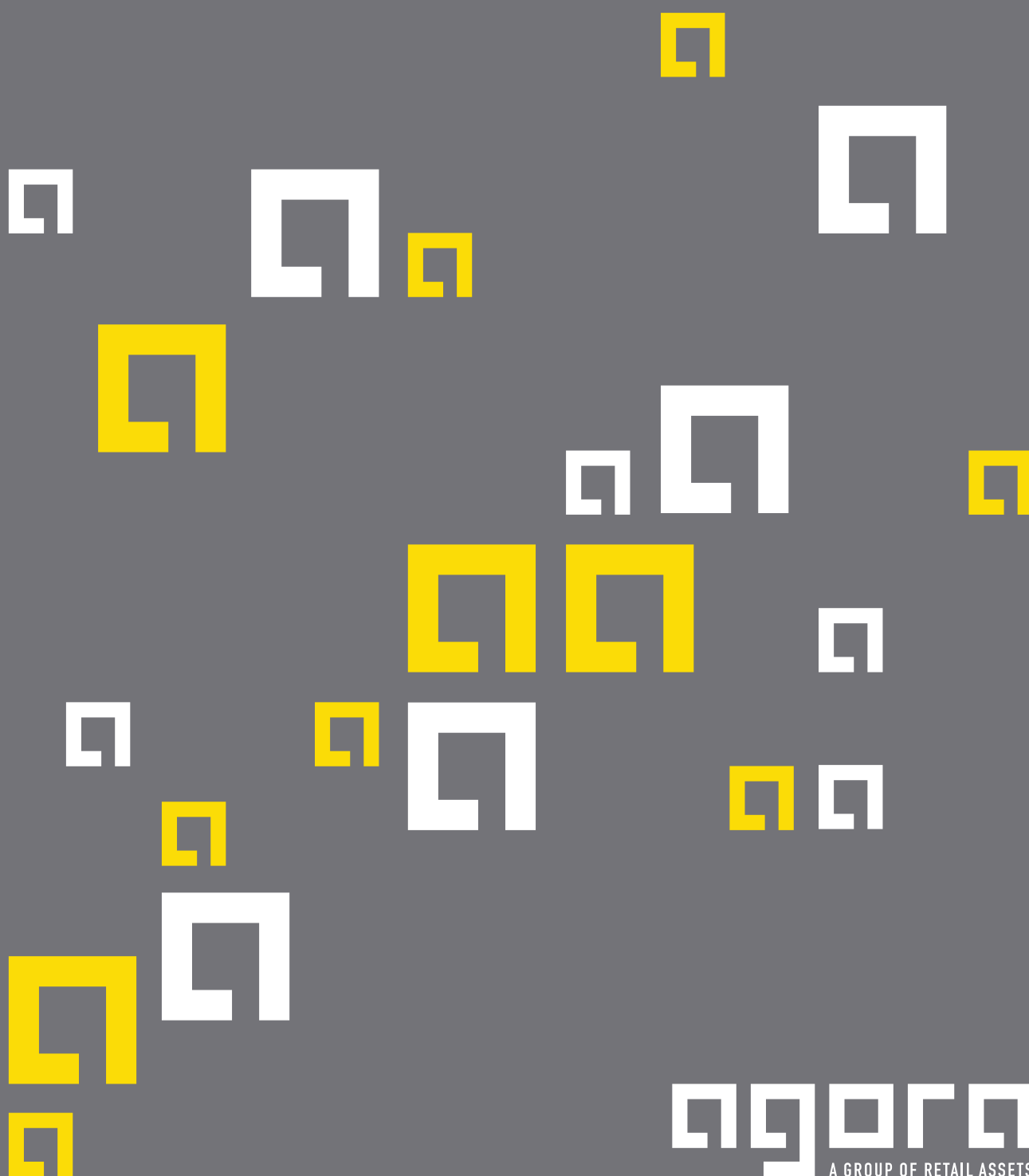


A GROUP OF RETAIL ASSETS SWEDEN AB (PUBL)
DELÅRSRAPPORT JANUARI–MARS 2017



KVARTAL 1

- Hyresintäkterna ökade med 27 procent till 98 Mkr (77).
- Driftnettot ökade med 41 procent till 45 Mkr (32).
- Förvaltningsresultatet ökade med 88 procent till 15 Mkr (8).
- Resultat efter skatt uppgick till 15 Mkr (9), vilket motsvarar 0,49 kr per stamaktie (0,31).
- Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick till 14 Mkr (16).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 4 357 Mkr (3 408).

MKR	2017 3 MÅN JAN–MAR	2016 3 MÅN JAN–MAR	2016 12 MÅN JAN–DEC	RULLANDE 12 MÅN APR–MAR
Hyresintäkter	98	77	330	351
Fastighetskostnader	-53	-45	-180	-188
Driftnetto	45	32	150	163
Förvaltningsresultat	15	8	49	56
Resultat efter skatt	15	9	92	100

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

- Agora har tecknat ett tioårigt avtal med Nordic Wellness om en lokal i Oden mitt i centrala Trollhättan.
- Agora har tecknat ett sexårigt avtal med Subway om en lokal i kvarteret Caroli i centrala Malmö.
- Agora har tecknat ett avtal med Clear Channel, om cirka 100 digitala skärmar i Agoras gallerior.
- Agora har tecknat ett avtal med Willy's om ökad butiksyta på cirka 900 kvadratmeter gällande butiken i Ekholmen Centrum i Linköping.
- Agora har förlängt avtalet med Systembolaget gällande butiken i Ekholmen Centrum i Linköping. Förlängningen är på 10 år.

HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Agora har tecknat två hyresavtal gällande lokaler i Kompassen i Örebro. Etablering av Lily's Burger samt Pitcher's som expanderar genom att ta in Prison Island.
- Agora har tecknat ett tioårigt avtal med Nordic Wellness om en lokal i Linnégallerian i Växjö.
- Agora har tecknat ett 14-årigt avtal med O'Learys om en restaurang med sportaktiviteter i Linnégallerian i Växjö.

NYCKELTAL I URVAL

NYCKELTAL

31 MAR 2017 31 DEC 2016 30 SEP 2016 30 JUN 2016 31 MAR 2016

Hyresvärde, Mkr	452	450	450	354	353
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	4 357	4 339	4 292	3 408	3 438
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	90	90	89	88
Uthyrningsbar yta	269 915	269 915	269 915	230 084	235 866
Antal fastigheter	23	23	23	21	22
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	0,49	3,21	2,14	0,97	0,31
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	0,48	3,11	2,08	0,94	0,30
Eget kapital per stamaktie, kr	43	45	41	44	44
Soliditet, %	31	31	30	33	33
Soliditet, justerad, %	32	32	31	34	34
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,7	1,8	1,8	1,5
Avkastning på eget kapital	7,3	7,4	3,4	9,3	7,8
EPRA NAV per stamaktie, kr	44,9	44,3	42,4	45,6	45,1

23

Antal fastigheter

720

Antal hyresgäster

452 Mkr

Hyresvärde

98 Mkr

Hyresintäkter

89 %

Ekonomisk uthyrningsgrad

269 915 kvm

Uthyrningsbar yta

43 kr

Eget kapital per stamaktie

4 357 Mkr

Totalt marknadsvärde

AGORA I KORTHET

VI SKAPAR HANDELS- OCH MÖTESPLATSER DÄR MÄNNISKOR VILL VARA

Vi är en långsiktig samarbetspartner för relevanta aktörer inom detaljhandel, restaurang, hälsa och service. Tillsammans skapar vi platser där människor vill vara och mötas.

Med vårt engagemang och kunskap utvecklar vi det lokala mötet tillsammans med våra samarbetspartners i de orter där vi verkar.

GRUNDLÄGGANDE FÖR VÅR AFFÄR ÄR

ATT VI ÄR EXPERTER PÅ DETALJHANDELS- BEROENDE FASTIGHETER

Vi äger, förvaltar och utvecklar detaljhandelsberoende fastigheter utifrån företagens – handel, upplevelse och service – och besökarens behov.

ATT VI HAR ERFARENHET OCH KUNSKAP

Vår samlade erfarenhet och kunskap kring handel, konsument, fastigheter och finans utvecklar det lokala mötet.

VÅR FÖRÄDLINGSPOTENTIAL

Detaljhandelsrelaterade fastigheter i växande städer utanför storstadsregionerna har en god förädlingspotential.

16

Orter

23

Fastigheter

4 357

Totalt marknadsvärde, Mkr



VISION, AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGIER

VISION

Agora ska vara Nordens bästa ägare av detaljhandelsberoende fastigheter.

AFFÄRSIDÉ

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

- konsumenter attraheras till besök.
- detaljister kan bedriva attraktiv handel.
- fastigheterna bidrar till platsens och stadens attraktivitet.
- ägarna får en långsiktigt god avkastning.

ÖVERGRIPANDE STRATEGIER

Agoras strategi är att identifiera och förvärva attraktiva detaljhandelsberoende fastigheter, i första hand sådana med förbättringspotential.

Vi förbättrar och skapar värde i befintligt fastighetsbestånd genom ett tydligare fokus på detaljhandelns förutsättningar och behov och ett tätare samarbete med detaljister. Vi förädlar våra fastigheter och skapar även byggrätter när så är möjligt.

Agoras ambition är att vara delaktig i respektive orts utveckling. Det sker i nära samarbete med såväl kommuner som andra fastighetsägare och övriga intressenter i syfte att förbättra tillgänglighet, infrastruktur, boendemöjligheter samt innerstadens trivsel och aktualitet.

Sammantaget ökar detta Agoras fastigheters attraktivitet och ger möjlighet att förbättra deras lönsamhet.

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

UTHYRNING OCH DIGITALISERING

Under de första månaderna i år har vi gjort ett antal stora uthyrningar. I Oden i centrala Trollhättan har vi tecknat ett tioårigt avtal med Nordic Wellness och öppnat ett 1 000 kvadratmeter stort gym i en tidigare vakant kontorslokal. Ett mycket välkommet tillskott som stärker vårt serviceutbud.

I kvarteret Caroli i centrala Malmö har vi tecknat ett sexårigt avtal med Subway. Restaurangen stärker vårt snabbmatsutbud, som är ett steg i förnyelsen av kvarteret Caroli.

I Ekholmen Centrum i Linköping bygger vi ut 900 kvadratmeter för Willys som tecknat ett nytt och förlängt avtal med 12 år. Systembolaget justerar samtidigt sin yta, bygger om sin butik och har förlängt sitt avtal med 10 år. Åtgärderna förstärker och etablerar Ekholmen Centrum som ett mycket starkt centrum för dagligvaror och vardagsärenden för lång tid framåt.

I Centra i centrala Västerås har vi tecknat ett fyraårigt avtal med restaurangen Twins krog som ett led i förnyelsen av matutbudet i det absoluta centrum av Västerås.

I Kompassen i centrala Örebro har vi tecknat ett avtal med Prison Island och ett med Lilys Burger. Prison Island är ett upplevelsebaserat koncept, tänk "Fångarna på fortet". Lilys Burger är ett exempel på en mattrend med högkvalitativa hamburgare i häftig 60-talsmiljö. Båda koncepten stärker både vår fastighets och Stortorgetts attraktivitet som Örebros "food district".

I Linnégallerian i centrala Växjö har vi tecknat ett avtal med Nordic Wellness som tillsammans med kommande förändringar förstärker fastigheten som en attraktiv destination i innerstadsmiljö. Det här är ett bra exempel på att i det inre av våra städer går att vara flexibel och ta till vara konsumenternas förändrade preferenser för fler aktiviteter inom området hälsa/skönhet.

Som ett led i att förstärka och höja den kommersiella miljön på våra centrum och att bättre använda gångar och andra allmänna ytor har vi tecknat ett avtal med

Clear Channel, marknadsledande inom digital reklam, för cirka 100 digitala skärmar i ett antal av våra gallerior. Det ger våra hyresgäster, annonsörer och oss själva möjligheter till direkt och effektiv kommunikation med besökarna, och är också en ny intäktskälla. Just nu medför digitaliseringen i köpcentrum framförallt ökade möjligheter till besökar- och kundkunskap, förbättrad kommunikation, säkerhet och styrning och sammanbindning av fysisk butik och E-handel.

Tillsammans med HUI Research kommer vi inom kort att introducera en branschgemensam definition av stadskärnan, som ger alla intressenter både offentliga och kommersiella, möjligheten att fatta beslut om våra städers inre liv baserat på fakta och statistik.

Marknaden fortsätter att vara gynnsam. Detaljhandels försäljningsprognos för 2017 är +3,0 procent enligt HUI Research.

Jag är helt övertygad om relevansen och potentialen i vår affärsidé, att med attraktivitet som ledstjärna, förbättra detaljhandelsberoende fastigheter på bra orter. Tillsammans med mycket kunniga och erfarna medarbetare och starka och engagerade ägare ser jag framåt med stor tillförsikt.

Wilner Anderson
VD



KOMMENTARER TILL RESULTATET

JANUARI–MARS 2017

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med närmaste årsskifte. Kvartalet avser januari–mars och året januari–december.

Resultat

Driftnettot ökade med 41 procent till 45 Mkr, (32) och överskottsgraden uppgick till 46 procent (42). Förvaltningsresultatet ökade med 88 procent till 15 Mkr (8). Både ökningen av driftnettot och förvaltningsresultatet är i huvudsak ett resultat av förvärven av gallerierna Punkt och Gallerian i Västerås med tillträde 30 september 2016. Utöver detta har driftnettot påverkats positivt av nettoinflyttningar. Resultat före skatt uppgick till 19 Mkr (11) vilket har påverkats positivt av realiserade värdeförändringar på fastigheter om 4 Mkr (3).

Intäkter

Hysesintäkterna ökade med 27 procent till 98 Mkr (77). Intäktsökningen förklaras främst av förvärven av gallerierna Punkt och Gallerian i Västerås. Hysesvärdet ökade med 28 procent till 452 Mkr (353). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent (89).

Kostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till 53 Mkr (45). Förändringen är huvudsakligen hänförlig till förvärven av gallerierna Punkt och Gallerian i Västerås. I övrigt ligger fastighetskostnaderna på en stabil nivå. Fastighetskostnaderna avser främst underhåll, taxebundna kostnader, fastighetsskatt samt fastighetsadministration.

De centrala administrationskostnaderna avser främst kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner såsom IT, finans, HR, IR, analys och transaktion. Kostnader för central administration uppgick för perioden till 7 Mkr (7).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -23 Mkr (-17). 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 (2,8).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 4 Mkr (3).

Skatt

Periodens aktuella skatt uppgick till 0 Mkr (0), vilket förklaras av att koncernen har ansamlade skattemässiga underskott som vid periodens slut uppgick till 113 Mkr. Då samtliga underskott förväntas kunna nyttjas mot framtida vinster har uppskjuten skattefordran åsatts fullt värde i redovisningen. Uppskjuten skattekostnad uppgick till -4 Mkr (-2), vilka främst avser temporära skillnader i fastigheter.

FASTIGHETSBESTÅND

Agoras fastighetsbestånd består av 23 fastigheter. Totalt marknadsvärde uppgick efter första kvartalet 2017 till 4 357 Mkr (3 438). Fastighetsbeståndet omfattade vid samma tidpunkt totalt 269 915 kvm uthyrbar yta, en ökning med 14,4 procent sedan 31 mars 2016 (235 866) och hyresvärdet uppgick till cirka 452 Mkr, en ökning med 28 procent sedan 31 mars 2016 (353). Per sista mars 2017 ligger den ekonomiska uthyrningsgraden på cirka 89 procent (89).

Fastigheternas värde och värdeförändringar

Det samlade marknadsvärdet för Agoras fastighetsportfölj uppgick den 31 mars 2017 till 4 357 Mkr. Under en tolv månadersperiod ska samtliga fastigheter externvärderas. Externa värderingar kompletteras med interna värderingar kvartalsvis. Under första kvartalet har samtliga fastigheter internvärderats 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 mars 2017. För fastighetsbeståndets bedömda värde är avkastningskravet och antagandet om den framtida areala tillväxten av avgörande betydelse. Den interna värderingen resulterade i en värdeförändring uppgående till 4 Mkr (3). Kontinuerligt inhämtas marknadsinformation från externa värderingsinstitut som stöd för den interna värderingsprocessen. Under perioden har Agora investerat 14 Mkr i fastigheter (16) avseende ombyggnationer för hyregäster samt förbättringsinvesteringar i fastigheternas driftmiljö. Bland ombyggnationer kan nämnas hyresgäst-anpassningar i Oden 7 Trollhättan för nya hyresgästen Nordic Wellness, i Carolus 32 Malmö för hyresgästen Subway och i Jupiter 15 Södertälje där vi välkomnar Folkuniversitet som ny hyresgäst.

FASTIGHETSBETECKNING	ORT	UTHYRBAR YTA
Bromsen 3 & 4 m.fl.	Borås	22 349
Termiten 1	Borås	14 778
Vampyren 9	Eskilstuna	16 587
Vestalen 10	Eskilstuna	11 370
Ciselören 2	Falköping	4 726
Hjälmen 1	Falköping	2 724
Lilla Björn 1	Falköping	3 418
Åldermannen 25	Kalmar	8 552
Risfältet 2 m.fl.	Linköping	12 136
Carolus 32 m.fl.	Malmö	15 485
Plåtslagaren 7	Motala	7 777
Lejonet 2 m.fl.	Nässjö	4 462
Vårholmen 4	Stockholm	24 526
Havren 4	Sundsvall	4 188
Jupiter 15	Södertälje	8 258
Norra Missionen 13	Tranås	9 127
Telefonen 19	Tranås	8 684
Oden 7	Trollhättan	16 482
Lennart 17	Västerås	13 223
Loke 24	Västerås	20 841
Mats 5	Västerås	18 990
Sunaman 5	Växjö	7 571
Kitteln 11	Örebro	13 661
TOTALT		269 915

Mkr	2017-03-31	2016-12-31
Ingående balans	4 339	3 419
Förvärv	-	850
Investeringar	14	67
Försäljningar	-	-64
Orealiserade värdeförändringar	4	66
Utgående balans	4 357	4 339

DE TIO STÖRSTA HYRESGÄSTERNA 31 MARS 2017

Hyresgäst	Andel av total hyra i %	Antal kontrakt	Antal butiker	Återstående löptid (år)
ICA	5,9	6	5	2,0
Q-Park	5,8	7	6	7,6
Åhléns	3,5	3	3	2,1
H&M	3,4	6	6	2,7
Willlys och Hemköp	2,9	4	4	6,5
Lindex	2,9	6	6	1,7
Stadium	2,4	4	4	1,0
Kicks	1,6	9	8	1,9
Kappahl	1,6	5	4	3,0
Akademibokhandeln	1,4	6	5	1,1
Summa, tio största hyresgästerna	31,6	56	51	

Attraktiv mix av butiker, restauranger och övrig service

Agora strävar efter att skapa en lockande mix av butiker, restauranger och övrig service som attraherar konsumenter att komma till oss. Vi vill ha de starkaste och mest framgångsrika detaljisterna 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 de största detaljisterna.

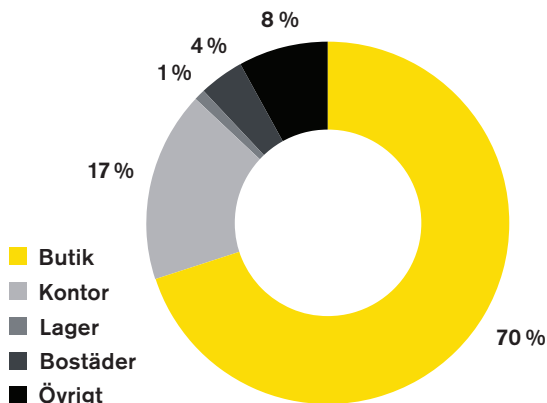
Hyresavtal och hyresgäster

De tre största hyresgästerna utgörs av ICA, Q-Park och Åhléns vilka tillsammans står för 15,2 procent av det totala hyresvärdet, fördelat på 16 olika lokaler, vilket ger en god riskspridning. De tio största hyresgästerna står för 31,6 procent. Det enskilt största kontraktet är Q-Park i Punkt, Västerås på 17 Mkr som svarar för 3,8 procent av det totala hyresvärdet.

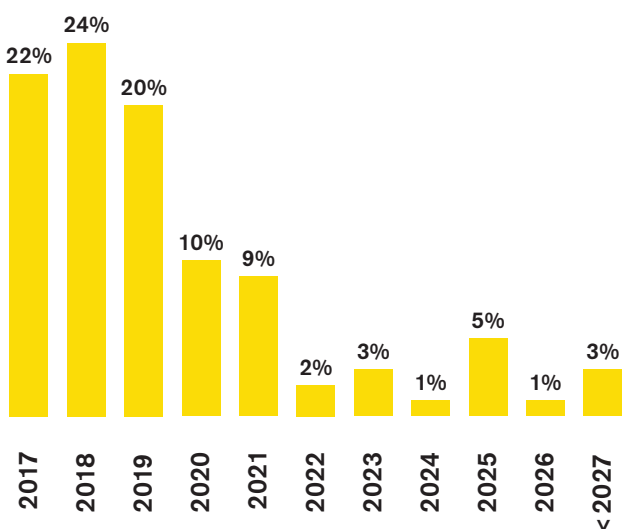
Den kontrakterade årshyran fördelar sig enligt följande med cirka 70 procent butiker, cirka 17 procent kontor, cirka 4 procent bostäder, 1 procent lager och cirka 8 procent övrigt, där bland annat utbildning, kultur och parkering ingår.

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 2,9 år.

FÖRDELNING HYRESINTÄKTER



KONTRAKTSSTRUKTUR/FÖRFALLOÅR



FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 1 405 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. Agoras soliditet uppgick till 31 procent per 31 mars 2017.

Främmande kapital

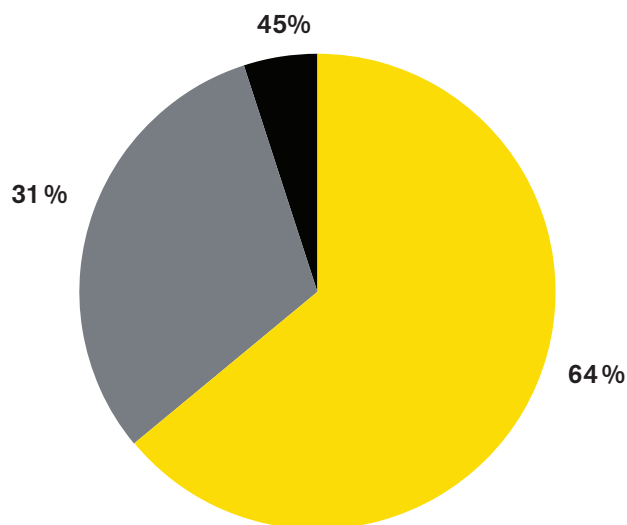
Den 31 mars 2017 hade Agora räntebärande skulder uppgående till 2 945 Mkr (2 951). Förändringen sedan årsskiftet avser en amotering på 6 Mkr. Räntebärande nettoskulder efter avdrag för aktiverade upplåningskostnader uppgick till 2 927 Mkr (2 930). Räntetäckningsgraden uppgick till 1,8 ggr (1,5).

De räntebärande skulderna utgjorde per 31 mars 2017 64 procent av kapitalförsörjningen, seniorlån 54 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 56 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 mars 2017 till 212 Mkr, 5 procent av kapitalförsörjningen och utgörs i huvudsak av uppskjuten skatteskuld, leverantörs-skulder, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

KAPITALFÖRSÖRJNING



- Räntebärande skulder
- Eget kapital
- Övriga skulder

Räntebärande skulder

	31 mar 2017	31 dec 2016
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 914	2 922
Aktiverade lånekostnader	-19	-21
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	2 895	2 901
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	32	29
Utnyttjad checkkredit	-	-
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	32	29
Summa räntebärande skulder	2 927	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 4,0 år.

Kapitalbindning

Per 31 mars 2017 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 3,1 år. Kvarvarande kreditfaciliteter som förfaller under 2017 är 32 Mkr.

Kreditgivare och säkerheter

Låneportföljen är fördelad på 4 kreditinstitut; Deutsche Pfandbriefbank AG, Swedbank AB, Livförsäkringsbolaget Skandia och If Skadeförsäkring AB. Utöver detta ett obligationslån som från och med november 2016 är noterat vid 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 31 Mkr (8). 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 -14 Mkr (-16) vilket i sin helhet förklaras av investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick efter perioden till -8 Mkr (-8) vilket avser amortering av lån.

Periodens kassaflöde uppgick till 9 Mkr (16) och utgående likvida medel 121 Mkr (44).

Kapitalbindning

Bindningstid	Mkr	Andel, %
2017	29	1,0
2018	1 047	35,5
2019	174	5,9
2020	1 185	40,3
2021	510	17,3
Summa	2 945	100

Ränteförfallostruktur

Förfalloår	Mkr	Snittränta, %	Andel, %
Rörlig	1 393	3,4	48
2018	90	5,0	3
2020	952	2,4	32
2021	510	1,9	17
Summa	2 945	2,9	100

Nyckeltal finansiering

	31 mar 2017	31 mar 2016
Räntebärande skulder, Mkr	2 945	2 241
Eget kapital, Mkr	1 404	1 156
Belåningsgrad fastigheter, %	56	58
Belåningsgrad, %	65	64
Genomsnittlig räntebindning, år	4,0	4,3
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,1	3,5
Medelränta räntebärande skulder, %	2,9	2,8

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Aktien

Det totala börsvärdet på Agoras aktier av serie B och preferensaktier uppgick per den 31 mars 2017 till 639 Mkr respektive 89 Mkr. Agoras B-aktier är listade på Nasdaq First North.

Per 31 mars 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 mars 2017 var 25 kronor/B-aktie.

Preferensaktien ger en årlig utdelning om 20 kronor per aktie, vilken handlas på Nasdaq First North. Börskursen per 31 mars 2017 var 245 kronor per preferensaktie.

Aktieägare

Agora har två dominerande huvudaktieägare, M2 Asset Management AB och Kvalitena AB (publ). Efter första kvartalet 2017 motsvarande M2 Asset Managements innehav 38,5 procent av rösterna och 22,9 procent av kapitalet. Kvalitenas innehav motsvarade 33,4 procent av rösterna och 10,8 procent av kapitalet. De tio största ägarna representerade tillsammans 91,18 procent av totalt aktiekapital vid periodens slut.

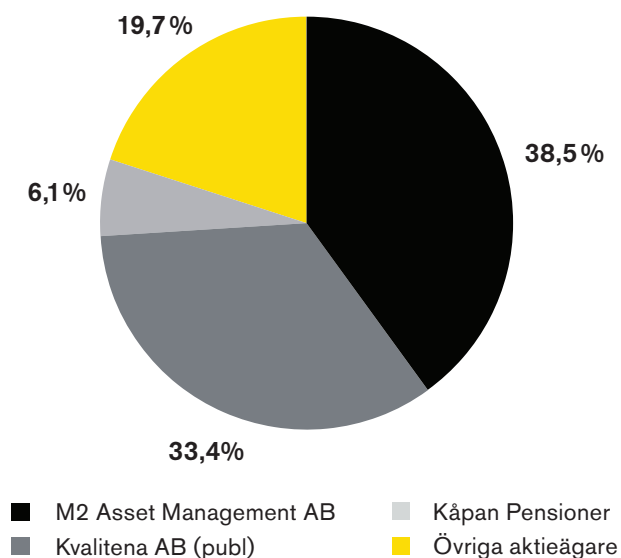
Likviditetsgarant

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 återspeglas 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 31/3 2017



Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt per aktie	Totalt antal röster	Rösträtts- 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 mars 2017	Antal	Antal	Antal	Röster, %	Kapital, %
Tio största aktieägarna	A-aktier	B-aktier	preferensaktier		
M2 Asset Management AB	2 344 531	4 720 552	56 246	38,49	22,86
Kvalitena AB (publ)	2 344 531	994 062	36 400	33,37	10,84
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
Gabrielsson Invest AB		1 670 000		2,28	5,36
Sterner Stenhus Förvaltning AB		1 393 167		1,90	4,47
CAIL Credit Agricole Indosuez Luxembourg		847 500		1,16	2,72
Övriga aktieägare		2 474 665	270 995	3,73	8,82
Utestående aktier	4 689 062	26 094 011	363 640	100,0	100,0

KONCERNENS RESULTAT I SAMMANDRAG

MKR	2017, 3 MÅN JAN–MAR	2016, 3 MÅN JAN–MAR	2016, 12 MÅN JAN–DEC	RULLANDE 12 APR–MAR
Hysesintäkter	98	77	330	351
Övriga intäkter	-	-	-	-
Fastighetskostnader	-53	-45	-180	-188
Driftsöverskott	45	32	150	163
Central administration	-7	-7	-26	-26
Finansnetto	-23	-17	-75	-81
Förvaltningsresultat	15	8	49	56
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	4	3	66	67
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-	-	1	3
Resultat före skatt	19	11	116	126
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-4	-2	-24	-26
Periodens resultat	15	9	92	100
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	15	9	92	100
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets ägare	15	9	92	100
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	0,49	0,31	3,21	3,52
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	0,48	0,30	3,11	3,41

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	31 MAR 2017	31 MAR 2016	31 DEC 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4 357	3 438	3 339
Maskiner och inventarier	2	2	2
Uppskjutna skattefordringar	24	18	22
Övriga finansiella tillgångar	3	3	3
Summa anläggningstillgångar	4 386	3 461	3 366
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	7	9	7
Övriga fordringar	30	37	19
Likvida medel	121	44	112
Summa omsättningstillgångar	158	90	138
SUMMA TILLGÅNGAR	4 544	3 551	4 504
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 405	1 156	1 390
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 895	2 217	2 901
Uppskjutna skatteskulder	69	39	65
Summa långfristiga skulder	2 964	2 256	2 966
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	32	24	29
Övriga kortfristiga skulder	143	115	119
Summa kortfristiga skulder	175	139	148
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 544	3 551	4 504

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

MKR	2017, 3 MÅN JAN–MAR	2016, 3 MÅN JAN–MAR	2016, 12 MÅN JAN–DEC	RULLANDE 12 APR–MAR
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	15	8	49	42
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	15	2	5	17
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	30	10	54	59
Förändring av rörelsefordringar	-13	-6	15	0
Förändring av rörelseskulder	14	4	9	58
Kassaflöde från den löpande verksamheten	31	8	78	117
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-14	-16	-67	-71
Förvärv av fastigheter via bolag	-	-	-191	-199
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	64	64
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14	-16	-194	-206
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	-	-	740	994
Lösen/amortering av lån	-6	-6	-722	-945
Emissioner	-	-	157	157
Utbetald utdelning preferensaktier	-2	-2	-7	-7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8	-8	168	198
Periodens kassaflöde	9	-16	52	110
Ingående likvida medel	112	60	60	44
Periodens kassaflöde	9	-16	52	110
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL	121	44	112	154

FÖRÄNDRING AV KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

MKR	2017 JAN–MAR	2016 JAN–DEC
Ingående eget kapital	1 390	1 149
Periodens totalresultat	15	92
Ny-/Fond-/Apportemission	-	157
Preferensaktieemission	-	-
Utdelning preferensaktieägare	-	-7
UTGÅENDE EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	1 405	1 390

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	2017, 3 MÅN JAN-MAR	2016, 3 MÅN JAN-MAR	2016, 12 MÅN JAN-DEC
Nettoomsättning	15	14	58
Rörelsens kostnader	-14	-14	-54
Resultat före finansiella poster	1	0	4
Finansiella poster	-1	2	6
Resultat före skatt	0	2	10
Bokslutsdispositioner	-	-	5
Uppskjuten skatt	-	0	-3
Resultat för perioden	0	2	12
TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET	0	2	12

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	31 MAR 2017	31 MAR 2016	31 DEC 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	332	-	332
Fordringar hos koncernföretag	1 275	1 250	1 275
Uppskjutna skattefordringar	1	3	1
Summa anläggningstillgångar	1 608	1 253	1 608
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	3	65	10
Övriga fordringar	4	3	2
Kassa och bank	41	15	40
Summa omsättningstillgångar	48	83	52
SUMMA TILLGÅNGAR	1 656	1 336	1 660
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 225	1 063	1 225
Räntebärande skulder	393	246	392
Ej räntebärande skulder	38	27	43
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 656	1 336	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. Koncern-interna 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.

ORGANISATION

Moderbolaget hade den 31 mars 2017 29 anställda, varav 12 kvinnor och 17 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 18 maj 2017
A Group of Retail Assets Sweden AB (publ)
Styrelsen

NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE	31 MAR 2017	31 MAR 2016	31 DEC 2016	31 DEC 2015
Fastigheternas verkliga värde, Mkr	4 357	3 438	4 339	3 419
Direktavkastningskrav värdering, %	6,0	6,1	6,0	6,1
Hyresvärde, Mkr	452	353	450	353
Uthyrbar yta, kvm	269 915	235 866	269 915	235 866
Genomsnittlig återstående löptid på hyreskontrakt, år	2,9	3,0	2,6	3,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	88	90	89
Överskottsgrad, %	46	42	45	50
Antal fastigheter	23	22	23	22
FINANSIELLA				
Avkastning på eget kapital, %	7,3	7,8	7,4	7,0
Soliditet, %	31	32	31	32
Soliditet, justerad, %	32	33	32	33
Belåningsgrad, fastigheter, %	56	58	57	59
Belåningsgrad, %	65	64	65	66
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,5	1,7	1,6
Genomsnittlig ränta, %	2,9	2,8	2,9	2,8
Genomsnittlig räntebindning, år	4,0	4,3	4,2	4,5
Genomsnittlig kreditbindning, år	3,1	3,5	3,4	3,8
AKTIERELATERADE				
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	0,49	0,31	3,21	3,72
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	0,48	0,30	3,11	3,58
Utdelning per preferensaktie, kr	5,00	5,00	20,00	10,00
Eget kapital per stamaktie, kr	43	44	42	43
Börskurs per stamaktie, kr	25	33	26	35
Börskurs per preferensaktie, kr	245	228	250	216
Antal utestående stamaktier, st	30 783 073	24 626 459	30 783 073	24 626 459
Antal utestående preferensaktier, st	363 640	363 640	363 640	363 640
Genomsnittligt antal utestående stamaktier före utspädning	26 375 879	24 626 459	26 375 879	20 564 005
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning	27 175 879	25 426 459	27 175 879	21 364 005
EPRA NAV per stamaktie, kr	44,9	45,1	44,3	44,8
Börsvärde stamaktier serie B, Mkr	639	693	686	720

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. Resultatmättet 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, garage, 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 hyresintäktern 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.

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 5 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*

Driftöverskott 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
Delårsrapport januari–juni 2017
Delårsrapport januari–september 2017
Bokslutskommuniké januari–december 2017

30 juni 2017
5 juli 2017
24 augusti 2017
16 november 2017
22 februari 2018

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:

Wilner Anderson, VD

wilner.anderson@agoraretail.se
+46 706 088080

Agneta Segerhammar, CFO

agneta.segerhammar@agoraretail.se
+46 730 322400

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 18 maj 2017 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

