om 5 mkr samt förvärv av Cerep Sweden C AB för ett preliminärt förvärvspris för aktierna om ca 259 mkr. Emissionen ökar antalet A-aktier med 937 812 st och antalet B-aktier med 5 218 802 st. aktiekapitalet ökar med 6 156 614 kr och resterade redovisas som övrigt tillskjutet kapital.
- 3) Det sammanlagda beloppet av emission av A- och B- aktier om 160 mkr, med avdrag för transaktionskostnader om 5 mkr samt eliminering av förvärvat eget kapital från Cerep Sweden C AB om 259 mkr samt justering till Agoras redovisningsprinciper om 1,7 mkr. Emissionen ökar antalet A-aktier med 937 812 st och antalet B-aktier med 5 218 802 st. Aktiekapitalet ökar med 6 156 614 kr och resterade redovisas som övrigt tillskjutet kapital.
- 4) Obligationslån om 200 mkr med avdrag för kostnader för upptagande av lånet om 15 mkr.

# REVISORS RAPPORT AVSEENDE PROFORMAREDOVISNING



## Revisorsrapport avseende proformaredovisning

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

Vi har granskat den proformaredovisning som framgår på sidorna 68-71 i Agora AB:s prospekt daterat den 30 augusti 2016.

Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur förvärvet av samtliga aktier i Cerep Sweden C AB skulle ha kunnat påverka (i) Agora AB:s koncernresultaträkning för delårsperioden 1 januari 2016 till 30 juni 2016 för det fall förvärven hade genomförts den 1 januari 2016; samt (ii) Agora AB:s koncernbalansräkning per den 30 juni 2016 för det fall förvärven hade genomförts per detta datum.

### 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*. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört granskningen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

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 hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på sidorna 68-71 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 68-71 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 30 augusti 2016

Ernst & Young AB

Oskar Wall

Auktoriserad revisor

# STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER

## STYRELSE

Bolagets styrelse består av fyra ordinarie ledamöter utan suppleanter. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma. Styrelsen och ledningen nås via Bolagets adress Kungsgatan 37 i Stockholm eller telefon +46 8 525 251 50. Per dagen för offentliggörandet av Prospektet äger tre av styrelsens ledamöter (Knut Pousette, Rutger Arnhult och Patrik Essehorn) aktier i Agora (se nedan).

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*

*Innehav i Agora: 13 340 stamaktier av serie B.*

*Mottagen ersättning från Agora under 2016 för 2015: 133 000 kr (styrelsearvode).*

*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 StenCap Holding AB, Nacka Skarpnäs Fastigheter AB, SP Tillbringaren 2 AB, Nykvarn Tillbringaren 2 Fastighets AB (upplöst), Sörmlandsporten AB, SP Ek9 AB, SP Liljan 3 AB och SP Sippan 3 AB. Han är även extern verkställande direktör i Kvalitena AB (publ). Han är vidare styrelseordförande i Fredrikshovs Utbildnings AB, Fastighets AB Turdus, Kvalitena Danmark AB, Stenhus Kungens Kurva Förvaltning AB och D. Carnegie & Co Aktiebolag. Vidare är han styrelseledamot i Biskopsuddens fastigetsförvaltning AB, LKF Fastigheter AB, Envoyéns Förvaltnings AB, Beyond Clean Water

AB, Skokloster Service AB, EDA 15 Propco AB, Fastighetsaktiebolaget Tingsryd Ö2, EDA 15 Företagsservice AB, Gimmel Fastigheter AB, Kartongdykaren AB, Campus Järfälla AB, Blå Dykaren Bostadsutveckling AB, Barken Bostadsutveckling AB, Campus Kvarnholmen AB, Internationella skolan Kvarnholmen AB, Kvalitena Kvarnholmen AB samt Fastighetsaktiebolaget EDA 15.

Knut Pousette har tidigare varit verkställande direktör och styrelseledamot i Storholmen Förvaltning Aktiebolag, Sörmlandsporten Norrköpingsbostäder AB (upplöst), Bromma Skog & Trädgård i Stockholm AB, Tulia Rigger AB, Moutarde Factory AB och Järnlodet Gnesta 32:8 AB (fusion pågår). Han har vidare varit styrelseledamot i Spånga Förvaltning i Tensta AB (upplöst), Fredrikshovs Slott AB, Spånga Förvaltning i Rinkeby AB (upplöst), Fastighets AB Idbäcken (upplöst), Kuststaden Holding AB samt 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*

*Innehav i Agora: 1 875 625 stamaktier av serie A, 3 750 000 stamaktier av serie B och 53 000 preferensaktier. Mottagen ersättning från Agora under 2016 för 2015: 67 000 kr (styrelsearvode).*

*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. Han är styrelseordförande och verkställande direktör i Bostadsaktiebolaget i Skokloster (fusionerat). Styrelseledamot i Arnia Holding AB, Initia Property Partners AB och Corem Property Group 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). Han har även varit styrelseordförande i Norama Trivselborgen AB, Fastighets AB Decimalen 16 i Linköping (fusionerat), Pafast AB, HF Kasern 4:7 Fastighets AB (fusionerat), Hedin Varmvatten Fastighet AB (fusionerat), Fastighets AB Malmhuset, Ikano Bostad Brandstegen AB, Stockholm Syd Fastighetsutveckling AB (likviderat), Ekström Varg AB, Centrum Epåletten AB, Hävringe Fastigheter i Nyköping AB, Perioden Fastighets AB, Slaggeteglet 2 Holding AB, Hans Hanssons Gård AB, Nestor Talay AB, Westbarn Cityfastigheter 2 AB (fusionerat), HEBA Enhagen AB, PURetail Linköping Domaren 13 AB

(fusionerat), PURetail Linköping Dahlian 20 AB (fusionerat), PURetail Linköping Däcken 3 AB (fusionerat), Uppsala Property Invest AB, JA Kärran AB, HF Härberget AB (fusionerat) och Centria Masugnen AB. Han har tidigare även varit styrelseledamot i Fastighets AB I-Björn 1 (fusionerat), Stackarna i Malmö Fastighets AB (fusionerat), Ikano Bostad Västerås 10 AB, Wallingatan Apartment AB (fusionerat), Torpastudion i Vänersborg AB (fusionerat), Järnkilen Blåsten 2 AB, Ikano Bostad Västerås 11 AB, Båret 2 i Jönköping AB (fusionerat), Tribona AB, Växjö Skatan 12 AB, Fastighets AB Granlo 1:93 och Devyser Holding AB.

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

#### **Patrik Essehorn**

Styrelseledamot, invald i styrelsen 2015.

*Född: 1967*

*Innehav i Agora: 5 000 stamaktier av serie B.*

*Mottagen ersättning från Agora under 2016 för 2015: 67 000 kr (styrelsearvode).*

*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 Patrik Essehorn Advokat AB.

Patrik Essehorn har tidigare varit styrelseordförande Botkyrka Lärlingen Fastighet AB samt styrelseledamot i Tribona AB (publ).

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

#### **Katarina Hedström Klarin**

Styrelseledamot, invald i styrelsen 2015.

*Född: 1963*

*Innehav i Agora: Inget innehav*

*Mottagen ersättning från Agora under 2016 för 2015: 67 000 kr (styrelsearvode).*

*Utbildning och tidigare erfarenhet: Ekonomiutbildning.*

Katarina Hedström Klarin har lång erfarenhet från ledningsarbete och styrelsearbete i onoterade 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 ekonomi vid Lunds universitet och har en MBA-examen från Heriot Watt, Storbritannien.

Katarina Hedström Klarin är idag extern verkställande direktör i LRF Konsult Aktiebolag. Hon är även styrelseledamot i SRF konsulterna AB.

Katarina Hedström Klarin har tidigare varit styrelseordförande i Svensk Markservice Aktiebolag, SwedeAgri Invest Aktiebolag (likviderat) och SwedeAgri Treasury Consulting Aktiebolag (likviderat) samt styrelseledamot i Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag, Klarin & Co Aktiebolag, Ybäs AB (likviderat) och Sveriges Redovisningskonsulters Förbund Förvaltning AB (upplöst).

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: 13 800 stamaktier av serie B och 500 000 teckningsoptioner.*

*Mottagen ersättning från Agora under 2015: 1 616 248 kr (lön och förmåner).*

*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 Advisory Board Europe i International Council of Shopping Centers (ICSC), den internationella branschorganisationen, sedan 2010, och var tidigare medlem i Executive Committee.

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

Tidigare har Wilner Andersson även varit styrelseledamot och verkställande direktör i Steen & Ström Holding AB.

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

#### **Agneta Segerhammar, CFO och vice verkställande direktör**

Chief financial officer och vice verkställande direktör i Agora sedan 2015.

*Född: 1963*

*Innehav i Agora: 2 000 stamaktier av serie B och 100 000 teckningsoptioner.*

*Mottagen ersättning från Agora under 2015: 527 800 kronor (lön och förmåner).*

*Utbildning och tidigare erfarenhet: Civilekonom.*

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

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

Agneta Segerhammar har tidigare varit styrelseledamot i Steen & Ström Holding AB och Tomträtts AB Värbergstorget.

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

**Peter Gullberg, Leasing-/Förvaltningschef**

Förvaltningschef i Agora sedan 2015

Född: 1968

Innehav i Agora: 14 140 stamaktier av serie B och 100 000 teckningsoptioner.

Mottagen ersättning från Agora under 2015: 822 383 kr (lön och förmåner).

Utbildning och tidigare erfarenhet: Executive General Management program IFL.

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

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

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

**Lars-Erik Gustavsson, Fastighetschef**

Fastighetschef i Agora sedan 2015.

Född: 1968

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

Mottagen ersättning från Agora under 2015: 344 326 kr (lön och förmåner).

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 Länsgården Fastigheter AB och Teknisk direktör Steen&Ström Sverige AB.

Lars-Erik Gustavsson har tidigare varit styrelseledamot i Askersunds Småbåtshamn Ekonomisk förening.

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

**REVISORER**

Bolagets första revisor valdes den 2 mars 2015. Det var Ernst & Young AB som valdes till revisor och Mikael Ikonen, auktoriserad revisor och medlem i FAR SRS (född 1963) med adress Ernst & Young AB, Jakobsbergsgatan 24, 114 44 Stockholm, var huvudansvarig revisor. Vid årsstämman den 13 maj 2015, för tiden intill årsstämman 2016, omvaldes Ernst & Young AB till revisorer i Bolaget. Huvudansvarig revisor var Mikael Ikonen.

Vid årsstämman den 19 maj 2016 beslutades att, för tiden intill slutet av nästa årsstämma som hålls under 2017, välja om det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB som Bolagets revisor. Oskar Wall är huvudansvarig revisor. Oskar Wall (född 1975) är auktoriserad revisor och medlem i FAR SRS med adress Ernst & Young AB, Jakobsbergsgatan 24, 114 44 Stockholm.

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. Under de fem senaste åren har ingen av styrelseledamöterna eller någon ledande befattningshavare varit utsatta 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 fört sent ingivna redovisningar av ändrade innehav till Finansinspektionen.

Knut Pousette var styrelseledamot i Optineo Fastighetsförvaltning AB, 556912-6591, när bolaget beslutade om likvidation den 14 april 2014. Katarina Hedström-Klarin var styrelseledamot i Klarin & Co Aktiebolag, 556498-5645, när bolaget beslutade om likvidation den 7 april 2011 och i LRF Försäkring Livförsäkringsaktiebolag, 516401-8052, när bolaget beslutade om likvidation den 17 mars 2014. Rutger Arnhult styrelseledamot i Klöver Maja AB, 556318-6138, Klöver Elmer AB, 556475-6681, Klöver Muskot AB, 556533-6244, Klöver Höganäs AB, 556576-5905, Klöver Rita AB, 556609-2192, Klöver Mossa AB, 556643-2687, Klöver Trelleborg AB, 556674-9429, Klöver Peter AB, 556717-2100, Klöver Vedi AB, 556736-3055, Klöver Lomma AB, 556847-4869, och Klöver Bågen AB, 556718-7231, när bolagen beslutade om likvidation den 1 april 2016. Rutger var även styrelseledamot i M2 Gruppen i Jordbro AB, 556728-3832, och M2 Gruppen i Jordbro 2 AB, 556724-4628, när bolagen beslutade om likvidation den 7 oktober 2013, i Klöver Björk AB, 556835-9896, som beslutade om likvidation 19 juni 2013 och i Fyrhöjdens Fastighets AB, 556840-4510, som beslutade om likvidation den 19 april 2014. Utöver ovan har ingen av styrelseledamöterna eller ledande befattningshavarna under de senaste fem åren varit inblandad i någon konkurs, konkursförvaltning eller likvidation i egenskap av styrelseledamot eller ledande befattningshavare.



# BOLAGSSTYRNING

Agora är ett svenskt publikt aktiebolag noterat på Nasdaq First North. Bolagsstyrningen i Agora är långsiktig och beskriver beslutssystemet 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 hemsidan.

Agora följer Koden med avvikelse för bestämmelser om valberedning. Avvikelsen från Koden förklaras mer detaljerat nedan.

## REVISIONSUTSKOTT

Bolaget har inte något 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. 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 bolagsstämma, innehåller uppgifter om bland annat verksamhet, aktiekapital, antal styrelseledamöter, och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman. Bolagsordningen finns i sin helhet att tillgå på Bolagets hemsida. Bolagets firma är A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ) med sitt säte registrerat i Stockholm, adress Box 16378, 103 27 Stockholm, besöksadress Kungsgatan 37. Bolaget ska, direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, samt bedriva förenlig verksamhet

## 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 intressen. 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.

## 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
- bolagsstyrning
- 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

Enligt bolagsordningen ska styrelsen (utöver de ledamöter som enligt lag utses av annan än bolagsstämman) bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter. Ledamöterna väljs på bolagsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs.

Valberedningen består för närvarande fram till sex månader före årsstämman 2017 av Rutger Arnhult, utsedd av M2 Asset Management AB och Knut Pousette, utsedd av Kvalitena AB (publ). Valberedningen ska bestå av tre ledamöter. Ledamöterna bör vara representanter för var och en av de tre till röstetalet största aktieägarna baserat på Euroclear Sweden AB:s förteckning över registrerade aktieägare. Valberedningen ska utföra de uppgifter som följer av Svensk kod för bolagsstyrning. Valberedningen utser ordförande inom sig. Styrelseordföranden eller annan styrelseledamot ska inte vara ordförande för valberedningen.

Namnen på de tre ledamöter som företräder de till röstetalet tre största aktieägarna, samt de ägare dessa företräder, ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman 2017 och baseras på det kända ägandet per den 30 september 2016. Om ägarförhållandena väsentligen ändras ska, om valberedningen så beslutar, sammansättningen av valberedningens ledamöter ändras så att den avspeglar de ändrade ägarförhållandena.

Valberedningens uppgift består av att bereda stämmans beslut i val- och arvodesfrågor, såsom förslag på ordförande vid bolagsstämma, styrelse, styrelseordförande, styrelsearvoden, revisor och revisionsarvode. Valberedningens förslag ska meddelas Agora i så god tid att förslaget kan presenteras i kallelsen till årsstämman och samtidigt presenteras på Agoras hemsida. Förslagen offentliggörs senast i samband med kallelsen till årsstämman.

## STYRELSE OCH REVISION

Bolagets styrelse består av fyra ordinarie ledamöter utan suppleanter. Årsstämman den 19 maj 2016 beslutade om omval av Katarina Hedström Klarin, Patrik Essehorn, Knut Pousette och Rutger Arnhult som ordinarie styrelseledamöter. Knut Pousette valdes till styrelsens ordförande.

På årsstämman den 19 maj 2016 beslutades att styrelsens arvoden ska uppgå till totalt 500 000 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.

Vid årsstämman den 19 maj 2016 beslutades att, för tiden intill slutet av nästa årsstämma som hålls under 2017, välja om det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB som Bolagets revisor. Det antecknades att Ernst & Young AB meddelat att Oskar Wall kommer att vara huvudansvarig revisor. Oskar Wall (född 1975) är auktoriserad revisor och medlem i FAR SRS. Revisorer väljs enligt bolagsordningen varje år. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnitt "Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer – Revisorer".

## BEMYNDIGANDE FÖR STYRELSEN ATT BESLUTA OM NYEMISSION AV STAMAKTIER AV SERIE B

Extra bolagsstämman den 19 augusti 2016 har beslutat att bemyndiga styrelsen att inom ramen för gällande bolagsordning, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen under tiden intill nästa årsstämma, besluta om ökning av Bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier av serie A och/eller stamaktier av serie B och/eller preferensaktier.

Syftet med styrelsens förslag och en eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att nyemission beslutad med stöd av bemyndigandet ska kunna ske i syfte att förvärva fastigheter eller andelar i juridiska personer som äger fastigheter samt i syfte att kapitalisera Bolaget inför sådana förvärv.

Bemyndigandet har ersatt det bemyndigande att emittera aktier som årsstämman lämnade styrelsen.

## 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 den 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

Styrelsen i bolaget har beslutat att styrelsen ska utföra de uppgifter som i annat fall skulle ankomma på ett ersättningsutskott. Styrelsen anser att detta är den mest ändamålsenliga och ekonomiska lösningen för Agora. 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. Samtliga ersättningar till styrelsen, VD och övriga ledande befattningshavare har utgått från moderbolaget.

## Ersättning till styrelsen

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut. Vid årsstämma den 19 maj 2016 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 200 000 kronor till styrelsen ordförande och 100 000 kronor vardera till de tre övriga ledamöterna. Avgångsvederlag utgår inte. Inga arvoden, förmåner eller pensioner har betalats ut till styrelsen under 2015, dock har ersättning betalats ut 2016 som avser 2015.

## Ersättning till verkställande direktör

Ersättning och förmåner till VD beslutas i maj av Bolagets styrelse. Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt utgå i form av fast och rörlig lön. VD har rätt till tjänstebil och sjukvårdsförsäkring.

## Ersättning till övriga ledande befattningshavare

Riktlinjer för ersättning till Bolagets ledande befattningshavare ska beslutas av årsstämman. Med ledande befattningshavare avses den verkställande direktören och övriga medlemmar i ledningsgruppen. Ledningsgruppen består av verkställande direktören, CFO, fastighetschefen och förvaltningschefen.

Grundlönen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Grundlönen omprövas varje år. Förmåner utöver lön och pension utgår för samtliga ledande befattningshavare i form av tjänstebil, sjukvårdsförsäkring och TGL (Tjänstegrupppliv) och TFA (Trygghetsförsäkring vid arbetsskada).

Ledande befattningshavare ska även ha rätt att delta i Bolagets teckningsoptionsprogram.

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 ej.

## ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE AVSEENDE 2015

Belopp i tkr	Löner	Arvoden	Förmåner (Tjänstebil)	Pensions- kostnad	Sociala kost- nader inklusive löneskatt	Summa
Knut Pousette, ordförande	0	133		–	0	133
Katarina Hedström	0	67		–	0	67
Rutger Arnhult	0	67		–	0	67
Patrik Essehorn	0	67		–	0	67
Wilner Anderson, verkställande direktör	1 600		16	415	508	2 539
Andra ledande befattningshavare	1 642		52	354	532	2 580

## INCITAMENTSPROGRAM

I syfte att främja engagemanget i Bolaget och därmed även öka värdet för aktieägarna omfattas vissa ledande befattningshavare 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.

Bolaget har utfärdat 800 000 teckningsoptioner. Det finns inga andra konvertibla eller utbytbara värdepapper förutom nämnda teckningsoptioner.

## INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att Agora har en tillfredsställande intern kontroll. VD ansvarar för att det finns ett betryggande system för intern kontroll, som täcker alla väsentliga risker för fel i den finansiella rapporteringen. Agoras system för intern kontroll omfattar kontrollmiljön, riskbedömning, kontrollåtgärder, information och kommunikation samt uppföljning.

### Kontrollmiljö

Kontrollmiljön är grunden för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Agoras interna kontrollstruktur bygger bland annat på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Policyer och riktlinjer, som till exempel Bolagets värderingsgrunder, informationspolicy och redovisningsinstruktioner, dokumenteras och utvärderas kontinuerligt av koncernledning och styrelse. För att kontinuerligt följa upp verksamheten finns rutiner för finansiell rapportering och analys. Rutinerna innefattar månads- och kvartalsrapport, budgetuppföljning och prognos. Uppgifterna genomförs av redovisningsfunktionen och business controller.

### Riskbedömning

Baserat på löpande diskussioner och möten i organisationen identifierar, analyserar och beslutar Agoras koncernledning om Bolagets väsentliga riskområden varefter styrelsen fastställer dessa. Koncernledningen ansvarar för hantering av risker för fel i den finansiella rapporteringen. Styrelsen behandlar utfallet av Bolagets process för riskbedömning och riskhantering, för att säkerställa att den omfattar alla väsentliga områden. Agoras största risker kopplas till fastighetsvärdering, finansiella transaktioner, fastighetsprojekt och skatthantering.

### Kontrollåtgärder

Agora har, baserat på gjorda riskbedömningar, fastställt ett antal kontrollåtgärder. Dessa är både av förebyggande natur, det vill säga åtgärder som syftar till att undvika förluster eller felaktigheter i rapporteringen, och av upptäckande natur. Kontrollerna ska även säkerställa att felaktigheter blir rättade. Exempel på områden som har väsentlig påverkan på Bolagets resultat och har väl genomarbetade kontrollåtgärder är fastighetsvärdering, underhåll, ombyggnad, räntebetalningar samt uthyrning.

### Information och kommunikation

Den interna informationen och externa kommunikationen regleras på övergripande nivå bland annat av en informationspolicy. Den interna kommunikationen till och från styrelse och ledning sker bland annat genom att ledningen håller regelbundna informationsmöten, både för hela företaget och för enskilda enheter. En annan viktig kommunikationskanal är Agoras interna nätverk. Genom detta nätverk har samtliga medarbetare tillgång till aktuell information. I det interna nätverket publiceras interna policyer, riktlinjer, instruktioner och motsvarande dokument som styr och stödjer verksamheten. Återrapporteringen kring arbetet med intern kontroll görs vid kvartals-, ledningsgrupps- och styrelsemöten.

### Uppföljning

Agoras koncernledning utvärderar löpande den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen, framför allt genom egna analyser, att ställa frågor och ta del av controller-funktionens arbete. För att följa upp identifierade risker och säkerställa att den interna kontrollarbetet sker på bästa sätt jobbar business controller löpande med denna uppföljning. Utöver kvartalsrapporter med ekonomiskt utfall inklusive koncernledningens kommentarer kring verksamheten erhåller styrelsen ledningens kommentarer kring hur arbetet med intern kontroll har fungerat samt om identifierade risker bör förändras. Bolagets revisor medverkar vid styrelsemöten vid två tillfällen per år och informerar om sina iakttagelser om Bolagets interna rutiner och kontrollsystem. Styrelsens ledamöter har då tillfälle att ställa frågor. Årligen görs en genomgång av väsentliga riskområden och styrelsen tar ställning till risker i den finansiella rapporteringen samt utvärderar den interna kontrollen.

# BOLAGSORDNING

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

## BOLAGSORDNING

antagen vid extra bolagsstämma den 8 juni 2015

### 1 Firma

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

### 2 Säte

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Stockholm.

### 3 Verksamhet

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

### 4 Aktiekapital

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

### 5 Aktier

#### 5.1 Antal aktier och aktieslag

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

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

#### Vinstutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av tjugo (20) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per aktie. 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 (5,00) kronor och utbetalad utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger tjugo (20) kronor) till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma ska utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om åtta (8) procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräkningsbeloppet ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det ej skett någon utdelning alls) och baseras på skillnaden mellan 5,00 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, ska 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.

#### 5.2 Emissioner

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

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

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

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivande av stamaktier, varvid, om både stam-

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

### 5.3 Inlösen

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

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

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

### 5.4 Bolagets upplösning

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

### 5.5 Omvandlingsförbehåll

Stamaktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie A som ska omvandlas till stamaktier av serie B samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka stamaktier av serie A omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Sådan begäran ska tillställas styrelsen och ha kommit styrelsen tillhanda under januari respektive juli månad. Styrelsen ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolsregistret. Omvandlingen är verkställd när registreringen skett samt antecknats i avstämningsregistret.

## 6 Styrelsen

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter.

## 7 Revisorer

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

## 8 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår omfattar kalenderår.

## 9 Kallelse

Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor 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;

## Bolagsordning

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.



# AKTIER, 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 (2005:551) och ägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med förfaranden som anges i denna lag. Enligt bolagsordningen ska Bolagets aktiekapital uppgå till lägst 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 preferensaktier medför en tiondels röst vardera. Vid bolagsstämma i Bolaget får varje röstberättigad rösta för det fulla antalet av dennes ägda och företrädde aktier. Per dagen för offentliggörandet av Prospektet uppgår Bolagets aktiekapital till 24 990 099 kronor fördelat på totalt 3 751 250 stamaktier av serie A, 20 875 209 stamaktier av serie B och 363 640 preferensaktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 krona.

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

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämma. Rätt till utdelning tillfaller den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken och antecknad i avstämningsregistret. Avstämningsdag för utdelning och den dag utdelning ska ske fastställs av bolagsstämman eller av styrelsen efter bemyndigande av bolagsstämman. Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie men kan även utbetalas i annan form. Utbetalning av kontant utdelning sker genom Euroclear. Om aktieägare inte kan 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 skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt, se vidare avsnittet "Skattefrågor i Sverige".

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

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

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

**AKTIEKAPITALET S UTVECKLING**

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

På årsstämman den 13 maj 2015 beslutades att införa två nya aktieslag i Bolagets bolagsordning, stamaktie av serie B och preferensaktie. I samband därmed beslutades att genom fondemission öka Bolagets aktiekapital med 701 250 kronor genom emission av 701 250 stamaktier av serie A med kvotvärdet en krona per aktie. Aktiekapitalökningen genomfördes genom överföring av 701 250 kronor från fritt eget kapital. Efter fondemissionen uppgick aktiekapitalet till 751 250 kronor fördelat på 751 250 aktier. De nyemitterade aktierna fördelades på de två aktieägarna, innebärande att Kvalitena AB (publ) och M2 Asset Management AB ägde 375 625 stamaktier av serie A vardera.

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

På extra bolagsstämma den 27 maj 2015 beslutades att genomföra en emission av 592 105 stamaktier av serie B till allmänheten för att uppfylla First Norths krav om spridning av ägandet för att kunna tas upp till handel.

På extra bolagsstämma den 8 juni 2015 beslutades att genomföra en riktad nyemission till M2 Asset Management AB, Grytetorp Invest AB, Lipid AB, Defakon AB, Dellinen AB, BoPartner i Mälardalen AB, JJ Advokat AB, Butikstorvet A/S och Lindelöf Stenroos AB, Klöver AB (publ), Carolus Malmö 4 AB, D.Carnegie & Co Aktiebolag, Sterner Stenhus Förvaltning AB och Sörmlandsporten AB. Totalt emitterades 17 013 104 nya stamaktier av serie B. Betalning skedde genom apport.

Den 15 juni 2015 beslutades – av styrelsen med stöd av stämmans bemyndigande – att emittera 363 640 preferensaktier.

Den 2 juli 2015 beslutades – av styrelsen med stöd av stämmans bemyndigande – att genomföra en riktad nyemission 1 840 000 stamaktier av serie B till Fastighets AB Storstad, ett dotterbolag till Fastighets AB Balder. Betalning skedde genom apport.

Den 2 juli 2015 beslutades – av styrelsen med stöd av stämmans bemyndigande – att genomföra en kontant riktad nyemission av 1 430 000 stamaktier av serie B till Länsförsäkringar Fastighetsfond och Alfred Berg Fastighetsfond Norden.

I tabellen nedan redovisas förändringar av aktiekapitalet och antalet aktier i Bolaget sedan Bolaget bildades den 18 februari 2015. Tabellen förutsätter att Erbjudandet fulltecknas.

Händelse	Registrering bolagsverket	Antal A aktier	Antal B aktier	Preferensaktier	Aktiekapital kronor
Ingående balans	2015-05-01	50 000			50 000
Fondemission	2015-05-22	701 250			701 250
Riktad nyemission	2015-05-30	3 000 000			3 000 000
Apportemission	2015-06-10		17 013 104		17 013 104
Preferensaktieemission	2015-07-02			363 640	363 640
Nyemission	2015-07-06		592 105		592 105
Apportemission	2015-07-06		1 840 000		1 840 000
Nyemission	2015-07-08		1 430 000		1 430 000
Erbjudandet	N/A		5 218 802		5 218 802
Emission A-aktier	N/A	937 812			937 812
Utgående redovisat värde		4 689 062	26 094 011	363 640	31 146 713

**ÄGARFÖRHÅLLANDEN PER DEN 30 JUNI 2016**

I tabellen nedan redovisas en förteckning över de största aktieägarna i Agora. Per dagen för Prospektet finns det enligt Bolagets kännedom, inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer än fem procent av samtliga aktier eller röster i Bolaget utöver vad som framgår nedan. Av tabellen framgår att Bolagets två största ägare kontrollerar cirka 74,05 procent av rösterna i Bolaget. Bolaget har inte vidtagit några särskilda åtgärder i syfte att garantera att kontrollen inte missbrukas. Aktiebolagslagens regler till skydd för minoritetsaktieägare utgör dock ett skydd mot en majoritetsägares eventuella missbruk av sin kontroll över ett bolag.

**TIO STÖRSTA AKTIEÄGARE PER DEN 30 JUNI 2016 VAD AVSER RÖSTETAL**

Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal		
			Preferens aktier	Röster, %	Kapital, %
M2 Asset Management AB	1 875 625	3 768 920	56 246	38,44%	22,81%
Kvalitena AB (publ)	1 875 625	2 131 250	36 400	35,61%	16,18%
Kåpan Pensioner		3 592 313		6,11 %	14,37%
Dagon Sverige AB (Klövern)		2 325 000		3,96 %	9,30 %
Holmiensis Bostäder AB, (D Carnegie & Co AB)		2 085 466		3,55 %	8,35 %
Fastighets AB Balder		1 840 000		3,13 %	7,36 %
Länsförsäkringar Fastighetsfond		1 350 000		2,30 %	5,40 %
Stenhus Vårberg Förvaltning AB		1 114 534		1,90 %	4,46 %
CAIL Credit Agricole Indosuez Luxembourg		470 000		0,80 %	1,88 %
Lipid AB		412 981		0,70 %	1,65 %
Övriga aktieägare		1 784 745	270 994	3,49 %	8,22 %
<b>Utestående aktier</b>	<b>3 751 250</b>	<b>20 875 209</b>	<b>363 640</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

**BEMYNDIGANDEN**

Den extra bolagsstämman den 19 augusti 2016 har beslutat att bemyndiga styrelsen att inom ramen för gällande bolagsordning, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen under tiden intill nästa årsstämma, besluta om ökning av Bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier av serie A och/eller stamaktier av serie B och/eller preferensaktier enligt nedan:

- (i) Nyemission med stöd av bemyndigandet får ske av så många stamaktier av serie A och/eller stamaktier av serie B och/eller preferensaktier som sammanlagt motsvarar en ökning av aktiekapitalet om högst 30 procent, baserat på det totala aktiekapitalet i Bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2016. Antalet stamaktier av serie A som får emitteras med stöd av bemyndigandet får dock högst uppgå till 30 procent av aktiekapitalet som utgörs av stamaktier av serie A utgivna vid tidpunkten för årsstämman 2016, stamaktier av serie B som får emitteras med stöd av bemyndigandet får dock högst uppgå till 30 procent av aktiekapitalet som utgörs av stamaktier av serie B utgivna vid tidpunkten för årsstämman 2016, och antalet preferensaktier som får emitteras med stöd av bemyndigandet får högst uppgå till 30 procent av aktiekapitalet som utgörs av preferensaktier utgivna vid årsstämman 2016.
- (ii) De nyemitterade aktierna ska kunna tecknas kontant, genom apport, med kvittningsrätt eller på villkor som följer av 2 kap. 5 § aktiebolagslagen.

- (iii) Nyemission beslutad med stöd av bemyndigandet som sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska ske till marknadsmässig teckningskurs. Vid nyemissioner av preferensaktier som sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och som tecknas kontant får dock marknadsmässig emissionsrabatt ges. Vid företrädesemissioner får marknadsmässig emissionsrabatt ges.

Syftet med styrelsens förslag och en eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att nyemission beslutad med stöd av bemyndigandet ska kunna ske i syfte att förvärva fastigheter eller andelar i juridiska personer som äger fastigheter samt i syfte att kapitalisera Bolaget inför sådana förvärv.

Bemyndigandet som den extra bolagsstämman fattat beslut om i enlighet med styrelsens förslag ersätter det bemyndigande att emittera aktier som årsstämman lämnade styrelsen.

**HANDELSPLATS**

Agoras stamaktier av serie B är upptagna till handel på First North som inte är en reglerad marknad utan en Multilateral Trading Facility ("MTF"). Remium Nordic AB är Agoras Certified Adviser. Aktiernas kortnamn är AGORA B och ISIN-koden är SE0007158456. En handelspost motsvarar en stamaktie av serie B.

### **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.

### **AKTIEÄGARAVTAL**

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

### **TECKNINGSOPTIONSPROGRAM**

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

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

Bolaget har utfärdat 800 000 teckningsoptioner. Det finns inga andra konvertibla eller utbytbara värdepapper förutom nämnda teckningsoptioner.

# LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

## LEGAL STRUKTUR

Agora är ett publikt aktiebolag med med firma och handelsbeteckning A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ) och med säte i Stockholm. Bolagets organisationsnummer är 559004-3641 och dess stamaktier av serie B samt preferensaktier handlas på First North under kortnamnen AGORA B och AGORA PREF. Bolaget bildades och registrerades i Sverige 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 två fastighetsägande dotterbolag att tillträdas den 30 september 2016.

## VÄSENTLIGA AVTAL

### Förvärsavtal

Agora har ingått avtal om förvärv av två detaljhandelsfastigheter i Västerås som ska tillträdas den 30 september 2016. Fastigheterna förvärvas indirekt via bolag och aktieöverlåtelseavtalet innehåller för branschen sedvanliga villkor, vilket innebär att aktieöverlåtelseavtalet innehåller sådana garantier och ansvarsbegränsningar som är sedvanliga vid överlåtelser av likvärdiga fastigheter på marknaden idag samt att aktieöverlåtelseavtalet inte innehåller några andra villkor som är att betrakta som ovanliga. Förvärvet är villkorat av att Agora erhåller erforderlig finansiering genom banklån samt genomför nyemission. Förvärven finansieras genom en kombination av banklån, säljarrevers, upptagande av en icke säkerställd obligation, Erbjudandet samt den emission av aktier av serie A som sker samtidigt. För mer information se avsnitten "Avtalade men ännu ej tillträdde fastigheter" på sidan 36.

### Hysesavtal

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

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

### Entreprenadavtal

Som ett led i den löpande verksamheten kommer Agora via dotterbolag att teckna entreprenadavtal för ombyggnation och renovering av befintliga fastigheter samt 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 genomfört försäljningar av byggrätter på en tomrätt samt en fastighet. Agora har i samband med dessa försäljningar lämnat 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 och kommer fortsättningsvis att vara finansierad med eget kapital och skulder. Huvuddelen av skulderna kommer att utgöras av räntebärande skulder. Upplåning kommer att ske genom upptagande av lån i bank och externa kreditgivare med kortfristig räntebindning där ränterisken oftast begränsas genom derivat. Som säkerhet för lån kommer Koncernen att lämna pantbrev i fastigheter, aktier i dotterbolag och internreverser samt moderbolagsborgen. Kreditavtalen kommer att innehålla sedvanliga villkorsbestämmelser om "change of control" (kontrollägarskifte) och "cross default" (uppsägning vid kontraktsbrott) samt så kallade "covenants" (villkor om finansiella nyckeltal) avseende nivåer för soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Agoras skuldsättningsgrad påverkas dels av finansiell risknivå, dels av lånemarknadens krav på det egna kapitalets storlek för att bevilja marknadsmässiga finansieringsförutsättningar. Agora hade per den 30 juni 2016 utestående räntebärande skulder om 2 228 mkr.

## RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN OCH SKILJEFÖRFARANDEN

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

## FÖRSÄKRINGAR

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

## MILJÖARBETE

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

## IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

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

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

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

## INNEHAV AV AKTIER I ANDRA FÖRETAG

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

## INFORMATION FRÅN TREDJE MAN

Värderingsintyg har upprättats av Newsec Advice AB, Stureplan 3, 103 96 Stockholm, och Savills Sweden AB, Sergels Torg 12, 111 57 Stockholm. Newsec Advice AB och Savills Sweden AB har samtyckt till att fastighetsvärderingarna tagits in i Prospektet. Information från tredje man har i Prospektet återgivits korrekt och, såvitt Bolaget kan känna till och försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Ingen av de personer som deltagit i arbetet för Newsec Advice AB och Savills Sweden AB har några väsentliga intressen i Agora. Av de personer som har deltagit i arbetet är merparten värderare som auktoriserats av Samhällsbyggarna.

## KONCERNSTRUKTUR

Agora är moderbolag i Koncernen som består av 19 direkt och indirekt helägda dotterbolag. Koncernens dotterbolag framgår av tabellen nedan.

## KONCERNSTRUKTUR

Direktägda dotterbolag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel, %	Bokfört värde	
					2015-12-31	2015-04-30
A Group of Retail Assets Sweden Holding AB	559032-9495	Stockholm	50 000	100,0	50 000	–
Kommanditbolaget Vampyren 9 <sup>1)</sup>	969704-6820	Stockholm	–	0,2	166 400	–
<b>Indirektägda dotterbolag</b>						
A Group of Retail Assets Holding Ett	559013-4978	Stockholm	50 000	100,0	13 050 000	–
A Group of Retail Assets Holding Två	559013-4986	Stockholm	50 000	100,0	13 050 000	–
A Group of Retail Assets Holding Tre	559013-4994	Stockholm	50 000	100,0	48 920 849	–
A Group of Retail Assets Holding Fyra	559013-5058	Stockholm	50 000	100,0	9 050 000	–
Butiksfastigheter i Nässjö AB	556680-2574	Stockholm	100 000	100,0	21 823 657	–
Fastighets AB Akvarium	556745-4748	Stockholm	1 000	100,0	185 152 320	–
Fastighets AB Carolus 32	556704-3715	Stockholm	1 000	100,0	139 488 691	–
Fastighets AB Ciselören	556690-0303	Stockholm	1 000	100,0	36 404 313	–
Fastighets AB Fjärdholmsgränd	556717-8313	Stockholm	1 000	100,0	109 903 274	–
Fastighets AB Knallerian	559013-6916	Stockholm	500	100,0	42 768 677	–
Fastighets AB Lennart 17	556783-9955	Stockholm	100 000	100,0	79 627 972	–
Fastighets AB Risfältet	556684-7132	Stockholm	1 000	100,0	88 797 558	–
Fastighets AB Tranås Norra missionen	556104-7886	Stockholm	10 000	100,0	58 659 559	–
Fastighets AB Troden	556677-5127	Stockholm	1 000	100,0	45 590 286	–
Fastighets AB Örebro Kitteln 11	556799-6870	Stockholm	100 000	100,0	78 827 681	–
Kommanditbolaget Vampyren 9 <sup>1)</sup>	969704-6820	Stockholm	–	99,8	89 142 839	–
Carolus Retail AB	556966-1985	Stockholm	50 000	100,0	506 000	–

1) Komplementär i kommanditbolaget Vampyren 9 är Holding Fyra, kommanditdelägare är Agora Sweden.



## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Agora har ingått avtal om förvärv av de fastigheter som framgår av avsnittet "Avtalade men ännu ej tillträdde fastigheter". Tillträde till fastigheterna ska äga rum den 30 september 2016. Fastighetsförvärvet är villkorat av att Agora erhåller erforderlig finansiering genom banklån samt att nyemission genomförs. Förvärven finansieras genom en kombination av banklån, säljarrevers, upptagande av ett icke säkerställt obligationslån, Erbjudandet samt den emission av aktier av serie A som sker samtidigt. Om erforderlig finansiering genom banklån inte erhålls eller nyemission inte genomförs kommer förvärvet av de avtalade fastigheterna inte att genomföras. Bolaget måste meddela säljaren härom senast den 23 september 2016. Om Bolaget häver avtalet avseende förvärvet kommer Bolaget inte att få tillbaka erlagd handpenning om 15 mkr. Styrelsen för Bolaget äger dock inte rätt att avbryta, återkalla eller tillfälligt dra in Erbjudandet att teckna aktier i Bolaget.

Arctic Securities agerar finansiell rådgivare och emissionsinstitut i samband med Erbjudandet. MAQS Advokatbyrå är legal rådgivare till Agora i samband med Erbjudandet. Arctic Securities erhåller på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster. MAQS Advokatbyrå erhåller ersättning enligt löpande räkning på avtalade villkor.

## 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](http://www.agoraretail.se). Förutom Agoras årsredovisning för 18 februari 2015 – 30 april 2015, årsredovisning för 1 maj 2015 – 31 december 2015, kvartalsrapport för perioden 1 januari 2016 – 30 juni 2016 och proforma-redovisningen på sid 68–71 i Prospektet har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats.

- Agoras halvårsrapport och granskningsrapport för januari – juni 2016 (resultaträkning sid 13 och 16, balansräkning sid 14 och 16, kassaflödesanalys sid 15, förändring av eget kapital sid 15, övrig information sid 17 samt granskningsrapport sid 19);
- Agoras årsredovisning och revisionsberättelse för 1 maj – 31 december 2015 (resultaträkning sid 52–53 och 59, balansräkning sid 54–55 och 60–61, förändring eget kapital sid 56 och 62, kassaflödesanalys sid 57 och 63, redovisningsprinciper och noter sid 65–91 samt revisionsberättelse sid 94); samt
- Agoras årsredovisning och revisionsberättelse för 18 februari – 30 april 2015 (resultaträkning sid 4, balansräkning sid 5, redovisningsprinciper och noter sid 6–7 samt revisionsberättelse sid 9).

## DOKUMENT TILLGÄNGLIGA FÖR GRANSKNING

Kopior av följande dokument kan under hela Prospektets giltighetstid granskas på Agoras kontor, Kungsgatan 37, Stockholm, på ordinarie kontorstid under vardagar:

- Bolagsordning för Agora;
- Agoras halvårsrapport inklusive revisorns granskningsrapport för januari – juni 2016;
- Agoras årsredovisning och revisionsberättelse för 1 maj 2015 – 31 december 2015;
- Agoras årsredovisning och revisionsberättelse för 18 februari 2015 – 30 april 2015; samt
- Årsredovisning och revisionsberättelse för Agoras dotterbolag för räkenskapsåret 2015.

Bolagets bolagsordning, årsredovisning och revisionsberättelse för perioden 18 februari 2015 – 30 april 2015, årsredovisning och revisionsberättelse för 1 maj 2015 – 31 december 2015 samt halvårsrapport och revisorns granskningsrapport för 2016 finns även att tillgå på Bolagets hemsida, [www.agoraretail.se](http://www.agoraretail.se).

# SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

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

## BESKATTNING VID AVYTTRING AV AKTIER

### Fysiska personer

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

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

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

### Juridiska personer

För aktiebolag beskattas alla inkomster, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent. Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas på samma sätt som beskrivits ovan avseende fysiska personer. Avdragsgilla kapitalförluster på aktier och andra delägarätter får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. En sådan kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. Kapitalförluster som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Särskilda skatteregler gäller för vissa speciella företagskategorier, exempelvis investeringsfonder, investmentföretag och försäkringsföretag.

## BESKATTNING AV UTDELNING

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

## TECKNINGSRÄTTER

För aktieägare som utnyttjar sin rätt att teckna aktier i företrädesemissionen utlöses ingen beskattning. Omkostnadsbeloppet för aktierna utgörs av emissionskursen.

Aktieägare som inte önskar utnyttja sin företrädesrätt att delta i företrädesemissionen kan sälja sina teckningsrätter. Skattepliktig kapitalvinst ska då beräknas. Teckningsrätter som grundas på aktieinnehav anses anskaffade för noll kronor. Schablonmetoden får inte användas för att bestämma omkostnadsbeloppet i detta fall. Hela försäljningsintäkten efter avdrag för försäljningsutgifter ska således tas upp till beskattning. Omkostnadsbeloppet för de ursprungliga aktierna påverkas inte. En teckningsrätt som varken utnyttjas eller säljs och därför förfaller anses avyttrad för noll kronor. Eftersom teckningsrätter förvärvade på nu angivet sätt anses anskaffade för noll kronor, uppkommer därvid varken en kapitalvinst eller en kapitalförlust.

Om de avyttrade teckningsrätterna köpts eller på annat sätt förvärvats mot vederlag utgör vederlaget anskaffningsutgiften för dessa. Utnyttjande av teckningsrätterna för teckning av aktier utlöser ingen beskattning. Om teckningsrätter som utnyttjats för teckning av aktier köpts får erlagd likvid för dessa teckningsrätter läggas till vid beräkning av omkostnadsbeloppet för aktierna. Omkostnadsbeloppet för teckningsrätterna beräknas enligt genomsnittsmetoden. Schablonmetoden får användas vid beräkandet av omkostnadsbeloppet för marknadsnoterade teckningsrätter förvärvade på nu angivet sätt. En teckningsrätt som varken utnyttjas eller säljs och därför förfaller anses avyttrad för noll kronor.

## Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

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

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

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

# ADRESSER

## EMITTENT

**A Group Of Retail Assets Sweden AB (publ)**

Kungsgatan 37  
111 56 Stockholm

## FINANSIELL RÅDGIVARE OCH EMISSIONSINSTITUT

**Arctic Securities AS**

Biblioteksgatan 8  
111 46 Stockholm  
08-44 68 61 03

## CERTIFIED ADVISER

**Remium Nordic AB**

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

## LEGAL RÅDGIVARE

**MAQS Advokatbyrå Stockholm AB**

Mäster Samuelsgatan 20  
103 86 Stockholm  
08-407 09 00

## BOLAGETS REVISOR

**EY**

Jakobsbergsgatan 24  
114 44 Stockholm  
08-520 590 00

## KONTOFÖRANDE INSTITUT

**Euroclear Sweden AB**

Box 7822  
103 97 Stockholm  
08-402 90 00

DENNA SIDA HAR AVSIKTLIGT LÄMNATS BLANK

© A Group of Retail Assets Sweden AB (publ) 2016

A Group of Retail Assets Sweden AB (publ)  
Box 16378, 103 27 Stockholm, Sweden

