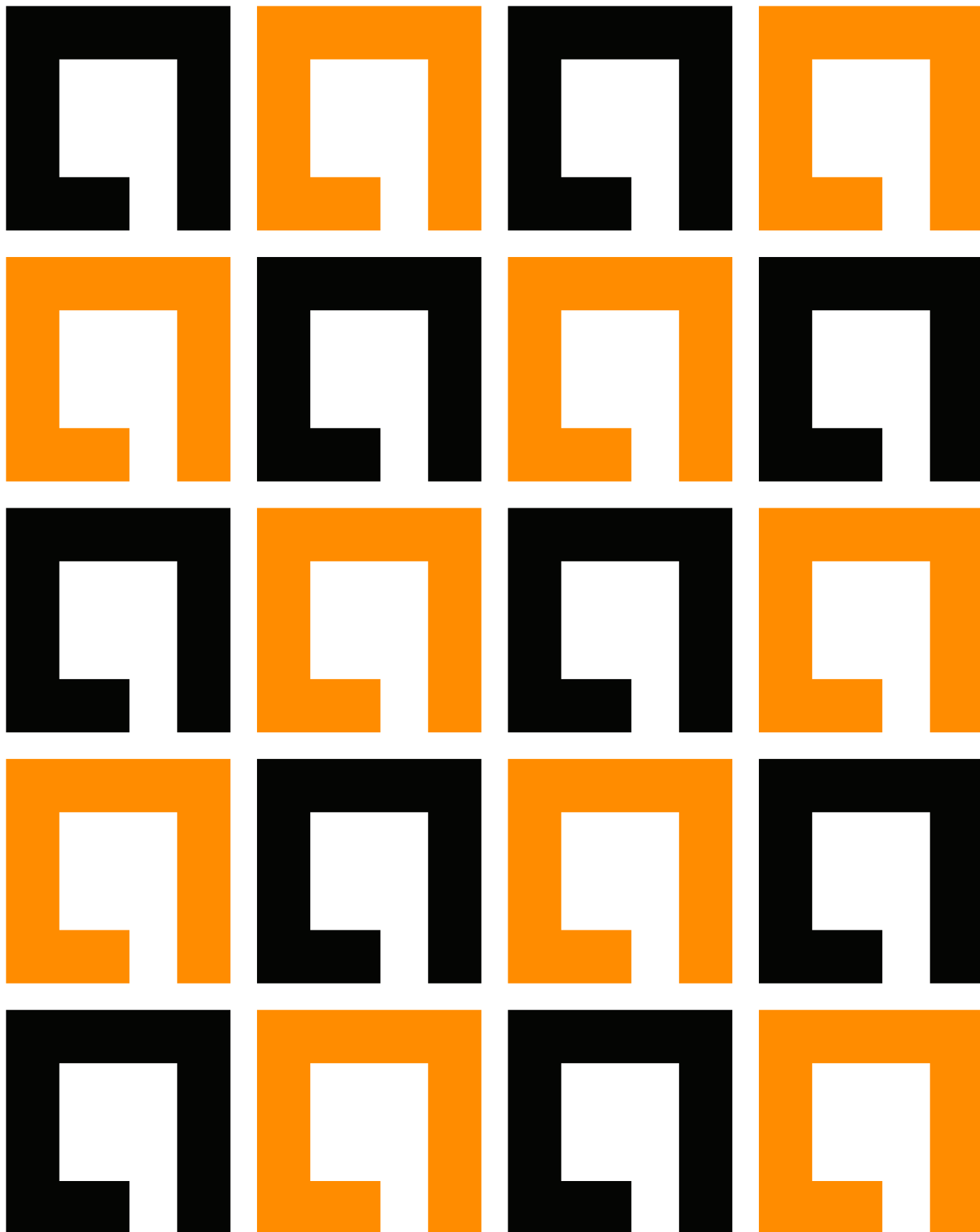




DELÅRSRAPPORT
MAJ–SEPTEMBER 2015

ngora
A GROUP OF RETAIL ASSETS

DELÅRSRAPPORT

MAJ–SEPTEMBER 2015

DELÅRSPERIODEN

Detta är Bolagets första resultatrappport sedan listningen på Nasdaq First North.

- Totalresultatet efter skatt uppgick till 96 Mkr, vilket motsvarar 5,22 kronor per aktie.
- Hyresintäkterna uppgick till 84 Mkr och driftnettot till 45 Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 22 Mkr. Rensat för engångskostnader i samband med starten av Bolaget och listningen på Nasdaq First North uppgick förvaltningsresultatet till 25,5 Mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

- Apportemission av 13 fastigheter om totalt marknadsvärde 1 809 Mkr
- Agoras aktie handlas på Nasdaq First North från och med 15 juni 2015
- Förvärv av 9 fastigheter om totalt marknadsvärde 1 616 Mkr
- Riktad stamaktieemission B om 50 Mkr
- Emission av preferensaktier om totalt 100 Mkr till allmänheten
- CFO och fastighetschef påbörjade sina anställningar

Hyresintäkter
84 Mkr

Area
235 866 kvm

Marknadsvärde
3 425 Mkr

**Eget kapital
per aktie**
44 kr

RESULTAT

Hyresintäkter	84 Mkr
Driftnetto	45 Mkr
Resultat efter skatt	96 Mkr
Marknadsvärde fastigheter	3 425 Mkr
Vinst per aktie före utspädning	5,22 kr
Vinst per aktie efter utspädning	5,00 kr

NYCKELTAL

Soliditet	33 %
Räntetäckningsgrad	2,4 ggr
Överskottsgrad	54 %
Ekonomisk uthyrningsgrad	89 %
Eget kapital per aktie	44 kr

KOMMENTARER FRÅN VD

STORA AFFÄRSMÖJLIGHETER PÅ VÅR MARKNAD

A Group of Retail Assets Sweden AB (publ) bildades i maj i år. Månaderna efter start har i alla avseenden präglats av att vi befinner oss i en intensiv uppbyggnadsfas.

Agoras grundidé, att äga, förvalta och utveckla detaljhandelsfastigheter, framförallt på andra orter än storstäderna har tagits mycket väl emot och vi ser möjligheter till utveckling i både befintligt bestånd och i att utöka portföljen.

I juni apporterades startportföljen om 13 fastigheter med sammanlagt ca 125 000 kvadratmeter på 9 orter in i Bolaget. Under samma månad listades Agora på Nasdaq First North.

I juli förvärvades sammanlagt 9 fastigheter om ca 110 000 kvadratmeter på 7 orter. Det samlade beståndet uppgår därmed till ca 235 000 kvadratmeter på 16 orter.

Förvaltning

Förvaltningen har under perioden i huvudsak köpts in från dels tidigare ägare, dels från olika leverantörer. Från september köps den ekonomiska löpande administrationen av en underleverantör. Fr o m första kvartalet 2016 kommer vi att ha både kommersiell och teknisk förvaltning i egen regi. Vi anser att närhet och direktkommunikation är nyckelbegrepp för en långsiktig framgångsrik verksamhet. Under mellantiden löser vi vårt behov med olika, framförallt lokala leverantörer.

Personal och rekrytering

I september började vår CFO Agneta Segerhammar och vår fastighetschef Lars-Erik Gustavsson sitt arbete. Behovet att skapa en organisation, praktiskt taget från noll, och där-

med att rekrytera ett antal nya medarbetare har varit och är en prioriterad uppgift. Rekryteringsprocesserna går bra, vi anställer erfarna och kunniga människor. Flertalet av dessa börjar hos oss i början av 2016.

Prioritering

Förutom den självklara prioriteringen att rekrytera medarbetare, har vi även fokuserat på att fördjupa våra analyser av både de fastigheter vi har och de orter vi verkar i för att beskriva och skapa de möjligheter till förbättring som finns på varje ort och i varje fastighet. Detta arbete utgör grunden i de detaljerade åtgärds- och affärsplaner vi upprättar med sikte på framförallt nästa år.

Jag bedömer att affärsmöjligheterna på marknaden för detaljhandelsfastigheter är stora, baserat på en hög och stabil konsumtion, aktiva detaljister och för närvarande en stor transaktionsvolym. Med det som bakgrund ser mina medarbetare och jag mycket fram emot att utveckla Agora tillsammans med våra kunder, våra ägare och vår styrelse.



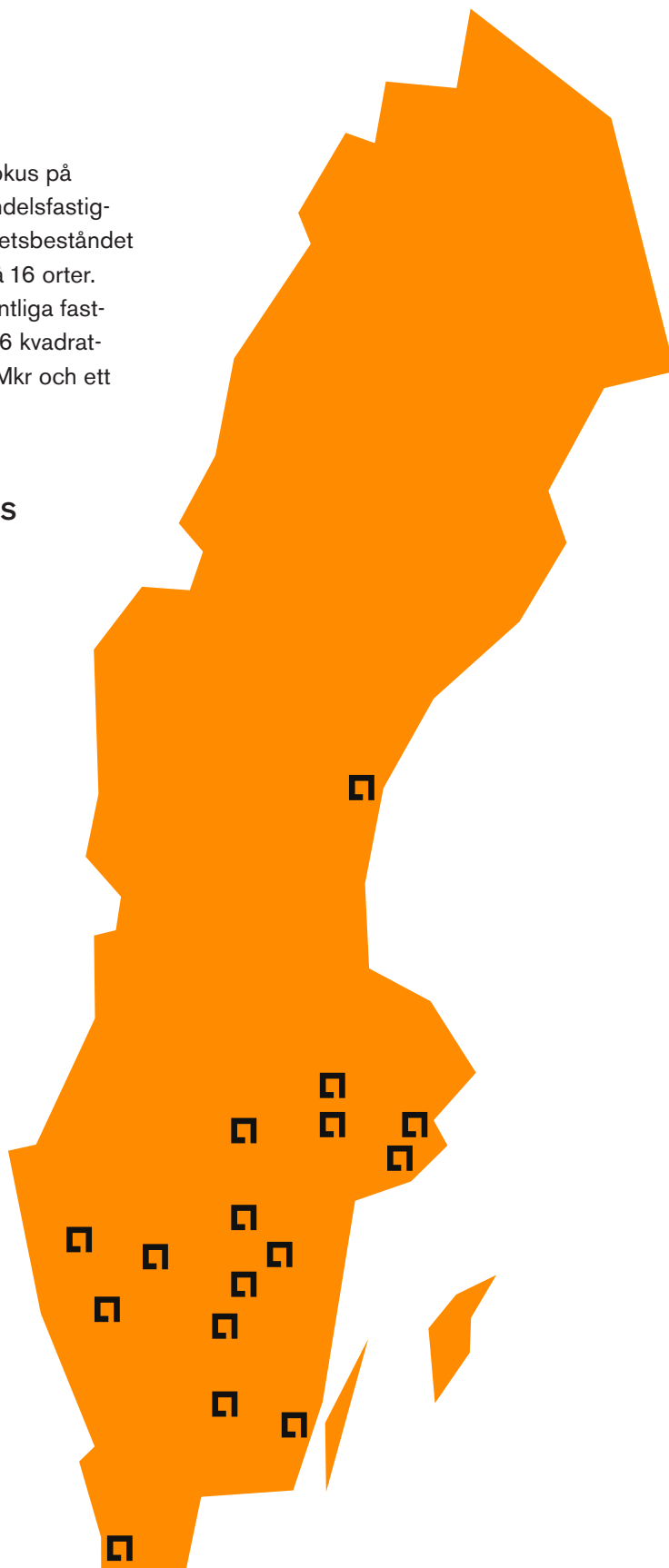
Wilner Anderson, VD

AGORA I KORTHET

Agora är ett fastighetsbolag med fokus på ägande och förvaltning av detaljhandelsfastigheter i svenska regionorter. Fastighetsbeståndet består av 22 fastigheter belägna på 16 orter. Den sammanlagda ytan på det befintliga fastighetsbeståndet uppgår till 235 866 kvadratmeter med ett hyresvärde om 351 Mkr och ett fastighetsvärde om 3 425 Mkr.

AGORAS FASTIGHETER FINNS I FÖLJANDE STÄDER:

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



AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGI

Affärsidé

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

Vision

Agora ska vara Nordens bästa ägare av detaljhandelsfastigheter.

Mål

På tre till fem år är målsättningen att öka värdet på fastighetsportföljen till 10 miljarder 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.

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 tillgänglig-

het, infrastruktur, boendemöjligheter samt innerstadens trivsel och aktualitet. Detta ökar Agoras fastigheters attraktivitet och ger möjlighet att förbättra deras lönsamhet.

Förvärvsstrategi

Agora ska förvärva fastigheter som uppfyller vissa fastighetsspecifika och ortsspecifika kriterier:

Ortsspecifika kriterier

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

Fastighetsspecifika kriterier

- Storlek och typ av förvärvsobjekt 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 långsiktiga 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 förvärvsstrategi. Expansionen kan ske inom fastigheter lokaliserade 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
- Implementera hyreshöjningar
- Genomföra hyresgästanpassningar
- Kundanpassa 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 välrenommerade detaljister, vilket förväntas öka fastigheternas samt orternas attraktivitet.

Ekonomi och finans

Finansiellt fokus ska vara stigande förvaltningsresultat och starka kassaflöden. Genom ett kundnära arbete ska kundnöjdhet och lojalitet säkerställas, vilket skapar förutsättningar för en långsiktigt hållbar avkastning för Bolagets aktie-

ägare. 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 ännu inte en egen fullständig organisation utan fastigheterna förvaltas delvis av inhyrd personal från ett antal olika leverantörer.

Målsättningen är att under året skapa en egen organisation som i alla väsentliga avseenden kommer att vara på plats under första kvartalet 2016.

FASTIGHETSBESTÅND

Agoras fastighetsbestånd består av 22 fastigheter, huvudsakligen innerstadsgallerior belägna i tillväxtregioner i södra och mellersta Sverige. Totalt marknadsvärde uppgår till 3 425 Mkr. Fastighetsbeståndet

omfattar totalt 235 866 kvm uthyrbar yta och hyresvärdet bedöms uppgå till ca 351 Mkr. Fastighetsbeståndet har en ekonomisk uthyrningsgrad på ca 89 procent.

Fastighetsbeteckning	Ort	Köpcentrum	UTHYRNINGSBAR YTA					Totalt
			Butik	Kontor	Lager	Bostad	Övrigt	
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 och Riskornet 2	Linköping	Ekholmens 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	Vårbergs centrum	16 906	77	–	7 543	–	24 526
Havren 4	Sundsvall		3 394	–	–	–	794	4 188
Municipet 2	Sundsvall		1 255	78	55	3 229	1 165	5 782
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
Totalt			171 737	27 624	12 784	18 616	5 105	235 866

Lagerytorna är till större delen relaterade till butikerna.

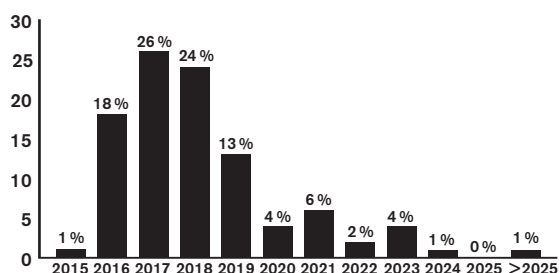
HYRESAVTAL OCH HYRESGÄSTER

Den kontrakterade årshyran fördelar sig enligt följande med ca 73 procent butiker, ca 12 procent kontor, ca 8 procent bostäder och ca 7 procent övrigt, där bland annat utbildning, kultur, lager och parkering ingår. Bolagets största hyresgäster utgörs av ICA, Åhléns och H&M vilka tillsammans står för 15,2 procent av Bolagets totala hyresintäkter.

De tio största hyresgästerna

Andel av total hyra	%
ICA Sverige AB	6,7
Åhléns AB	4,4
H&M Hennes & Mauritz Sverige AB	4,0
Lindex Sverige AB	3,2
Axfood Sverige AB	2,9
Stadium Sweden AB	2,3
Kappahl Sverige AB	1,8
Kicks Kosmetikkedjan AB	1,6
Q Park AB	1,5
Stiftelsen stadsmissionen skola STH	1,4
Summa, tio största hyresgästerna	30,0

Kontraktsstruktur/förfalloår



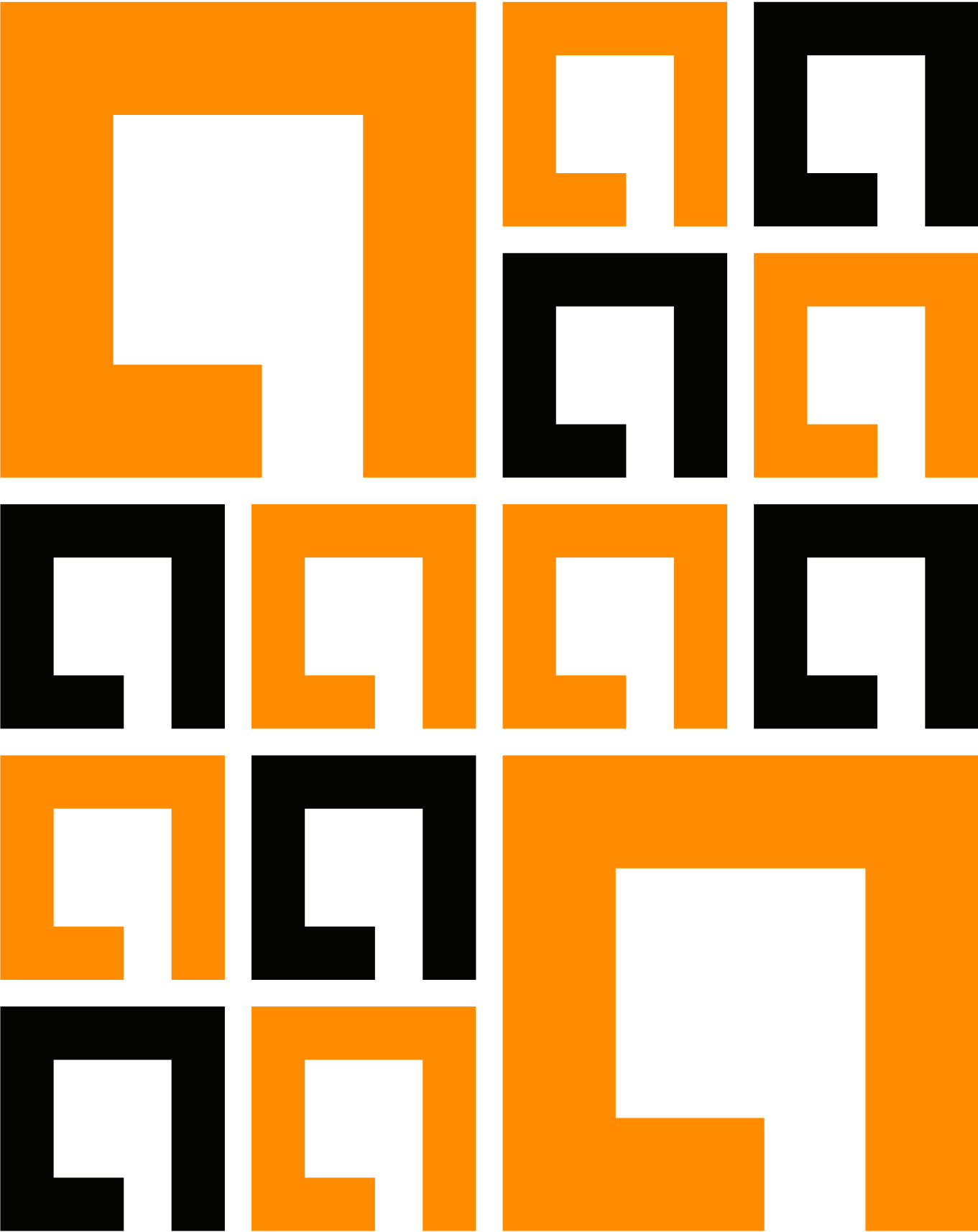
Den genomsnittliga återstående löptiden på hyreskontrakt uppgår till ca 2,9 år.

PÅGÅENDE PROJEKT

Under rapportperioden har Agora påbörjat en hyresgästanpassning i Centra, fastigheten Lennart 17, i Västerås för Swecos räkning. Inflyttning är beräknad till 1 juli 2016. Därmed är Centra i det närmaste fullt uthyrt.

FASTIGHETSVÄRDERING

Agora värderar kvartalsvis samtliga fastigheter. Under en rullande 12-månadersperiod ska samtliga fastigheter externvärderas. Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognosticerade kassaflöden under en kalkylperiod, jämte restvärde. Per den 30 september har samtliga fastigheter värderats internt. Det genomsnittliga avkastningskravet i Agoras värderingar uppgår till 6,4 procent.



KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	maj – sep 5 mån	jul – sep 3 mån	feb – apr 3 mån
Hysesintäkter	84	72	0
Fastighetskostnader	-39	-30	0
Driftnetto	45	42	0
Central administration	-8	-7	0
Finansnetto	-15	-15	0
Förvaltningsresultat	22	20	0
Värdetförändring fastigheter, orealiserade	112	15	0
Resultat före skatt	134	35	0
Aktuell skatt	-5	-2	0
Uppskjuten skatt	-33	-14	0
Resultat för perioden	96	19	0
Totalresultat	96	19	0
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets ägare	96	19	0
Resultat per aktie	5,22	0,70	0
Resultat per aktie efter utspädning	5,00	0,67	0

Bolaget bildades 18 februari 2015 och Bolagets första bokslut gjordes per den 30 april 2015. Perioden feb–apr avser därför det föregående räkenskapsåret. Det innevarande räkenskapsåret påbörjades därmed den 1 maj 2015.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 84 Mkr varav 72 Mkr avser tredje kvartalet. Samtliga intäkter är hänförliga till de två fastighetsportföljer som förvärvats under perioden.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader uppgick under perioden till 39 Mkr varav 30 Mkr avser tredje kvartalet och består i huvudsak av underhåll, taxebundna kostnader, fastighetsskatt samt fastighetsadministration.

Central Administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick

till 8 Mkr varav 7 Mkr avser tredje kvartalet och avser kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner såsom IT, finans, HR och IR. I centrala administrationskostnader ingår dessutom 3,4 Mkr som är av engångskaraktär och är relaterade till starten av Bolaget och Bolagets listning på Nasdaq First North. Överskottsgraden uppgår till 58 procent efter justering av kostnader av engångskaraktär.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -15 Mkr och består i huvudsak av räntekostnader.

Värdeförändringar

Externa värderingar gjordes av samtliga fastigheter i samband med Bolagets inträde på Nasdaq First North och emission av preferensaktier. I samband med bokslutet har interna kassaflödesvärderingar genomförts på samtliga fastigheter. Det genomsnittliga avkastningskravet i Agoras värderingar per 30 september 2015 uppgick till 6,4 procent och kalkylperioden är 10 år. I övrigt hänvisas till Agoras redovisningsprinciper som finns publicerade på Bolagets hemsida.

Bolaget inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut som stöd för den interna värderingsprocessen. Orealiserade värdeförändringar under perioden uppgick till 112 Mkr varav 15 Mkr avser tredje kvartalet och avser skillnaden mellan förvävspris och verkligt värde.

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 har värderats till 0, vilket påverkat den totala uppskjutna skatten med 9,1 Mkr. Både den aktuella skatten och den uppskjutna skatten är beräknade utifrån den gällande skattesatsen, 22 procent.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	30 sep 2015	30 apr 2015
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	3 425	0
Materiella anläggningstillgångar	1	0
Uppskjuten skattefordran	13	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	3	0
Summa anläggningstillgångar	3 442	0
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	10	0
Övriga kortfristiga fordringar	58	30
Likvida medel	30	0
Summa omsättningstillgångar	97	30
SUMMA TILLGÅNGAR	3 540	30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 168	30
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	1 982	0
Uppskjuten skatteskuld	35	0
Övriga långfristiga skulder	1	0
Summa långfristiga skulder	2 018	0
Kortfristiga skulder		
Räntebärande kortfristiga skulder	234	0
Övriga kortfristiga skulder	120	0
Summa kortfristiga skulder	354	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 540	30

Bolaget bildades 18 februari 2015 och Bolagets första bokslut gjordes per den 30 april 2015. Perioden feb-apr avser därför det föregående räkenskapsåret. Det innevarande räkenskapsåret påbörjades därmed den 1 maj 2015.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Per sista september uppgick värdet på förvaltningsfastigheterna till 3 425 Mkr. Uppskjuten skattefodran avser skatt på årets beräknade skattemässiga underskott.

Fastigheter verkligt värde	Mkr
Verkligt värde vid periodens utgång	0
Förvärv	3 302
Investeringar	11
Värdeförändring	112
Verkligt värde vid periodens utgång	3 425

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar består i huvudsak av fordringar relaterade till de slutliga tillträdesboksluten avseende de fastighetsförvärv som genomförts under perioden samt av likvida medel.

Räntebärande skulder

Bolagets räntebärande skulder består i huvudsak av skulder till kreditinstitut. Totala räntebärande skulder uppgår till 2 216 Mkr vilket motsvarar en belåningsgrad på 65 procent. Bolaget har en soliditet som uppgår till 33 procent per den 30 september 2015.

I enlighet med Bolagets redovisningsprinciper periodiseras vissa uppläggningsavgifter och låneavgifter över lånens löptid, vilket har minskat räntebärande skulder.

Upplåning	Mkr	Andel, %
Banklån mot säkerhet	2 005	91
Säljarreserver	210	9
Summa	2 216	100

Ränte- och kapitalbindning

Per 30 september uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut till 4,0 år. Den genomsnittliga räntebindningen på skulder till kreditinstitut uppgick till 4,1 år. Den genomsnittliga räntemarginalen för Bolagets bottenfinansiering uppgick per den 30 september till 1,9 procent. Räntan på säljarreserverna uppgår till i genomsnitt 6,0 procent. I nedanstående tabeller ingår inte uppläggningskostnader för lån på 13,2 Mkr. Bolaget har inga räntederivat utan endast ett lån med fast ränta.

Kapitalbindningsstruktur

Förfalloår	Mkr	Andel, %
2015	222	10
2016	24	1
2017	24	1
2018	735	33
2019	24	1
2020	1 200	54
Summa	2 229	100

Ränteförfallostruktur

	Mkr	Snittränta, %	Andel, %
Rörlig	1 067	1,80	48
Fast ränta			
Inom ett år	210	6,00	9
1–5 år	952	2,44	43
Summa	2 229	1,90	100

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld består i huvudsak av skatt på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde och skattemässigt restvärde.

FÖRÄNDRING AV KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2015-02-18	0	0	0	0
Nyteckning av aktier	50			50
Ovillkorat aktieägartillskott		30 000		30 000
Utgående eget kapital 2015-04-30	50	30 000	0	30 050
Ingående eget kapital 2015-05-01	50	30 000	0	30 050
Periodens resultat/totalresultat			96 332	96 332
Transaktioner med ägare				
Fondemission 2015-05-13	701	-701		0
Riktad nyemission 2015-05-27	3 000	117 000		120 000
Apportemission 2015-06-08	17 013	663 862		680 875
Nyemission 2015-06-15	592	21 908		22 500
Preferensaktieemission 2015-07-01	364	99 637		100 001
Apportemission 2015-07-03	1 840	71 760		73 600
Nyemission 2015-07-07	1 430	48 620		50 050
Emission av teckningsoptioner 2015-06-15		1 224		1 224
Emissionskostnader		-6 280		-6 280
Utgående eget kapital 2015-09-30	24 990	1 047 030	96 332	1 168 352

Det egna kapitalet är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	maj-sep 5 mån	jul-sep 3 mån	feb-apr 3 mån
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	22	20	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	1	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	23	21	0
Förändring i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	43	13	0
Förändring av rörelseskulder	18	29	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	84	63	0
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-11	-9	0
Förvärv av fastigheter	-296	-309	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-307	-318	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	2 190	1 297	0
Lösen av lån	-2 232	-1 241	0
Preferensaktieemission	100	100	0
Nyemission	187	45	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	245	201	0
Periodens kassaflöde	22	-54	0
Ingående likvida medel	0	81	0
Likvida medel i förvärvade bolag	8	3	0
Periodens kassaflöde	22	-54	0
Utgående likvida medel	30	30	0

Bolaget bildades 18 februari 2015 och Bolagets första bokslut gjordes per den 30 april 2015. Perioden feb-apr avser därför det föregående räkenskapsåret. Det innevarande räkenskapsåret påbörjades därmed den 1 maj 2015.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 84 Mkr varav 63 avser tredje kvartalet.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -307 Mkr och utgörs till största delen av fastighetsförvärv, justerat för apportemissioner.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten består i huvudsak av nyupptagna fastighetskrediter i samband med förvärven, samt lösen av befintliga lån i samband med förvärven.

Kassaflödet uppgick netto till 22 Mkr varav -54 avser tredje kvartalet. Likvida medel uppgick per 30 september till 30 Mkr.

Fastighetstransaktioner 2015: förvärv

Stad	Fastighet	Uthyrningsbar yta	Tillträde
Eskilstuna	Vampyren 9	16 587	2015-06-08
Falköping	Ciselören 2	4 726	2015-06-08
Falköping	Hjälmen 1	2 724	2015-06-08
Falköping	Lilla Björn 1	3 418	2015-06-08
Linköping	Risfältet 2	12 136	2015-06-08
Malmö	Carolus 32	15 485	2015-06-08
Nässjö	Lejonet 2	4 462	2015-06-08
Stockholm	Vårholmen 4	24 526	2015-06-08
Sundsvall	Havren 4	4 188	2015-06-08
Sundsvall	Municipet 2	5 782	2015-06-08
Tranås	Norra Missionen 13	9 127	2015-06-08
Tranås	Telefonen 19	8 684	2015-06-08
Örebro	Kitteln 11	13 661	2015-06-08
Borås	Bromsen 3 & 4	22 349	2015-07-03
Borås	Termiten 1	14 778	2015-07-03
Eskilstuna	Vestalen 10	11 370	2015-07-03
Kalmar	Åldermannen 25	8 552	2015-07-03
Motala	Plåtslagaren 7	7 777	2015-07-03
Södertälje	Jupiter 15	8 258	2015-07-03
Trollhättan	Oden 7	16 482	2015-07-03
Västerås	Lennart 17	13 223	2015-07-03
Växjö	Sunaman 5	7 571	2015-07-03
Summa		235 866	

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	maj-sep 5 mån	jul-sep 3 mån	feb-apr 3 mån
Övriga intäkter	6	6	0
Rörelsens kostnader	-8	-7	0
Resultat före finansiella poster	2	-1	0
Finansnetto	-3	-3	0
Resultat före skatt	-5	-5	0
Uppskjuten skatt	1	1	0
Resultat för perioden	-4	-3	0
Totalresultat för moderbolaget	-4	-3	0

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	30 sep 2015	30 apr 2015
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Aktier och andelar i dotterbolag	49	0
Fordringar hos dotterbolag	1 150	0
Uppskjuten skattefordran	3	0
Summa anläggningstillgångar	1 202	0
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	1	0
Fordringar hos dotterbolag	51	0
Övriga kortfristiga fordringar	1	30
Likvida medel	13	0
Summa omsättningstillgångar	66	30
SUMMA TILLGÅNGAR	1 268	30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 068	30
Kortfristiga skulder		
Räntebärande kortfristiga skulder	185	0
Övriga kortfristiga skulder	16	0
Summa kortfristiga skulder	201	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 268	30

Bolaget bildades 18 februari 2015 och Bolagets första bokslut gjordes per den 30 april 2015. Perioden feb-apr avser därför det föregående räkenskapsåret. Det innevarande räkenskapsåret påbörjades därmed den 1 maj 2015.

MODERBOLAGET I SAMMANDRAG

Moderbolaget ägde per den 30 september inga fastigheter utan hanterar aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner såsom administration, HR, transaktion, förvaltning, ekonomi och finansiering.

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av ersättning från dotterbolagen. Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 6 Mkr varav 6 Mkr avser det tredje kvartalet. Likvida medel uppgick per 30 september till 13 Mkr.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

AKTIEKAPITAL

Bolaget bildades den 18 februari 2015 och förvärvades kort därefter av Kvalitena AB (publ), som ett så kallat lagerbolag. Därefter överlät Kvalitena AB (Publ) 25000 aktier, motsvarande 50 procent av samtliga aktier i Bolaget, till M2 Asset Management AB.

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

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 nyemission 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.

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 8 juni 2015 beslutades att öka Bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier i serie B. Med avvi-

kelse från befintliga aktieägares företrädesrätt riktades erbjudandet om teckning av stamaktierna av serie B till M2 Assets Management AB, Grytetorp Invest AB, Lipid AB, P&E Persson AB, Dellinen AB, BoPartner i Mälardalen AB, JJ Advokat AB, Butikstorvet A/S och Lindelöf Stenroos AB, Klövern AB (publ), D. Carnegie & Co AB, Sterner Stenhus Förvaltning AB, Sörmlandsporten AB och Fastighets AB Balder. Teckningskursen för de nyemitterade stamaktierna av serie B uppgick till 40 kronor per aktie och betalning erlades genom apport av aktierna i respektive tecknares dotterbolag som ägde de fastigheter som framgår av avsnittet "Fastighetsbeståndet".

På samma bolagsstämma beslutades att genomföra emission av preferensaktier. Preferensaktierna berättigar till utdelning om 20 kronor per preferensaktie och år, vilket utbetalas med fem kronor per aktie och kvartal från och med september 2015. Inlösen kan ske efter bolagsstämmobeslut.

I juli 2015 beslutades att genomföra en riktad nyemission om 1 350 000 aktier till Länsförsäkringar Fastighetsfond, m.fl.

Per 30 september 2015 har Bolaget 3 751 250 stamaktier av serie A som berättigar till 1 röst, 20 875 209 stamaktier av serie B som berättigar till en tiondels röst samt 363 640 preferensaktier som berättigar till en tiondels röst.

INCITAMENTSPROGRAM

Inom Bolaget finns optionsprogram för ledningen i Agora. Syftet med optionsprogrammet är att premiera ett långsiktigt engagemang hos

koncernens ledning, att tillse att Bolagets 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 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 ska uppgå till 52 kronor.

AKTIEÄGARE

Nedan finns en förteckning över de största aktieägarna i Agora.

Aktieägare per den 30 september 2015

Aktieägare	Antal		Antal	Röster %	Kapital %
	a-aktier	b-aktier	preferens aktier		
M2 Asset Management AB	1 875 625	3 750 000	53 000	38,40	22,72
Kvalitena AB (publ)	1 875 625		36 400	31,99	7,65
Kåpan Pensioner		3 592 313		6,11	14,37
Dagon Sverige AB (Klövern)		2 325 000		3,96	9,30
Sörmlandsporten AB		2 131 250		3,63	8,53
Holmiensis Bostäder AB,					
Graflunds 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
Grytetorp Invest AB		372 078		0,63	1,49
Försäkrings AB Avanza pension		326 142	12 244	0,58	1,35
Övriga aktieägare		1 105 445	261 996	2,33	5,47
Utestående aktier	3 751 250	20 875 209	363 640	100,0	100,0

ÖVRIG INFORMATION

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Några av de viktigaste riskområden beskrivs nedan.

Fastighetsvärdering

Agora redovisar fastighetsbeståndet till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultatet. Dessa värdeförändringar kan få väsentliga effekter på koncernens resultat och ställning.

Finansiering

För Agora är det viktigt att det finns tillgång till finansiering vid behov och avsaknaden av detta skulle kunna innebära en risk. Låg belåningsgrad och längre kredittider samt en spridning av lånens förfallostruktur begränsar denna finansieringsrisk.

Kassaflöde

Kassaflödet påverkas av faktorer som hyresintäkter, kostnadsnivåer, och räntenivåer, särskilt då förändringar av dessa faktorer inte alltid sker samtidigt.

Risken för svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter försöker Agora hantera genom en god dialog med hyresgästerna för att fånga upp och tillgodose ändrade behov hos hyresgästerna.

Ökade driftkostnader som eventuellt inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal, oförutsedda och omfattande renoveringsbehov som kan leda till ökade underhållskostnader riskerar att påverka kassaflödet. Genom kartläggning av fastigheternas skick och ett kontinuerligt arbete minskas riskerna.

Andra tekniska risker såsom risken för konstruktionsfel, skador och föroreningar kan också

påverka Bolagets kassaflöde. Agora hanterar dessa risker genom kartläggning samt en aktiv förvaltning. Agoras samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Räntekostnaden är en av Agoras större kostnadsposter. Förändringar i ränteläget kan komma att innebära en risk. Agora har valt att skydda sig mot svängningar på räntemarknaden genom att ha fast ränta på delar av belåningen.

Skatt

Agoras verksamhet påverkas av förändringar i bolags- och fastighetskatt, liksom övriga statliga pålagor. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att det sker andra ändringar i skattelagstiftningen som påverkar Agora. Agora följer löpande politiska beslut som påverkar företagsbeskattningen och fastighets-skatten.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Under perioden har fastigheter förvärvats från M2 Asset Management som kontrolleras av Rutger Arnult som är styrelseledamot i Agora. Dessutom har fastigheter förvärvats från Stendörren bostäder AB där Agoras styrelseordförande Knut Pousette är styrelseordförande. En fastighet har även förvärvats från Sörmlandsporten AB där styrelsens ordförande Knut Pousette är VD. 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 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 utfört juridiska tjänster åt Bolaget. Säljarna av fastigheterna har fram till 31 augusti 2015 bistått med delar av förvaltningen av fastigheterna. Inget bolag i 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.

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 Bolagets hemsida.

ORGANISATION

Samtliga medarbetare är anställda i moderbolaget. Den 30 september hade Bolaget sju anställda, varav två kvinnor och fem 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 Bolagets revisorer.

Stockholm 2015-11-17

Styrelsen

NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade	30 sep 2015
Fastigheternas verkliga värde, Mkr	3 425
Direktavkastningskrav värdering, %	6,4
Hysesvärde, Mkr	351
Uthyrbar yta, kvm	235 866
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89
Överskottsgrad, %	54
Antal fastigheter	22
Finansiella	
Soliditet, %	33
Belåningsgrad, fastigheter, %	65
Belåningsgrad, %	59
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4
Genomsnittlig ränta, %	1,9
Genomsnittlig räntebindning, år	4,1
Genomsnittlig kreditbindning, år	4,0
Aktierelaterade	
Resultat per stamaktie, kr	5,22
Resultat per preferensaktie, kr	4,66
Eget kapital per stamaktie, kr	44
Börskurs per stamaktie, kr	33
Börskurs per preferensaktie, kr	233
Antal utestående stamaktier, st	24 626 459
Antal utestående preferensaktier, st	363 640
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning	18 344 717
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning	19 144 717
Börsvärde, Mkr	897

DEFINITIONER

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter

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

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet i fastighetsvärderingarna.

Eget kapital per aktie

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.

Hyresvärde

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

Resultat per stamaktie

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

Resultat per preferensaktie

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

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat, inklusive realiserade värdeförändringar plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Intäkter på årsbasis dividerat med bedömt hyresvärde.

Årshyra

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter.

FINANSIELL KALENDER

Sista dag för handel inklusive rätt till utdelning till preferensaktieägare	28 dec 2015
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	30 dec 2015
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	7 jan 2016
Bokslutskommuniké maj – december 2015	25 feb 2016



YTTERLIGARE INFORMATION

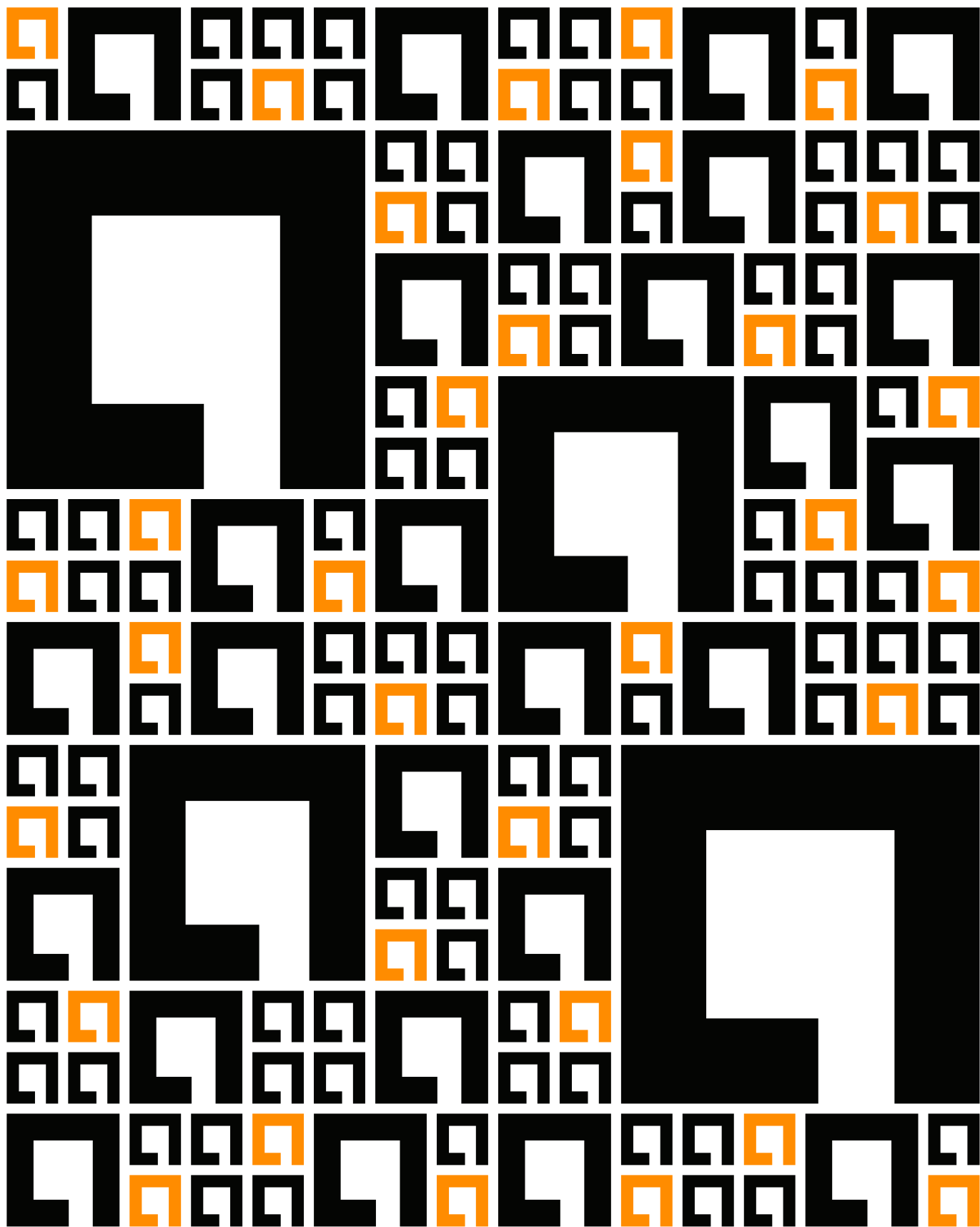
Ytterligare information kan erhållas av:

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

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)
Box 16378, 103 27 Stockholm

ngorn
A GROUP OF RETAIL ASSETS