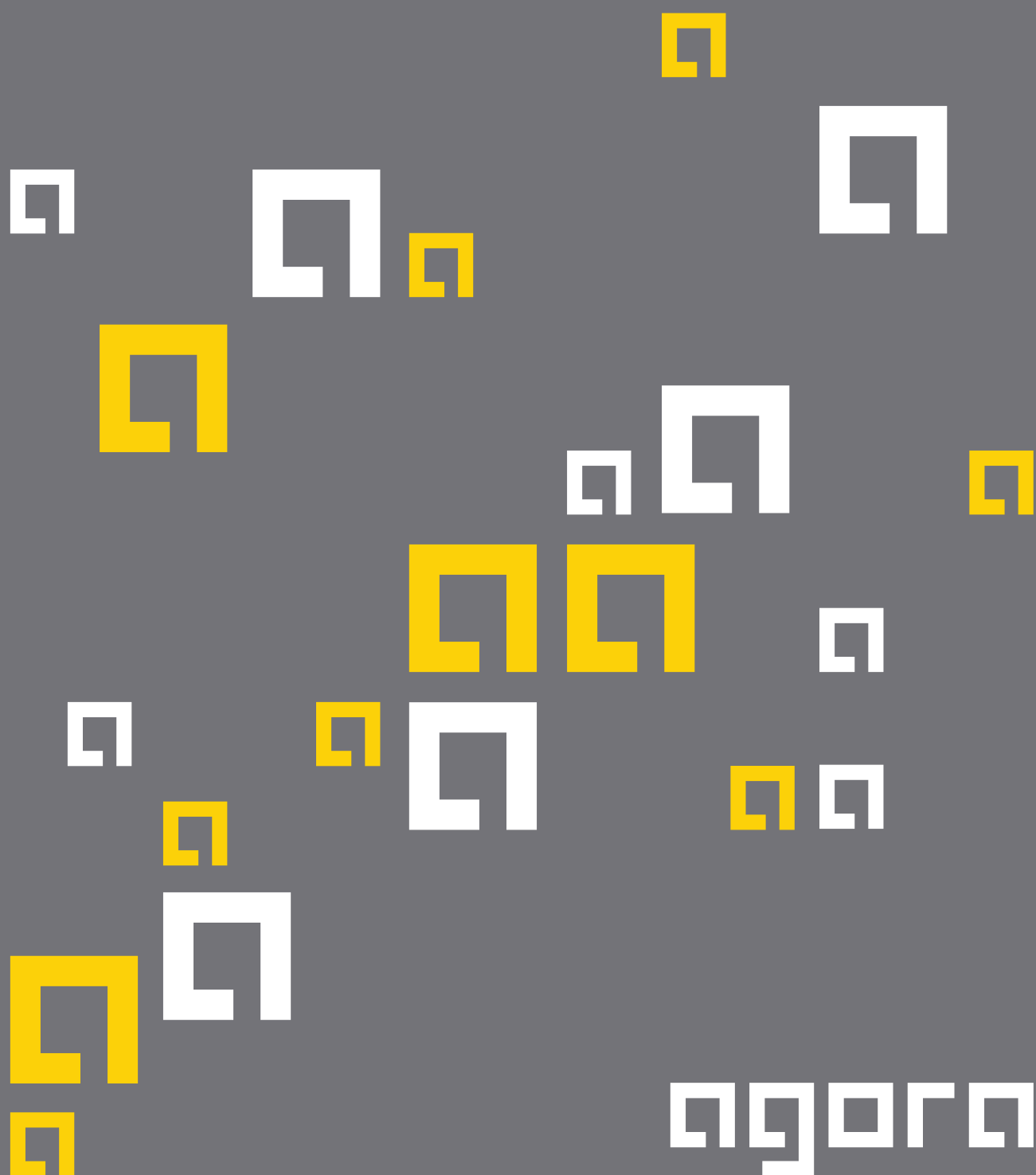


A GROUP OF RETAIL ASSETS SWEDEN AB (PUBL)
BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI–DECEMBER 2017



RÄKENSKAPSÅRET

JANUARI–DECEMBER 2017

- Hyresintäkterna ökade med 22 procent till 403 Mkr (330).
- Driftnettot ökade med 37 procent till 205 Mkr (150).
- Förvaltningsresultatet ökade med 51 procent till 74 Mkr (49).
- Resultat efter skatt uppgick till 38 Mkr (92), vilket motsvarar 1,24 kr per stamaktie (3,21).
- Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick till 105 Mkr (67).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 4 422 Mkr (4 339).

MKR	2017 3 MÅN OKT–DEC	2016 3 MÅN OKT–DEC	2017 12 MÅN JAN–DEC	2016 12 MÅN JAN–DEC
Hyresintäkter	100	98	403	330
Fastighetskostnader	-52	-53	-198	-180
Driftnetto	48	45	205	150
Förvaltningsresultat	11	12	74	49
Resultat efter skatt	-97	33	38	92

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN OKTOBER – DECEMBER

- Ett femårigt avtal har skrivits med Apoteket Kronan om en större yta och ett nytt läge i Linnégallerian i Växjö.
- I Kompassen i Örebro har avtal skrivits med café-konceptet Mocca Deli som öppnar under våren 2018.
- I Ekholmen Centrum i Linköping har ett förnyat tio-årigt avtal skrivits med ICA Signalen som ökar ytan och bygger om till en mer miljövänlig butik.
- I Telgehuset i Södertälje har ett fyraårigt avtal skrivits med Gina Tricot om en lokal på 400 kvadratmeter. Gina Tricot öppnar i och med denna etablering sin allra första butik i Södertälje i ett av Telgehusets bästa lägen i slutet av april 2018.

HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Ett avtal har tecknats avseende försäljning av fastigheten Havren 4 i Sundsvall. Försäljningen sker genom en bolagsaffär till ett underliggande fastighetsvärde om 64 miljoner kronor.
- I Kv. Caroli i centrala Malmö har ett tioårigt avtal skrivits med Lidl om en butik på cirka 1 800 kvadratmeter. Lidl tillträder lokalen efter sommaren och öppnar preliminärt i slutet av 2018.

NYCKELTAL I URVAL

NYCKELTAL	31 DEC 2017	30 SEP 2017	30 JUN 2017	31 MAR 2017	31 DEC 2016
Hysesvärde, Mkr	456	456	452	452	450
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	4 422	4 506	4 383	4 357	4 339
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	90	89	90
Uthyrningsbar yta	270 112	270 112	269 915	269 915	269 915
Antal fastigheter	23	23	23	23	23
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	1,24	4,39	0,96	0,49	3,21
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	1,21	4,28	0,94	0,48	3,11
Eget kapital per stamaktie, kr	46	49	43	43	42
Soliditet, %	31	33	31	31	31
Soliditet, justerad, %	33	35	33	32	32
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,9	1,7	1,8	1,7
Avkastning på eget kapital	2,7	11,6	7,0	7,3	7,4
EPRA NAV per stamaktie, kr	45,6	49,4	45,2	44,9	44,3

23

Antal fastigheter

720

Antal hyresgäster

456 Mkr

Hysesvärde

403 Mkr

Hyresintäkter

89 %

Ekonomisk uthyrningsgrad

270 112 kvm

Uthyrningsbar yta

46 kr

Eget kapital per stamaktie

4 422 Mkr

Totalt marknadsvärde

AGORA I KORTHET

VI SKAPAR MÖTESPLATSER DÄR MÄNNISKOR VILL VARA

VISION

Agora skapar förutsättningar för stadens puls och berikar människors vardag.

AFFÄRSIDÉ

Agora ska äga, utveckla och förvalta lönsamma fastigheter i attraktiva lägen. Genom en bred mix av hyresgäster underlättar vi människors vardag och skapar intressanta platser.

VÅRA STRATEGIER

- Vi ska äga attraktiva fastigheter i centrala lägen i utvalda medelstora och större städer.
- Vi förädlar våra fastigheter genom att identifiera och anpassa innehållet till de branscher och hyresgäster som bäst kan tillgodogöra sig platsens och fastighetens potential.
- Vi utmanar traditionella sätt att arbeta med syfte att höja vår effektivitet och därmed vårt förvaltningsresultat. Vi strävar efter att ha goda och långvariga hyresförhållanden med välrenommerade och kreditvärldiga hyresgäster.

16

Orter

23

Fastigheter

4 422

Totalt marknadsvärde, Mkr



FINANSIELLA MÅL OCH STRATEGIER

TILLVÄXT

Mål: På tre till fem år är målsättningen att öka värdet på fastighetsportföljen till 10 miljarder kronor dels genom förvärv av nya fastigheter, dels genom investeringar i befintliga fastigheter.

Strategi: Vi expanderar vår portfölj genom att investera i om- och tillbyggnadsprojekt i våra egna fastigheter samt genomföra förvärv.

LÅNGSIKTIG STABILITET

Mål: Soliditeten ska långsiktigt uppgå till lägst 40 procent. Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 200 procent.

Strategi: Genom en väldiversifierad kapitalstruktur och god balans mellan finansiell risk och avkastning skapas förutsättningar för att göra goda affärer i olika marknadssituationer vilket bidrar till vår långsiktiga stabilitet.

LÖNSAMHET

Mål: Uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 10 procent.

Strategi: Vi ökar lönsamheten genom att minska vakanser och ha en aktiv förvaltning tillsammans med att minimera kostnaden för främmande kapital samt ombesörja nyupplåning för investeringar och förvärv.

UTDELNINGSPOLICY

Mål: Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 30–50 procent av förvaltningsresultatet efter schablonskatt och utdelning till preferensaktieägarna. Vid bedömning av utdelningens storlek ska beaktas andra investeringsalternativ, finansiell ställning och kapitalstruktur.



KOMMENTARER FRÅN VD

AGORA TAR NYA TAG

2017 har varit ett år med uppgångar och nedgångar. Vi inledde årets tre kvartal med ökade driftnetton och förvaltningsresultat för att avsluta med ett något svagare fjärde kvartal. Om vi ser till hela 2017 och jämför med helår 2016 ökade driftnettot med 37 procent till 205 Mkr (150) och överskottsgraden till 51 procent (45). Förvaltningsresultatet ökade till 74 Mkr (49), en ökning med 51 procent. Ökningarna förklaras främst av förvärven av innerstadsgallerierna Punkt och Gallerian i Västerås i september förra året.

Under 2017 har vi investerat 105 Mkr i våra fastigheter varav 42 Mkr under det fjärde kvartalet. Merparten av investeringarna avser hyresgästanspassningar i samband med nya uthyrningar. Eftersom investeringarna kommer först och hyresintäkter senare innebär det att vi under kommande kvartal 2018 har en ansträngd likviditetssituation. För mer information se sidan 12.

Under första kvartalet 2018 sålde vi fastighet Havren 4 i Sundsvall för 64 Mkr som vi förvärvade för 56 Mkr i samband med att Agora startades. Jag känner mig mycket nöjd med försäljningen och den utveckling Havren haft under den tid vi ägt fastigheten. Försäljningen innebär att vi fått ett tillskott av likvida medel att använda till våra pågående investeringar under våren.

Jämför vi fjärde kvartalet med kvartalet innan avser den stora avvikelserna dock värdeförändringar på våra fastigheter som gick från 104 Mkr ackumulerat t o m kvartal tre, till -22 Mkr ackumulerat t o m kvartal fyra. Det finns ett antal olika förklaringar till värdeförändringen som sammanfallit under kvartalet och jag ska tydliggöra några.

Under fjärde kvartalet har vi upplevt en trögare marknad avseende uthyrning och omförhandlingar inom detaljhandelssegmentet. Intresset från detaljhandelsföretag att nyetablera butiker har minskat. E-handels tillväxt har, framförallt under senare del av året, tagit marknadsandelar av fysiska butiker. Det blev extra tydligt i samband med julhandeln. Det innebär att förväntade framtida hyresökningar avseende detaljhandelshyresgäster inte bedöms bli så stora som vi tidigare trott. För vår del innebär det också att våra

uthyrningar framförallt har gjorts till andra typer av aktörer än till traditionella detaljhandelsaktörer, dvs till aktörer inom restaurang, café och service. Det medför stora investeringar i omställningar av lokalerna medan kontrakten i gengäld är längre och den långsiktiga hyran högre. Långsiktigt är det mycket bra för Agora då dessa verksamheter inte påverkas negativt av den ökande digitaliseringen.

Vi har också, i tex Caroli, hyrt ut cirka 1 800 kvadratmeter till Lidl, vilket är en mycket bra uthyrning till en stabil hyresgäst och med långt avtal, men till en lägre hyra per kvadratmeter jämfört med en annan detaljhandelsaktör. En omställning av lokalen från sällanköpsvaror till dagligvaror innebär också en högre investering. Utökningen av dagligvaror i Caroli är mycket bra då den är helt i linje med vår plan att fylla Caroli med hyresgäster som betjänar närmarknadens behov av vardagsnära service.

Alla dessa faktorer, de flesta i grunden positiva, slår kortsiktigt negativt på fastighetsvärdena.

Den starka digitaliseringstrenden i samhället och de förändringar den innebär ser vi som en stor möjlighet för Agora. Våra fastigheter är ofta mycket centralt belägna i stadskärnor och/eller vid kommunikationshubbar. Restauranger och caféer tillsammans med gym, upplevelsebaserade koncept såsom Prison Island ökar i betydelse för att skapa liv i stadskärnorna på bekostnad av traditionell detaljhandel. Historiskt har detaljhandeln ofta valt att etablera sig på de mest attraktiva platserna där människor naturligt rör sig. Nu öppnas det möjligheter för andra aktörer att komma i åtnjutande av dessa centralt belägna platser och därmed också finnas där människor finns. Det blir allt viktigare att jobba med platserns attraktivitet för att locka besökare som är intresserade av mycket mer än bara detaljhandel.

Under det senaste året har därför vårt fokus bredats väsentligt när vi utvecklar våra fastigheter för att maximera attraktionskraften för de som besöker våra platser. Våra uthyrningar det senaste halvåret har, som jag nämnt ovan, präglats av en allt bredare mix av hyresgäster inom service, restaurang, café, dagligvaror, utbildning och kontor. Den gemensamma

nämnen är vad människor har behov av och gör i sin vardag.

För oss innebär den här förändringen en möjlighet att skapa nya koncept med ett bredare och attraktivare utbud på våra platser. Här är våra centrala lägen optimala för att skapa platser som drar människor. Som en del av vårt arbete med att möta digitaliseringens effekter har det varit naturligt för oss i ledningen och styrelsen att se över och omformulera Agoras vision, affärsidé och övergripande strategi för att betona att vårt perspektiv sträcker sig långt bortom detaljhandeln.

Jag tycker vår nya vision sammanfattar detta på ett bra sätt: Vi skapar förutsättningar för stadens puls och berikar människors vardag.

Agneta Segerhammar

Tf. VD och CFO



KOMMENTARER TILL RESULTATET

JANUARI–DECEMBER 2017

Resultatposterna nedan, liksom jämförelsebeloppen avseende föregående år, avser perioden januari–december såvida inte annat anges. Årets fjärde kvartal är jämförbart med fjärde kvartalet föregående år då varken försäljningar eller förvärv ägt rum under denna period. Balansposternas belopp och jämförelsetal avser ställningen vid periodens respektive föregående års utgång.

Resultat

Årets driftnettot ökade med 37 procent till 205 Mkr (150) och överskottsgraden uppgick till 51 procent (45). Årets förvaltningsresultatet ökade till 74 Mkr (49), en ökning med 51 procent. Både ökningen av driftnettot och förvaltningsresultatet för året är i huvudsak ett resultat av de tidigare förvärven av gallerierna Punkt och Gallerian i Västerås som vi tillträdde 30 september 2016. Utöver detta har driftnettot påverkats positivt av lägre fastighetskostnader på jämförbart bestånd. Årets resultat före skatt minskade till 52 Mkr (116) vilket har påverkats negativt av värdeförändringar på fastigheter om -22 Mkr (67). I huvudsak förklaras värdeförändringen av förändringen i fjärde kvartalet som uppgick till -126 Mkr. Fjärde kvartalet levererade ett driftnetto på 48 Mkr (45) och ett förvaltningsresultat på 11 Mkr (12).

Intäkter

Hyresintäkterna ökade med 22 procent till 403 Mkr (330). Intäktsökningen förklaras främst av förvärven av gallerierna Punkt och Gallerian i Västerås. Hyresvärdet uppgår efter tredje kvartalet till 456 Mkr (450) och den ekonomiska uthyrningsgraden till 89 procent (90).

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick under perioden till 198 Mkr (180). Förändringen är huvudsakligen hänförlig till förvärven av gallerierna Punkt och Gallerian i Västerås. För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna förbättrats något. Fastighetskostnader avser främst underhåll, taxebundna kostnader, fastighetsskatt samt fastighetsadministration.

Kostnader för central administration uppgick för perioden till 39 Mkr (26). De centrala administrationskostnaderna avser främst kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner

såsom IT, finans, HR, IR, analys och transaktion. Förändringen förklaras av att den administrativa personalstyrkan under samma period 2016 inte var fulltalig samt att fastighetsbeståndet har ökat med förvärven av gallerierna Punkt och Gallerian i Västerås. Det fjärde kvartalet belastades även av kostnader av engångskaraktär såsom avgångsvederlag till VD om cirka 2 Mkr och avsättning skadeståndsanspråk avseende en förvaltningstvist i Risfältet om cirka 5 Mkr. Årets andra kvartal belastades också av engångskostnader såsom rekryteringskostnader, årsredovisningskostnader samt av styrelsen beslutad bonus till företagets anställda om totalt cirka 5 Mkr.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -92 Mkr (-75). Förändringen förklaras av nyfinansiering sedan tredje kvartalet 2016 på grund av förvärven av Punkt och Gallerian i Västerås. De finansiella kostnaderna består i huvudsak av räntekostnader hänförliga till externa lån. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan till 2,9 procent (2,9).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -22 Mkr (66). Skillnaden i fastigheternas marknadsvärde mellan årets tredje kvartal och fjärde kvartal 2017 förklaras av svårigheter i omförhandling och nyuthyrning till retail. Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 0 Mkr (2).

Skatt

Periodens aktuella skatt uppgick till 0 Mkr (0), vilket förklaras av att koncernen har ansamlade skattemässiga underskott som vid periodens slut uppgick till 112 Mkr. Då samtliga underskott förväntas kunna nyttjas mot framtida vinster har uppskjuten skattefordran åsatts fullt värde i redovisningen. Uppskjuten skattekostnad uppgick till -14 Mkr (-24), vilka främst avser temporära skillnader i fastigheter.

FASTIGHETSBESTÅND

Agoras fastighetsbestånd består av 23 fastigheter. Totalt marknadsvärde uppgick efter fjärde kvartalet 2017 till 4 422 Mkr (4 339). Fastighetsbeståndet omfattade vid samma tidpunkt totalt 270 112 kvm uthyrbar yta (269 915) och hyresvärdet uppgick till cirka 456 Mkr (450). Per sista december 2017 ligger den ekonomiska uthyrningsgraden på cirka 89 procent (90). Posterna nedan avser, såvida inte annat anges, perioden januari–december 2017, med 31 december 2016 som jämförelsetal.

Fastigheternas värde och värdeförändringar

Det samlade marknadsvärdet för Agoras fastighetsportfölj uppgick den 31 december 2017 till 4 422 Mkr. Under en tolv månaders period ska samtliga fastigheter externvärderas. Externa värderingar kompletteras med interna värderingar kvartalsvis. Under fjärde kvartalet externvärderades 65 procent av fastighetsbeståndet och resten internvärderades med kassaflödesanalys som huvudmetod. Kassaflödesanalys innebär att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden i kassaflödesvärderingarna är tio år. Genomsnittligt avkastningskrav uppgick till 6,0 procent per 31 december 2017. För fastighetsbeståndets bedömda värde är avkastningskravet och antagandet om den framtida reala tillväxten av avgörande betydelse. De interna och externa värderingarna resulterade i en värdeförändring uppgående till -126 Mkr för fjärde kvartalet och ackumulerat för perioden -22 Mkr (66). Under fjärde kvartalet har vi upplevt en trögare marknad avseende uthyrning och omförhandlingar inom detaljhandelssegmentet. För vår del innebär det också att våra uthyrningar framförallt har gjorts till andra typer av aktörer än traditionella detaljhandelseaktörer, det vill säga till aktörer inom restaurang, café och service som innebär högre anpassningskostnader.

Kontinuerligt inhämtas marknadsinformation från externa värderingsinstitut som stöd för den interna värderingsprocessen.

Under perioden januari–december 2017 har Agora investerat 105 Mkr i fastigheter (67) avseende ombyggnationer för hyregäster samt förbättrings-

investeringar i fastigheternas driftmiljö. Agora har fortsatt göra satsningar med nya och befintliga hyresgäster under fjärde kvartalet i bland annat Växjö, Örebro och Linköping.

FASTIGHETSBETECKNING ORT UTHYRBAR YTA

FASTIGHETSBETECKNING	ORT	UTHYRBAR YTA
Bromsen 3 & 4 m.fl.	Borås	22 804
Termiten 1	Borås	14 806
Vampyren 9	Eskilstuna	16 477
Vestalen 10	Eskilstuna	10 830
Ciselören 2	Falköping	4 649
Hjälmen 1	Falköping	2 724
Lilla Björn 1	Falköping	3 418
Åldermannen 25	Kalmar	8 555
Risfältet 2 m.fl.	Linköping	12 782
Carolus 32 m.fl.	Malmö	14 818
Plåtslagaren 7	Motala	8 121
Lejonet 2 m.fl.	Nässjö	4 458
Vårholmen 4	Stockholm	23 436
Havren 4	Sundsvall	4 630
Jupiter 15	Södertälje	8 264
Norra Missionen 13	Tranås	8 766
Telefonen 19	Tranås	8 872
Oden 7	Trollhättan	16 572
Lennart 17	Västerås	13 246
Loke 24	Västerås	21 262
Mats 5	Västerås	19 105
Sunaman 5	Växjö	8 068
Kitteln 11	Örebro	13 452

TOTALT 270 112

MKR 31 DEC 2017 31 DEC 2016

Ingående balans	4 339	3 419
Förvärv	-	850
Investeringar	105	67
Försäljningar	-	-64
Orealiserade värdeförändringar	-22	66

UTGÅENDE BALANS 4 422 4 339

DE TIO STÖRSTA HYRESGÄSTERNA 31 DECEMBER 2017

Hyresgäst	Andel av total hyra %	Antal kontrakt	Återstående löptid (år)
ICA	6,2	5	2,3
Q-Park	5,7	7	7,1
Åhléns	3,5	3	1,7
Lindex	2,9	6	2,6
Willys och Hemköp	2,8	4	6,0
H&M	2,6	5	1,3
Stadium	2,0	3	1,7
Pitchers	1,7	3	2,5
KappAhl	1,6	5	1,4
Akademibokhandeln	1,4	3	1,8
Summa, tio största hyresgästerna	30,4	44	

Attraktiv mix av butiker, restauranger och övrig service

Agora strävar efter att skapa en lockande mix av butiker, restauranger och service som underlättar människors vardag och skapar intressanta platser. Vi vill ha de starkaste och mest framgångsrika aktörerna i våra fastigheter. Dels för att de är kundens första val, dels för att de genom sin position som kundens förstahandsval ger en stabil och lönsam tillväxt och därmed en säkrare framtida betalningsförmåga. Av den anledningen eftersträvar vi att lejonparten av våra hyresintäkter ska komma från välrenommerade och kreditvärdiga hyresgäster.

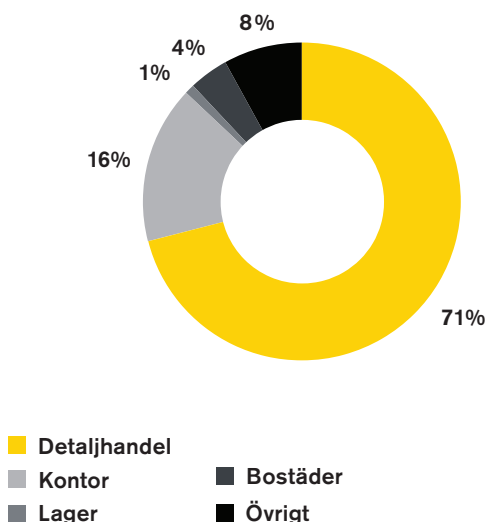
Hyresavtal och hyresgäster

De tre största hyresgästerna är ICA, Q-Park och Åhléns som tillsammans står för 15,4 procent av det totala hyresvärdet, fördelat på 14 olika lokaler, vilket ger en god riskspridning. De tio största hyresgästerna står för 30,4 procent av total hyra. Det enskilt största kontraktet är Q-Park i Punkt, Västerås på 17 Mkr som svarar för 3,8 procent av det totala hyresvärdet.

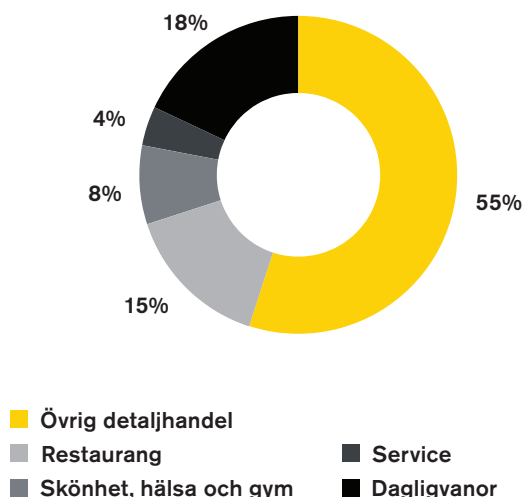
Den kontrakterade årshyran fördelar sig enligt följande med cirka 71 procent detaljhandel, restaurang och service, cirka 16 procent kontor, cirka 4 procent bostäder, 1 procent lager och cirka 8 procent övrigt, där bland annat utbildning och parkering ingår.

Agora eftersträvar en jämn fördelning på hyresavtalens förfallostruktur, både per fastighet och totalt för portföljen. Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyreskontrakt uppgår till cirka 3,3 år.

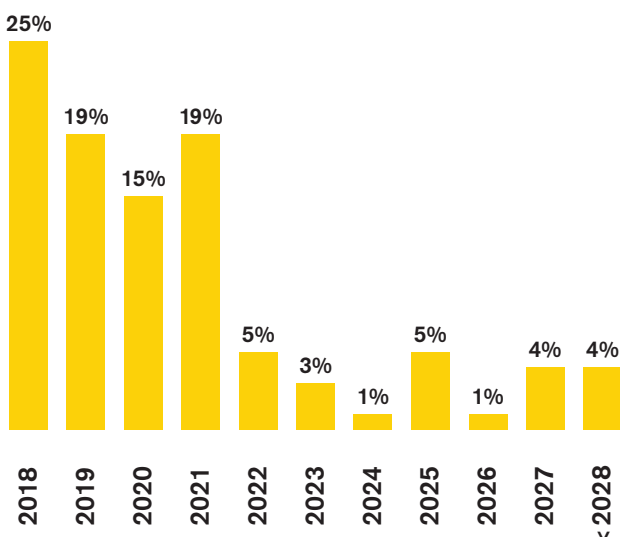
FÖRDELNING HYRESINTÄKTER



DETALJHANDEL PER BRANSCH



KONTRAKTSSTRUKTUR/FÖRFALLOÅR



FINANSIERING

Posterna nedan avser, såvida inte annat anges, perioden januari–december 2017, med 31 december 2016 som jämförelsetal.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 1 420 Mkr, 31 procent av kapitalförsörjningen. Aktieägarna har andel i det egna kapitalet baserat på deras aktieinnehav. Agora har tre aktieslag; stamaktier indelade i serie A och B med olika röststyrka och preferensaktier som löper med en förutbestämd och fixerad utdelning. Soliditeten uppgick till 31 procent per 31 december 2017.

Räntebärande skulder

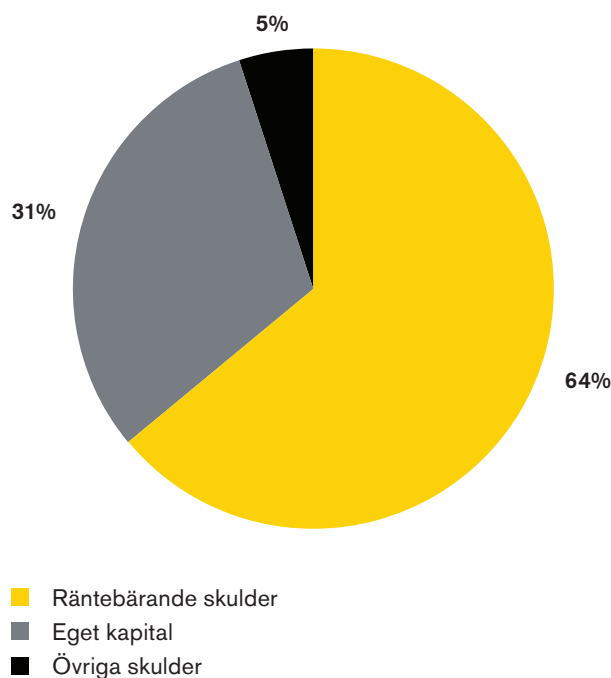
Den 31 december 2017 hade Agora räntebärande skulder uppgående till 2 919 Mkr (2 951). Förändringen sedan årsskiftet avser amorteringar på 23 Mkr. Räntebärande nettoskulder efter avdrag för aktiverade upplåningskostnader uppgick till 2 906 Mkr (2 930). Räntetäckningsgraden uppgick till 1,8 ggr (1,7).

De räntebärande skulderna utgjorde 64 procent av kapitalförsörjningen per 31 december 2017, varav seniorlån 53 procent, mezzaninlån 6 procent, obligationslån 3 procent och säljarrevers 2 procent. Belåningsgrad fastigheter, så kallad loan to value (LTV), räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång, uppgick till 55 procent. Räntebärande skulder som inte har säkerhet i fastigheter utgörs av ett mezzaninelån om totalt 250 Mkr samt säljarreversen om 90 Mkr och obligationslånet om 150 Mkr. All finansiering sker i svenska kronor.

Övriga skulder

Övriga skulder uppgick per 31 december 2017 till 227 Mkr, 5 procent av kapitalförsörjningen och utgörs i huvudsak av uppskjuten skatteskuld, leverantörsskulder, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

KAPITALFÖRSÖRJNING



RÄNTEBÄRANDE SKULDER	31 DEC 2017	31 DEC 2016
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 884	2 922
Aktiverade lånekostnader	-13	-21
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	2 871	2 901
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	35	29
Utnyttjad checkkredit	-	-
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	35	29
SUMMA RÄNTEBÄRANDE SKULDER	2 906	2 930

Genomsnittlig ränta och räntebindning

Den genomsnittliga upplåningsräntan för de totala räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 2,9 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,2 år.

Kapitalbindning

Per 31 december 2017 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 2,4 år.

Kreditgivare och säkerheter

Låneportföljen är fördelad på fyra kreditinstitut; Deutsche Pfandbriefbank AG, Swedbank AB, Livförsäkringsbolaget Skandia och If Skadeförsäkring AB. Utöver detta ett obligationslån som från och med november 2016 är noterat på Nasdaq Stockholm samt en säljarrevers. Som säkerhet för merparten av de räntebärande skulderna har fastighetsinteckningar om 3 039 Mkr lämnats. Därutöver har Agora lämnat pant i form av aktier i fastighetsägande dotterbolag samt moderbolagsborgen från Agora.

Kassaflöde och likvida medel

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick efter perioden till 106 Mkr (78). Förändringen jämfört med samma period föregående år förklaras av ett högre förvaltningsresultat samt upplupna räntekostnader som inte ingår i kassaflödet. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -107 Mkr (-194) vilket i sin helhet för innevarande period förklaras av investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter. För samma period föregående år belastades kassaflödet med förvärv av fastigheter med -199 Mkr samt investeringar om -69 Mkr. Utöver detta påverkades kassaflödet föregående år positivt med 64 Mkr tack vare försäljning av fastigheter.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick efter perioden till -39 Mkr (168) vilket innevarande period avser amortering av lån samt utbetald utdelning till preferensaktieägare. Samma period föregående år påverkades av förvärven av gallerierna Punkt och Gallerian i Västerås.

Periodens kassaflöde uppgick till -40 Mkr (52) och utgående likvida medel 72 Mkr (112).

Agora har under 2018 en utmaning i att 36 procent av befintliga lån förfaller till betalning. Förutom att omförhandla lånet med Swedbank skall 90 Mkr i säljarrevers samt 250 Mkr i mezzaninlån refinansieras till fördelaktiga villkor. Därutöver behövs också likvida medel för att hantera avtalade investeringar.

KAPITALBINDNING

Bindningstid	Mkr	Andel, %
2018	1 044	36
2019	174	6
2020	1 191	41
2021	510	17
Summa	2 919	100

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfalloår	Mkr	Snittränta, %	Andel, %
Rörlig	1 367	3,5	47
2018	90	5,0	3
2019	6	0	0
2020	952	2,4	33
2021	510	1,9	17
Summa	2 925	2,9	100

NYCKELTAL FINANSIERING

	31 DEC 2017	31 DEC 2016
Räntebärande skulder, Mkr	2 919	2 930
Eget kapital, Mkr	1 420	1 390
Belåningsgrad fastigheter, %	55	57
Belåningsgrad, %	64	65
Genomsnittlig räntebindning, år	3,2	4,2
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,4	3,4
Genomsnittlig ränta, %	2,9	2,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,7

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Aktien

Det totala börsvärdet på Agoras aktier av serie B och preferensaktier uppgick per den 31 december 2017 till 548 Mkr respektive 96 Mkr. Agoras B-aktier är listade på Nasdaq First North.

Per 31 december 2017 fanns det totalt 4 689 062 stamaktier av serie A vilka berättigar till en (1) röst per aktie, 26 094 011 stamaktier av serie B vilka berättigar till en tiondels (0,1) röst per aktie och 363 640 preferensaktier vilka berättigar till en tiondels (0,1) röst per aktie. Totalt finns det 31 146 713 aktier och 7 334 827 röster. Börskursen per 31 december 2017 var 21 kronor/B-aktie.

Preferensaktien ger en årlig utdelning om 20 kronor per aktie, vilken handlas på Nasdaq First North. Börskursen per 31 december 2017 var 265 kronor per preferensaktie.

Aktieägare

Agora har två dominerande huvudaktieägare, M2 Asset Management AB och Kvalitena AB (publ). Efter tredje kvartalet 2017 motsvarande M2 Asset Managements innehav 38,53 procent av rösterna och 22,98 procent av kapitalet. Kvalitenas innehav motsvarade 35,63 procent av rösterna och 16,17 procent av kapitalet. De tio största ägarna representerade tillsammans 92,91 procent av totalt aktiekapital vid periodens slut.

Likviditetsgarant

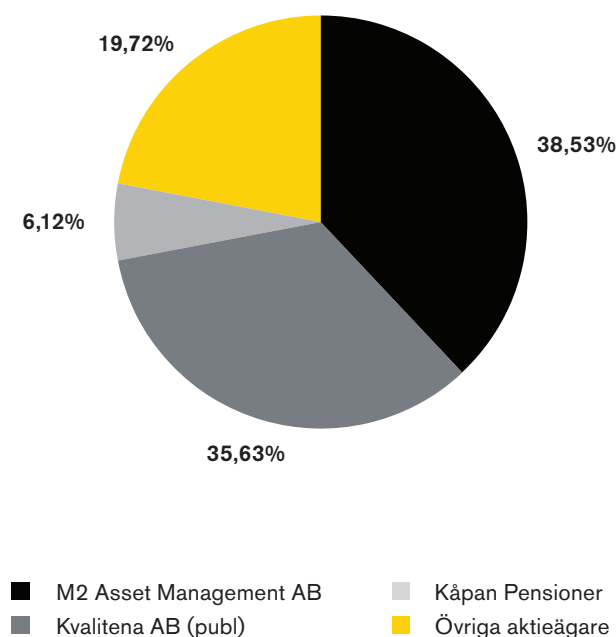
Agora har ett avtal med Remium enligt vilket Remium agerar likviditetsgarant i Agoras stamaktie av serie B avseende handeln på First North. Åtagandet innebär huvudsakligen att likviditetsgaranten åtar sig att när så är möjligt ställa kurser på både köp- och säljsidan, med verkan att skillnaden mellan köp- och säljkurs inte överstiger en viss nivå. Syftet med avtalet är således att främja likviditeten i Agoras stamaktie av serie B.

Incitamentsprogram

Inom Agora finns optionsprogram för ledningen. Syftet med optionsprogrammet är att premiera ett långsiktigt engagemang hos koncernens ledning, att tillse att Agoras långsiktiga värdetillväxt åter-

speglas i ledningens ersättning och att i övrigt öka intressegemenskapen mellan koncernens ledning och dess aktieägare. Teckningsoptionerna utgavs mot ett marknadsmässigt vederlag beräknat enligt Black & Scholes. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie av serie B. Teckningsoptionerna får nyttjas för teckning av aktier i Agora under perioden från och med den 1 april 2018 till och med den 30 juni 2018. Teckningskursen uppgår efter omräkning till 44 kronor (52) efter genomförd företrädesemission under 2016.

AKTIEÄGARE/RÖSTER



AKTIESLAG

Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt per aktie	Totalt antal röster	Rösträts- andel, %	Aktiekapital- andel, %
A-aktier	4 689 062	1	4 689 062	63,84	15,00
B-aktier	26 094 011	0,1	2 609 401	35,53	83,78
Preferensaktier	363 640	0,1	36 364	0,63	1,17
Summa	31 146 713		7 344 827	100	100

AKTIEÄGARE

Aktieägare per 31 december 2017	Antal	Antal	Antal	Röster, %	Kapital, %
Tio största aktieägarna	A-aktier	B-aktier	preferensaktier		
M2 Asset Management AB	2 344 531	4 725 941	88 872	38,53	22,98
Kvalitena AB (publ)	2 344 531	2 664 062	26 400	35,63	16,17
Kåpan Pensioner		4 490 391		6,12	14,42
Klövern		2 909 342		3,97	9,34
D. Carnegie & Co AB		2 606 832		3,55	8,37
Fastighets AB Balder		2 300 000		3,14	7,38
Länsförsäkringar Fastighetsfond		1 687 500		2,30	5,42
Sterner Stenhus Förvaltning AB		1 393 167		1,90	4,47
CAIL		847 500		1,16	2,72
Lipid B		516 226		0,70	1,66
Övriga aktieägare		1 953 050	248 368	3,00	7,09
Utestående aktier	4 689 062	26 094 011	363 640	100,0	100,0

KONCERNENS TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

MKR	2017 3 MÅN OKT-DEC	2016 3 MÅN OKT-DEC	2017 12 MÅN JAN-DEC	2016 12 MÅN JAN-DEC
Hysesintäkter	100	98	403	330
Övriga intäkter	-	-	-	-
Fastighetskostnader	-52	-53	-198	-180
Driftnetto	48	45	205	150
Central administration	-14	-9	-39	-26
Finansnetto	-23	-25	-92	-75
Förvaltningsresultat	11	12	74	49
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	-126	37	-22	66
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-	-	-	1
Resultat före skatt	-115	48	52	116
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	18	-15	-14	-24
Periodens resultat	-97	33	38	92
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-97	33	38	92
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets ägare	-97	33	38	92
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-3,16	1,25	1,24	3,21
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	-3,08	1,14	1,21	3,11

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	31 DEC 2017	31 DEC 2016
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar	1	-
Förvaltningsfastigheter	4 422	4 339
Maskiner och inventarier	3	2
Uppskjutna skattefordringar	25	22
Övriga finansiella tillgångar	3	3
Summa anläggningstillgångar	4 453	4 366
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	7	7
Övriga fordringar	26	19
Likvida medel	72	112
Summa omsättningstillgångar	1 105	138
SUMMA TILLGÅNGAR	4 557	4 504
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 420	1 390
Avsättningar	5	-
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	2 871	2 901
Uppskjutna skatteskulder	79	65
Summa långfristiga skulder	2 950	2 966
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	35	29
Övriga kortfristiga skulder	149	119
Summa kortfristiga skulder	183	148
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 557	4 504

KONCERNENS KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG

MKR	2017 3 MÅN OKT-DEC	2016 3 MÅN OKT-DEC	2017 12 MÅN JAN-DEC	2016 12 MÅN JAN-DEC
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	12	12	74	49
Justeringsposter som inte ingår i kassaflödet	4	2	14	5
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	16	14	88	54
Förändring av rörelsefordringar	-9	11	-9	15
Förändring av rörelseskulder	28	-14	27	9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35	10	106	78
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-42	-9	-105	-69
Förvärv av immateriella tillgångar	-1	-	-1	-
Förvärv av maskiner och inventarier	-1	-	-1	-
Förvärv av fastigheter via bolag	-	8	-	-199
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	-	64
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-44	-1	-107	-194
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	-	-4	-	740
Lösen/amortering av lån	-9	-6	-32	-722
Emissioner	-	-	-	157
Utbetald utdelning preferensaktier	-2	-2	-7	-7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12	-11	-39	168
Periodens kassaflöde	-21	-3	-40	52
Ingående likvida medel	93	115	112	60
Periodens kassaflöde	-21	-3	-40	52
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL	72	112	72	112

FÖRÄNDRING AV KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

MKR	2017 JAN-DEC	2016 JAN-DEC
Ingående eget kapital	1 390	1 149
Periodens totalresultat	38	92
Ny-/Fond-/Apportemission	-	157
Justeringsposter	-2	-
Utdelning preferensaktieägare	-7	-7
UTGÅENDE EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	1 420	1 390

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	2017 12 MÅN JAN–DEC	2016 12 MÅN JAN–DEC
Nettoomsättning	72	58
Rörelsens kostnader	-71	-54
Resultat före finansiella poster	1	4
Finansiella poster	-3	6
Resultat före skatt	-2	10
Bokslutsdispositioner	2	5
Uppskjuten skatt	0	-3
Resultat för perioden	-1	12
TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET	-1	12

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	30 DEC 2017	31 DEC 2016
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar	1	-
Maskiner och inventarier	2	-
Andelar i koncernföretag	342	332
Fordringar hos koncernföretag	1 275	1 275
Uppskjutna skattefordringar	1	1
Summa anläggningstillgångar	1 619	1 608
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	27	10
Övriga fordringar	1	2
Kassa och bank	5	40
Summa omsättningstillgångar	33	52
SUMMA TILLGÅNGAR	1 652	1 660
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 215	1 225
Räntebärande skulder	395	392
Ej räntebärande skulder	42	43
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 652	1 660

ÖVRIG INFORMATION

Risker och riskhantering

Agora har för sin verksamhet identifierat ett antal väsentliga risker som kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. De identifierade riskerna finns inom följande huvudområden: fastighetsvärdering, finansiering, kassaflöde och skatt. En utförlig beskrivning av samtliga risker samt hur Agora valt att hantera dem finns i Årsredovisningen för 2016 sid 55. Inga väsentliga förändringar i bedömningen av risker har skett efter publiceringen av Årsredovisningen för 2016.

Transaktioner med närstående

Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor. Koncerninterna tjänster består av förvaltningstjänster, övriga koncerngemensamma tjänster, samt debitering av koncernräntor.

Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Agora har själv, via bolag eller närstående haft någon delaktighet i affärstransaktioner genomförda 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 utfört juridiska tjänster åt Agora. Sedvanliga ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare har utgått under perioden.

Aktiemarknadskontakter

Aktiemarknadskontakter bygger framförallt på kvartalsvis ekonomisk rapportering, pressmeddelanden vid större affärshändelser och presentationer av Agora samt bolagsstämman. Presentationer sker dels i samband med kvartalsrapporter, dels vid besök från investerare och analytiker samt investerarträffar i såväl Sverige som utlandet. Därutöver lämnas komplementär marknads- och finansiell information på koncernens hemsida, www.agoraretail.se.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen, och för moderbolaget i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Fastigheterna är värderade enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. I övrigt hänvisas till koncernens redovisningsprinciper som finns publicerade på hemsidan.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

International Accounting Standard Board (IASB) har gett ut nya standarder som träder i kraft 2018 och 2019. Det rör sig om IFRS 9 Finansiella instrument, IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder och IFRS 16 Leasing. I samband med övergången till IFRS 15 har en översyn av koncernens totala intäkter genomförts vilket medfört att det identifierats att delar av koncernens intäkter omfattas av IFRS 15, varför intäkterna ska delas upp i två delar - Hyresintäkter och Serviceintäkter. Hyresintäkter inbegriper sedvanlig debiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt. Serviceintäkter avser all annan tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning m.m. Agora har gjort en analys om Agora är huvudman eller agent för dessa tjänster och kommit till slutsatsen att vi i huvudsak agerar huvudman då leverantör av dessa tjänster i de flesta fall inte är valbar. Om en motsvarande bedömning gjorts för 2017 skulle endast cirka 30 Mkr av koncernens omsättning om 403 Mk avse serviceintäkter. Övergången till IFRS 15 bedöms således inte få någon materiell påverkan på totala intäkter eller redovisat resultat.

Organisation

Den 31 december 2017 hade moderbolaget 29 anställda, varav 13 kvinnor och 16 män.

Miljöarbete

Lagstiftning och myndighetskrav utgör grunden för Agoras miljöarbete. Agora har fastställt en miljöpolicy och arbetar aktivt med miljöfrågor.

Revisors granskning

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av Agoras revisorer.

Stockholm 22 februari 2018

A Group of Retail Assets Sweden AB (publ)

Styrelsen

NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE	2017 3 MÅN OKT–DEC	2016 3 MÅN OKT–DEC	2017 12 MÅN JAN–DEC	2016 12 MÅN JAN–DEC
Fastigheternas verkliga värde, Mkr	4 422	4 339	4 422	4 339
Direktavkastningskrav värdering, %	6,0	6,0	6,0	6,0
Hyresvärde, Mkr	456	450	456	450
Uthyrbar yta, kvm	270 112	269 915	270 112	269 915
Genomsnittlig återstående löptid på hyreskontrakt, år	3,3	2,6	3,3	2,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	90	89	90
Överskottsgrad, %	48	46	51	45
Antal fastigheter	23	23	23	23
FINANSIELLA				
Avkastning på eget kapital, %	2,6	6,7	2,7	7,4
Soliditet, %	31	31	31	31
Soliditet, justerad, %	33	32	33	32
Belåningsgrad, fastigheter, %	55	57	55	57
Belåningsgrad, %	64	65	64	65
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,7	1,8	1,7
Genomsnittlig ränta, %	2,9	2,9	2,9	2,9
Genomsnittlig räntebindning, år	3,2	4,2	3,2	4,2
Genomsnittlig kreditbindning, år	2,4	3,4	2,4	3,4
AKTIERELATERADE				
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-3,16	1,25	1,24	3,21
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	-3,08	1,21	1,21	3,11
Utdelning per preferensaktie, kr	5,00	5,00	20,00	20,00
Eget kapital per stamaktie, kr	46	42	46	42
Börskurs per stamaktie, kr	21	26	21	26
Börskurs per preferensaktie, kr	265	250	265	250
Antal utestående stamaktier, st	30 783 073	30 783 073	30 783 073	30 783 073
Antal utestående preferensaktier, st	363 640	363 640	363 640	363 640
Genomsnittligt antal utestående stamaktier före utspädning	30 783 073	26 375 879	30 783 073	26 375 879
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning	31 583 073	27 175 879	31 583 073	27 175 879
EPRA NAV per stamaktie, kr	45,6	44,3	45,6	44,3
Börsvärde stamaktier serie B, Mkr	548	686	548	686

DEFINITIONER

Agora presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA) är markerade med * nedan.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt på årsbasis i procent av genomsnittligt eget kapital under perioden.

Belåningsgrad*

Räntebärande skulder efter avdrag likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Belåningsgrad är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Relevant för investerare som vill bedöma möjlighet till utdelning, möjlighet att genomföra strategiska investeringar samt möjligheter att leva upp till finansiella åtaganden.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Driftnetto*

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader och fastighetsskatt (fastighetskostnader). Driftnetto är ett vedertaget begrepp inom fastighetsbranschen som visar resultatet från den direkta fastighetsaffären, det vill säga intäkter och kostnader kopplat direkt till fastigheterna. Resultatmåttet används för att visa den interna utvecklingen av verksamheten.

Eget kapital per stamaktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad*

Intäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde. Relevant för investerare och andra intressenter då måttet underlättar bedömning av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig outhyrd yta.

EPRA NAV per stamaktie*

Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt enligt rapport över finansiell ställning, i relation till antal utestående stamaktier vid periodens slut. Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)/aktie används för att ge intressenter information om Agoras aktuella substansvärde per aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Förvaltningsresultat*

Resultat före värdeförändringar och skatt. Nyckeltalet förvaltningsresultat mäter resultat från den operationella verksamheten från att äga och förvalta fastigheter.

Genomsnittlig kapitalbindning*

Genomsnittet av de externa skuldernas återstående löptid. Nyckeltalet visar den genomsnittliga löptiden för den externa finansieringen och belyser refinansieringsrisken.

Genomsnittlig återstående löptid på hyreskontrakt

Återstående löptid på samtliga uthyrda ytor exklusive parkeringsplatser, bostäder och skyltar. Kontrakten viktas med avseende på totalhyra.

Hyresvärde*

Kontrakterad årshyra som gäller vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. 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.

IFRS

Förkortning för International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning som börsnoterade företag inom EU ska tillämpa från och med 2005.

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter

Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar för fastighetsinnehavet vid respektive periods utgång.

Realiserade värdeförändringar, fastigheter

Realiserade fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.

Resultat per stamaktie

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

Rullande 12

Rullande 12 betyder att visa resultat som ett årsresultat till och med den senaste månaden.

Räntetäckningsgrad*

Förvaltningsresultat, inklusive realiserade värdeförändringar plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader. Ett nyckeltal som visar förmågan att betala löpande räntekostnader.

Soliditet*

Eget kapital i procent av balansomslutningen. Nyckeltalet är relevant för investerare och andra intressenter som vill bedöma den finansiella stabiliteten och förmågan att klara sig på lång sikt.

Soliditet, justerad

Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatteskuld överstigande fem procent av skillnaden mellan skattemässigt värde och verkligt värde på fastigheterna i relation till redovisade totala tillgångar justerat för goodwill.

Utdelning per preferensaktie

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

Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Årshyra

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad*

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter. Överskottsgrad visar hur stor del av varje krona från den operativa verksamheten som bolaget får behålla.

FINANSIELL KALENDER

Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare
Årsredovisning 2017
Årsstämma

29 mars 2018
5 april 2018
maj 2018
17 maj 2018

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:

Agneta Segerhammar, Tf. VD och CFO
agneta.segerhammar@agoraretail.se
+46 730 32 24 00

Växel: 08 - 525 251 50

Denna information är sådan information som Agora är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 februari 2018 kl. 8.00 CET.

Bolagets aktie (AGORA) är upptagen till handel på Nasdaq First North med Remium Nordic AB som Certified Adviser. Samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden finns på Agoras hemsida, www.agoraretail.se.

A Group of Retail Assets Sweden AB (publ)
Drottninggatan 71C, Box 16378
103 27 Stockholm, Sweden

