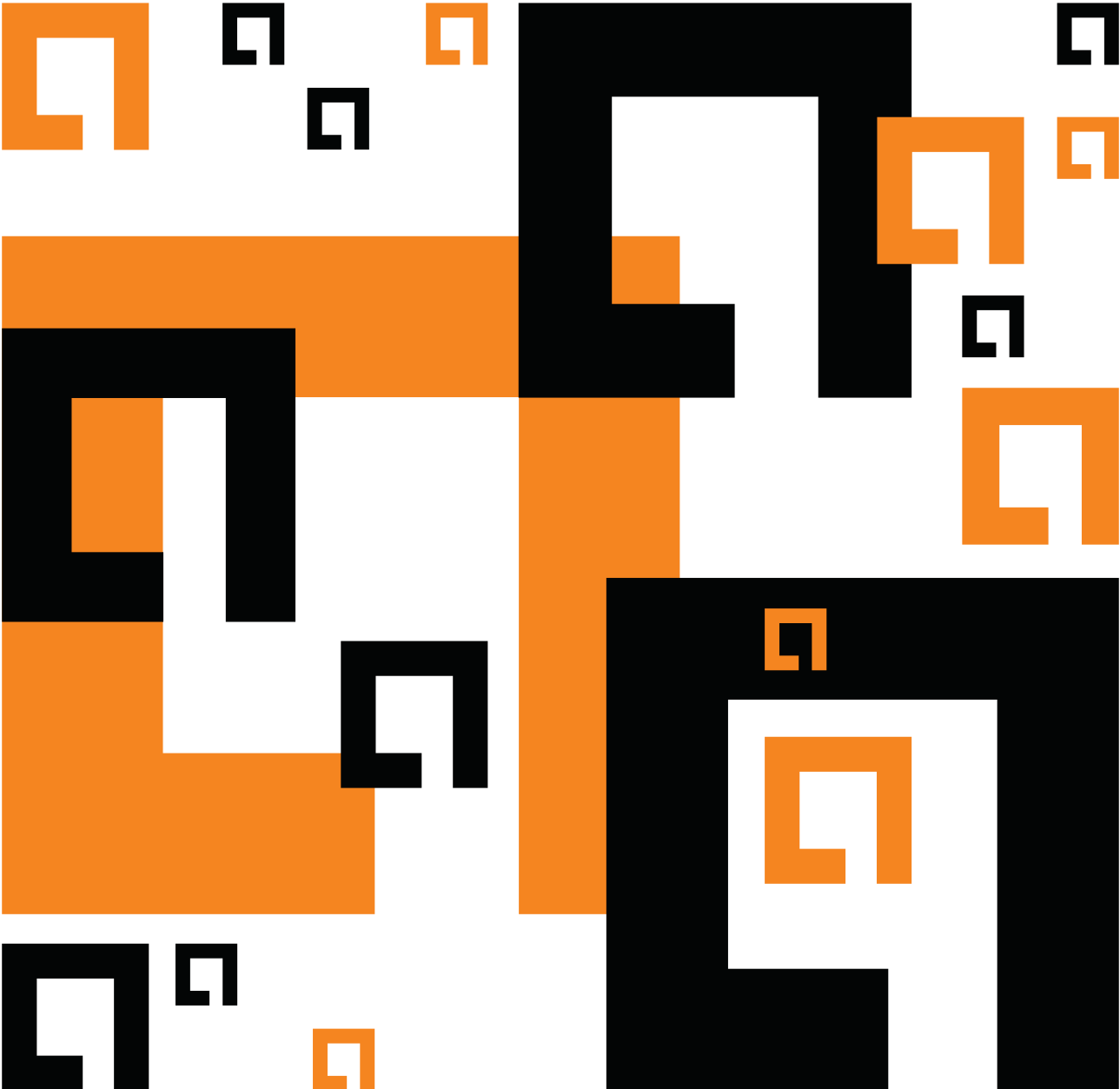


DELÅRSRAPPORT
JANUARI–JUNI 2016
A GROUP OF RETAIL ASSETS
SWEDEN AB (PUBL)



DELÅRSPERIODEN JANUARI–JUNI 2016

Agora fortsätter att uppvisa ett positivt resultat. Förvaltningsresultatet uppgick till 23 Mkr efter andra kvartalet 2016 vilket är en förbättring med 87,5 procent sedan första kvartalet, 15 Mkr jämfört med 8 Mkr. Resultatet efter skatt uppgick till 28 Mkr per sista juni 2016.

Delårsperioden

Kvartalet avser april–juni och delårsperioden januari–juni 2016. Belopp inom parentes avser maj–december 2015 (8 månader). Resultatposter jämförs med maj–december 2015 då Agora först bildades i februari 2015 och gjorde sitt första bokslut i april 2015.

- Resultat efter skatt uppgick till 28 Mkr (80) vilket motsvarar 0,97 kr per stamaktie före utspädning (3,72).
- Hyresintäkterna uppgick till 154 Mkr (159).
- Driftsöverskottet uppgick till 68 Mkr (78).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 23 Mkr (20).
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 9 Mkr (91) och realiserade värdeförändringar uppgick till 2 Mkr (0).
- Nettoinvesteringar i fastigheter uppgick till 44 Mkr (26).

Väsentliga händelser

- Agora har sålt byggrätter för bostäder om cirka 6 800 kvm för 21 Mkr i Vårberg.
- Agora har sålt fastigheten Municipet 2 i Sundsvall för 43 Mkr. Fastigheten förvärvades för 39 Mkr.
- Agora har tecknat två hyresavtal med ett sammanlagt värde på drygt 3,5 Mkr. I Fenixgallerian, Nässjö har avtal tecknats med Utbildning i Sverige AB och i Ekholmens Centrum i Linköping har avtal tecknats med LSS Funktionsstöd, Omsorgskontoret i Linköping.
- Agora har tecknat avtal med Elgiganten Phonehouse och med multibrandbutiken Bond i Gallerian i Motala till ett sammanlagt värde av drygt 1,7 Mkr.
- Agora har tecknat ett utökat hyresavtal med Pitcher's i Örebro vilket ger tillkommande hyresvärde på cirka 21 Mkr.

Händelser efter periodens utgång

- I juli tecknades avtal om förvärv av gallerierna Punkt (Mats 5) och Gallerian (Loke 24) i centrala Västerås. Fastigheterna förvärvas i bolagsform med ett underliggande fastighetsvärde om sammanlagt 850 Mkr. Förvärvet klassificeras som ett tillgångsförvärv. Köpeskilling för aktierna beräknas uppgå till 259 Mkr. Förvärvet finansieras genom en kombination av upptagande av nya banklån om cirka 510 Mkr, säljarrevers om 90 Mkr, en planerad företrädesemission om cirka 150 Mkr av stam A-aktier och stam B-aktier till nuvarande ägare samt en planerad emission av en icke säkerställd obligation om 200 Mkr. Förvärvet är villkorat finansiering och tillträde sker den 30 september.

RESULTAT	2016-06-30
Hyresintäkter	154 Mkr
Driftsnetto	68 Mkr
Resultat efter skatt	28 Mkr
Marknadsvärde fastigheter	3 408 Mkr
Resultat per stamaktie före utspädning	0,97 kr
Resultat per stamaktie efter utspädning	0,94 kr

FINANSIELL ÖVERSIKT

MKR	2016, 3 MÅN APR–JUN	2016, 3 MÅN JAN–MAR	2016, 6 MÅN JAN–JUN	2015, 8 MÅN MAJ–DEC
Hysesintäkter	77	77	154	159
Övriga intäkter	-	-	0	6
Fastighetskostnader	-41	-45	-86	-87
Driftsnetto	36	32	68	78
Förvaltningsresultat	15	8	23	20
Resultat efter skatt	19	9	28	80
Överskottsgrad, %	42	42	44	50
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	88	89	89
Soliditet, %	33	33	33	32
Resultat per stamaktie före utspädning	0,66	0,31	0,97	3,72
Resultat per stamaktie efter utspädning	0,64	0,30	0,94	3,58

Antal fastigheter
21

Ekonomisk uthyrningsgrad
89 %

Marknadsvärde fastigheter
3 408 Mkr

Hysesintäkter
154 Mkr

Uthyrningsbar yta
230 084 kvm

Eget kapital per stamaktie
44 kr

DETTA ÄR AGORA

Agora äger, förvaltar och utvecklar detaljhandelsberoende fastigheter. Fastighetsbeståndet består av 21 fastigheter belägna på 16 orter, huvudsakligen innerstadsgallerior i tillväxtregioner i södra och mellersta Sverige. Agora är noterat på Nasdaq First North sedan 15 juni 2015.

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.

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.

- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till lägst 40 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till lägst 200 procent.
- Den genomsnittliga årliga avkastningen på eget kapital ska långsiktigt uppgå till 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 tillgänglighet, infrastruktur, boendemöjligheter samt innerstadens trivsel och aktualitet. Detta ökar fastigheternas attraktivitet och ger möjlighet att förbättra deras lönsamhet.

Förvaltning och utveckling

Verksamheten bedrivs med ett långsiktigt perspektiv. Affärs- och åtgärdsplaner upprättas för samtliga

fastigheter och fastighetsportföljen utvecklas kontinuerligt genom att arbeta aktivt med långsiktigt effektiv förvaltning.

Organisation

Agoras ledning har lång och unik erfarenhet av förvaltning, utveckling och finansiering av detaljhandelsfastigheter. Alla medarbetare är anställda av moderbolaget. Den kommersiella och tekniska förvaltningen samt den ekonomiska och administrativa styrningen sker med egen bemanning från och med första kvartalet 2016.

Utdelningspolicy

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

STABIL UTVECKLING

Vi gläder oss åt ett positivt andra kvartal 2016, med stabila intäkter och sjunkande kostnader, jämfört med tidigare kvartal. Man kan säga att vi är nära ett normalläge vad gäller driften av vår verksamhet.

Vår organisation är på plats och igång, bemannad av kvalificerade, kunniga och ambitiösa individer.

Vakanta ytor har börjat fyllas och vissa, tidigare gemensamma ytor, har tagits i bruk för nyuthyrning. Vi möter alla våra stora hyresgäster löpande, liksom alla kedjedetaljister, både sådana som är hyresgäster hos oss och sådana som kan bli det. De kontinuerliga samtalen och förhandlingarna med våra kunder detaljisterna, kommer att ge resultat i form av både omförhandlade kontrakt och nyetableringar under kommande perioder.

Vi deltar i de olika platsernas utveckling, till exempel i Vårberg där vi sålt byggrätter för bostäder i omedelbar anslutning till vårt Vårberg Centrum, som kommer att öka området attraktivitet på alla sätt. Vi är med i olika samarbeten, initierade av framförallt de större kommunerna, som syftar till väl fungerande stadscentrum. Ambitionsnivån hos många kommuner är påtaglig, och förståelsen för handelns roll och behovet av gemensamt, konstruktivt arbete blir allt större.

Vi renodlar vårt fastighetsbestånd när bra tillfällen erbjuds, till exempel i Sundsvall där ett för oss mindre viktigt hus kunde säljas till ett bra pris till en lokal entreprenör.

Vi har avslutat de två tidigare kommunicerade projekten, ett gym i Eskilstuna och ett kontor i Västerås, båda med resultatet att stora vakanser därmed har fyllts, och att husen rejält ökat sin attraktivitet.

Vi utvärderar kontinuerligt nya möjliga köp. Min tidigare uppfattning kvarstår, att det finns många affärer att göra i vår valda del av fastighetsmarknaden. De två centrala och viktiga gallerierna i centrala Västerås där vi har tecknat avtal om förvärv med tillträde den 30

september kommer att vara ett både stort och viktigt tillskott till vår portfölj. (Affären har kommunicerats separat). Tillsammans med Centra, som vi redan äger, blir vår position i centrala Västerås strategisk.

Kort sagt, vi fortsätter på den inslagna vägen och tillämpar vår affärsidé, övertygade om dess livskraft. Fokus är och kommer att fortsätta att vara förbättringar, stora och små, både på intäkt- och kostnads- sidan.

Konsumtionsprognoserna är i stort sett oförändrade, liksom de fundamentala faktorerna som påverkar dem, även om den oro de flesta känner relaterat Brexits konsekvenser, valet i USA och immigrations- och flyktingsituationen, är omöjlig att förutspå resultatet av.

För kommande perioder ser jag många både små och stora åtgärder i våra befintliga hus som kommer att förbättra husens och platsens både funktion och attraktivitet och därmed vårt resultat, liksom konkreta möjligheter att förvärva nya, bra fastigheter.

Jag ser framåt med stor tillförsikt.



Wilner Anderson
VD

KOMMENTARER TILL RESULTATET JANUARI – JUNI 2016

Resultatposterna nedan avser perioden januari–juni 2016 och jämförelsesiffrorna i parentes avser perioden maj–december 2015. Resultatposter jämförs med maj–december 2015 (såvida inte annat anges) då Agora först bildades i februari 2015 och gjorde sitt första bokslut i april 2015.

Resultat

Förvaltningsresultatet förbättrades med 87,5 procent mellan kvartal ett och kvartal två 2016, 8 Mkr att jämföra med 15 Mkr. Andra kvartalet 2016 visar även ett förbättrat driftsnetto, en ökning med 12 procent, 36 Mkr jämfört med 32 Mkr tack vare stabiliserade kostnader under andra kvartalet. Första kvartalet belastades fortfarande av uppstartskostnader. Nu ligger fastighetskostnaderna på en mer normaliserad nivå och kommer mestadels att påverkas av underhållskostnader och säsongsvariationer i driftskostnader. Det totala driftsnettot för perioden uppgick till 68 Mkr (78).

Intäkter

Nettoomsättningen för perioden uppgick till 154 Mkr (165) varav hyresintäkter 154 Mkr (159). Hyresintäkterna ligger på samma nivå som föregående kvartalsperiod. Totalt hyresvärde uppgår till 354 Mkr per sista juni 2016 och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent (89). Övriga intäkter uppgick per sista december 2015 till 6 Mkr vilket avsåg försäljningsintäkter från verksamheten i Carolus Retail vilket har avvecklats under andra kvartalet 2016. Resultatet för Carolus Retail nettoredovisas från och med 2016 och ingår i fastighetskostnader.

Kostnader

För andra kvartalet 2016 uppgick fastighetskostnaderna till 41 Mkr att jämföra med första kvartalet då de uppgick till 45 Mkr vilket är en förbättring med 9 procent. Ackumulerat januari–juni 86 Mkr (87). Fastighetskostnaderna består i huvudsak av underhåll, taxebundna kostnader, fastighetsskatt samt fastighetsadministration. Den tekniska förvaltningen sköttes 2015 av underentreprenör som nu sköts i egen regi vilket har resulterat i lägre kostnader.

De centrala administrationskostnaderna avser främst kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner såsom IT, finans, HR, IR, analys och transaktion. Det har varit högre driftskostnader än normalt 2015 på grund av uppbyggnad av organisation och kontor. Under 2016 har kostnaderna för central administration minskat och stabiliserats. Kostnader för central administration uppgick för perioden januari–juni 2016 till 12 Mkr att jämföra med maj till december 2015 då kostnaden uppgick till 23 Mkr. Även mellan kvartalen 2016 har kostnaderna minskat, 5 Mkr för andra kvartalet att jämföra med första kvartalet då kostnaderna uppgick till 7 Mkr, en sänkning med 28 procent.

Finansnetto

Finansnettot uppgick för perioden januari till juni 2016 till 33 Mkr att jämföra med maj till december då det uppgick till 30 Mkr. Ökningen beror på att Agora tog ett nytt lån om 250 Mkr i slutet av 2015. De finansiella kostnaderna består i huvudsak av räntekostnader hänförliga till externa lån. Genomsnittlig ränta per 30 juni 2016 uppgick till 2,8 procent.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 9 Mkr (91). Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 Mkr (0) tack vare två fastighetsförsäljningar.

Skatt

Periodens aktuella skatt uppgick till 0 Mkr (-2). Förändring uppskjuten skatt uppgick till -6 Mkr (-29). Ingen aktuell skatt redovisas, koncernen förväntas inte betala någon aktuell skatt då det ansamlade skattemässiga underskottet uppgår vid periodens utgång till 88,1 Mkr.

FASTIGHETSBESTÅND

Agoras fastighetsbestånd består av 21 fastigheter efter försäljning av fastigheten Municipet 2 i Sundsvall. Totalt marknadsvärde uppgick efter andra kvartalet till 3 408 Mkr (3 419). Fastighetsbeståndet omfattade vid samma tidpunkt totalt 230 084 kvm uthyrbar yta och hyresvärdet uppgick till cirka 354 Mkr. Per sista juni 2016 ligger den ekonomiska uthyrningsgraden på cirka 89 procent (89).

Fastigheternas värde och värdeförändringar

Hela fastighetsbeståndet värderas kvartalsvis. Under en tolv månadersperiod ska samtliga fastigheter externvärderas. Externa värderingar gjordes av alla fastigheterna i samband med noteringen på Nasdaq First North i juni 2015 och emissionen av preferensaktier. I samband med årsbokslutet 2015 externvärderades 19 av fastigheterna och tre värderades internt.

Under andra kvartalet 2016 har 15 av fastigheterna externvärderats av Newsec och sex 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 30 juni 2016. För fastighetsbeståndets bedömda värde är avkastningskravet och antagandet om den framtida reala tillväxten av avgörande betydelse. Den externa värderingen resulterade i en orealiserad värdeförändring uppgående till 8 Mkr. Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 Mkr tack vare de två försäljningarna som gjordes under andra kvartalet.

Förvärv och avyttringar av fastigheter

I april avtalades försäljning av byggrätter för 21 Mkr. Byggrätterna omfattade cirka 6 800 kvm och ligger i direkt anslutning till Vårberg Centrum. I maj tecknades avtal om försäljning av fastigheten Municipet 2 i Sundsvall för 43 Mkr.

I juli tecknades avtal om förvärv av gallerierna Punkt (Mats 5) och Gallerian (Loke 24) i centrala

Västerås. Fastigheterna förvärfas i bolagsform med ett underliggande fastighetsvärde om sammanlagt 850 Mkr. Förvärvet klassificeras som ett tillgångsförvärv. Köpeskilling för aktierna beräknas uppgå till 259 Mkr. Förvärvet finansieras genom en kombination av upptagande av nya banklån om cirka 510 Mkr, säljarrevers om 90 Mkr, en planerad företrädesemission om cirka 150 Mkr av stam A-aktier och stam B-aktier till nuvarande ägare samt en planerad emission av en icke säkerställd obligation om 200 Mkr. Förvärvet är villkorat finansiering och tillträde sker den 30 september.

FASTIGHETER

Fastighetsbeteckning	Ort	Yta
Bromsen 3 & 4 samt Spindeln 13 & 14	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
Äldermannen 25	Kalmar	8 552
Riket 20, Risfältet 2 och Riskornet 2	Linköping	12 136
Carolus 32 och Innerstaden 1:52	Malmö	15 485
Plåtslagaren 7	Motala	7 777
Lejonet 2, 8, 13, 14 samt del av BRF Nässjöhus 5	Nässjö	4 462
Vårholmen 4	Stockholm	24 526
Havren 4	Sundsvall	4 188
Jupiter 15	Södertälje	8 258
Telefonen 19	Tranås	8 684
Norra Missionen 13	Tranås	9 127
Oden 7	Trollhättan	16 482
Lennart 17	Västerås	13 223
Sunaman 5	Växjö	7 571
Kitteln 11	Örebro	13 661
TOTALT		230 084

DE TIO STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Andel av total hyra i %	Antal hyreskontrakt	Antal butiker	Återstående löptid (år)
ICA Sverige AB	7,6	6	5	2,8
Åhléns AB	5,0	4	4	2,2
H&M Hennes & Mauritz Sverige AB	4,5	7	7	5,3
Lindex Sverige AB	3,6	7	6	1,8
Dagab Inköp & Logistik AB	3,1	4	4	1,8
Stadium Sweden AB	3,1	4	4	2,5
Kappahl Sverige AB	2,1	5	4	3,5
Kicks Kosmetikkedjan AB	1,8	8	7	1,8
Q Park AB	1,8	5	5	3,9
Coop Sverige Fastigheter AB	1,5	1	1	1,3
Summa, tio största hyresgästerna	34,1	51	47	

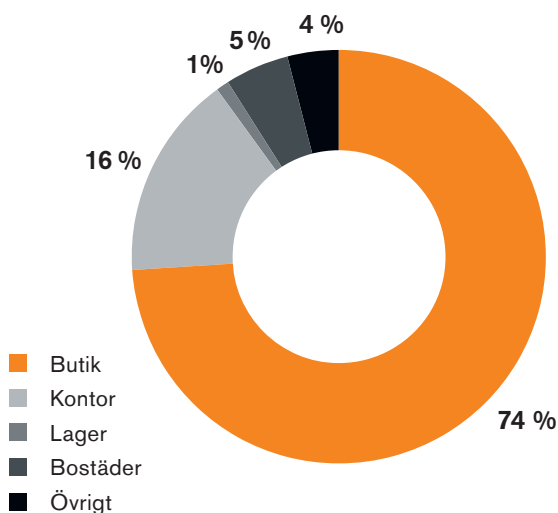
Hyresavtal och hyresgäster

De största hyresgästerna utgörs av ICA, Åhléns och H&M vilka tillsammans står för 17,1 procent av de totala hyresintäkterna. De tio största hyresgästerna står för 34 procent av de totala hyresintäkterna.

Den kontrakterade årshyran fördelar sig enligt följande med cirka 74 procent butiker, cirka 16 procent kontor, cirka 5 procent bostäder, 1 procent lager och cirka 4 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.

FÖRDELNING HYRESINTÄKTER



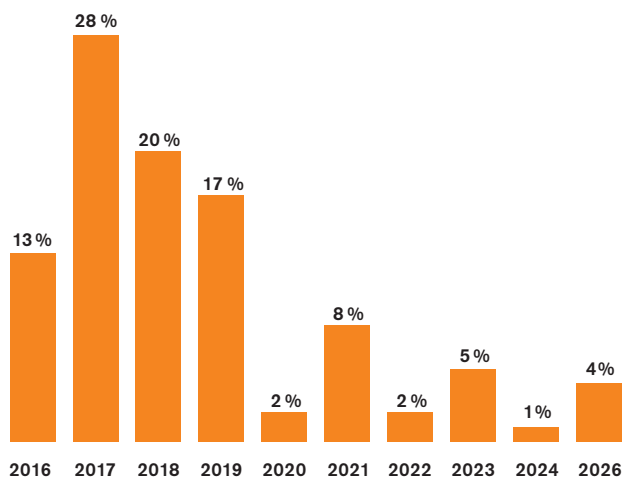
Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyreskontrakt uppgår till cirka 2,8 år.

Avslutade projekt

Hyresgäst Anpassningen för Member 24 är slutförd. De öppnade sitt första gym i Eskilstuna i Smedjan, Fastigheten Vampyren 9. Inflyttningen ägde rum i mars 2016.

Hyresgäst Anpassningen är slutförd i Centra, fastigheten Lennart 17, i Västerås för Swecos räkning. Inflyttningen ägde rum 1 juli 2016.

KONTRAKTSSTRUKTUR/FÖRFALLOÅR



Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyreskontrakt uppgår till cirka 2,8 år.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 1 169 Mkr. Aktieägarna har andel i det egna kapitalet baserat på deras aktieinnehav. Agora har två 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 33 procent per 30 juni 2016.

Främmande kapital

Den 30 juni 2016 hade Agora räntebärande skulder uppgående till 2 213 Mkr (2 263). Förändring sedan årsskiftet avser lösen av lån, 38 Mkr och amorteringar, 12 Mkr. Räntebärande nettoskulder efter avdrag för aktiverade upplåningskostnader uppgick till 2 199 Mkr (2 246). Räntetäckningsgraden uppgick till 1,8 ggr (1,6).

De räntebärande skulderna utgjorde per 30 juni 2016, 63 procent av kapitalförsörjningen. 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 58 procent. Räntebärande skulder som inte har säkerhet i fastigheter utgörs av ett mezzaninlån om totalt 250 Mkr. Agora har valt att binda räntan på 42 procent av de räntebärande skulderna med syfte att begränsa ränterisken. Under perioden har inga nya krediter upptagits. All finansiering sker i svenska kronor.

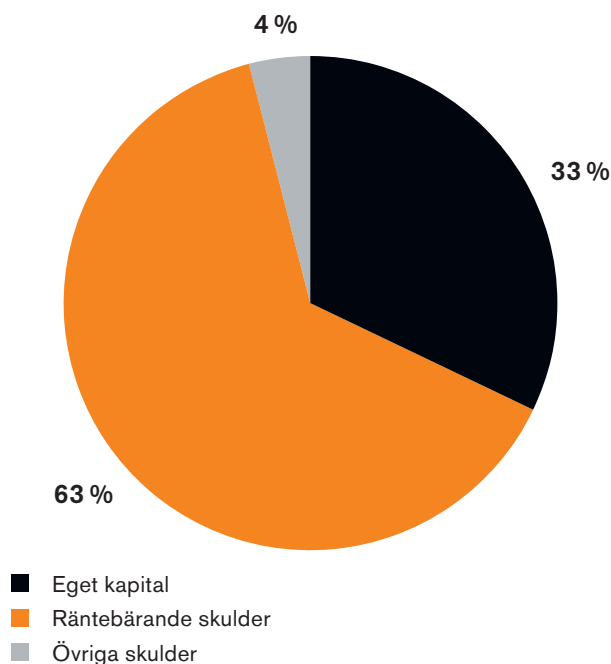
Övrigt kapital

Övrigt kapital utgörs i huvudsak av uppskjuten skatteskuld, leverantörsskulder, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Finansieringsformen övrigt kapital uppgick till 160 Mkr och utgjorde cirka 4 procent av den totala finansieringen per sista juni 2016.

Genomsnittlig ränta och räntebindning

Den genomsnittliga upplåningsräntan för de totala räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 2,8 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden per 30 juni var 4,0 år.

KAPITALFÖRSÖRJNING



Kreditbindning

Vid halvårsskiftet uppgick den genomsnittliga kreditbindningen till 3,3 år. Kvarvarande kreditfaciliteter som förfaller under 2016 är 12 Mkr.

Kreditgivare och säkerheter

Låneportföljen är fördelad på 4 kreditinstitut; Deutsche Pfandbriefbank AG, Swedbank AB, Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt och If Skadeförsäkring AB. Som säkerhet för merparten av de räntebärande skulderna har fastighetsinteckningar om 2 393 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 under första halvåret 2016 till 37 Mkr (111). Minskningen av utflödet jämfört med föregående år förklaras av förändringarna i rörelsefordringar och rörelseskulder.

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

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

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

Covenanter och risktagande

Agoras finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtal med banker och kreditinstitut finns det fastlagda gränsvärden, så kallade covenanter, för nyckeltal. Agoras egna mål stämmer med bankernas krav.

Räntebärande skulder

	2016-06-30	2016-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2 189	2 239
Aktiverade lånekostnader	-14	-17
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	2 175	2 222
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	24	24
Utnyttjad checkkredit	-	-
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	24	24
Summa räntebärande skulder	2 199	2 246

Kreditbindning

Bindningstid	Mkr	Andel, %
2016	12	0,5
2017	27	1,2
2018	960	43,1
2019	24	1,1
2020	1 206	53,4
Summa	2 228	100

Ränteförfallostruktur

Förfall, år	Mkr	Snittränta, %	Andel, %
Rörlig	1 276	3,0	57
5 år	952	2,4	43
Summa	2 228	2,8	100

Nyckeltal finansiering

	2016-06-30	2015-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	2 228	2 246
Eget kapital, Mkr	1 172	1 149
Belåningsgrad, fastigheter %	58	59
Belåningsgrad, %	63	66
Genomsnittlig räntebindning, år	4,0	4,5
Genomsnittlig kreditbindning, år	3,3	3,8
Medelränta räntebärande skulder, %	2,8	2,8

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Aktien

Det totala börsvärdet på Agoras aktier av serie B och preferensaktier uppgick per den 30 juni 2016 till 718 Mkr respektive 90 Mkr. Agora ska verka för att bolagets aktie får en konkurrenskraftig totalavkastning i förhållande till risken och att det finns en god likviditet i handeln med bolagets aktie. Allt agerande ska utgå från ett långsiktigt perspektiv och bolaget ska ha en frekvent, öppen och rättvisande redovisning och övrig kommunikation till aktieägare, kapital- och kreditmarknaden samt till media.

Agoras B-aktier är listade på Nasdaq First North. Per 30 juni 2016 fanns det totalt 3 751 250 stamaktier av serie A vilka berättigar till en (1) röst per aktie, 20 875 209 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 24 990 099 aktier och 5 875 135 röster. Börskursen per sista juni 2016 var 34 kronor/B-aktie.

Agora har emitterat 363 640 preferensaktier med en årlig utdelning per kvartal om 20 kronor per aktie. Preferensaktien handlas på Nasdaq First North. Börskursen per sista juni 2016 var 247 kronor/preferensaktie.

Aktieägare

Agora har två dominerande huvudaktieägare, M2 Asset Management AB och Kvalitena AB (publ). Vid kvartalsskiftet motsvarade M2 Asset Managements innehav till motsvarande 38,4 procent av rösterna och 22,8 procent av kapitalet. Kvalitenas innehav motsvarade 35,6 procent av rösterna och 16,2 procent av kapitalet. De tio största ägarna representerade tillsammans 91,8 procent av totalt aktiekapital vid utgången av andra kvartalet.

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 ska uppgå till 52 kronor.

AKTIEÄGARE/RÖSTER 30 JUNI 2016



■ M2 Asset Management AB
■ Kåpan Pensioner
■ Kvalitena AB (publ)
■ Övriga aktieägare

Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt per aktie	Totalt antal röster	Rösträtts- andel, %	Aktiekapital- andel, %
A-aktier	3 751 250	1	3 751 250	63,85	15,00
B-aktier	20 875 209	0,1	2 087 521	35,53	83,50
Preferensaktier	363 640	0,1	36 364	0,62	1,50
Summa	24 990 099		5 875 135	100	100

AKTIEÄGARE

Nedan finns en förteckning över de största aktieägarna i Agora.

AKTIEÄGARE PER 30 JUNI 2016

Aktieägare	Antal	Antal	Antal	Röster, %	Kapital, %
Innehav > 100 000 poster	A-aktier	B-aktier	preferensaktier		
M2 Asset Management AB	1 875 625	3 768 920	56 246	38,44	22,81
Kvalitena AB (publ)	1 875 625	2 131 250	36 400	35,61	16,18
Kåpan Pensioner		3 592 313		6,11	14,37
Klövern		2 325 000		3,96	9,30
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
Sterner Stenhus Förvaltning AB		1 114 534		1,90	4,46
CAIL Credit Agricole Indosuez Luxembourg		470 000		0,80	1,88
Gamla Lipid AB		412 981		0,70	1,65
Grytetorp		368 000		0,63	1,47
Försäkrings AB Avanza pension		327 414	10 341	0,57	1,35
P&P Persson AB		219 506		0,37	0,88
JJ Advokat AB		100 727		0,17	0,40
Sydbank A/S		100 727		0,17	0,40
Övriga aktieägare		668 371	260 653	1,58	3,72
Utestående aktier	3 751 250	20 875 209	363 640	100,0	100,0

KONCERNENS RESULTAT I SAMMANDRAG

MKR	2016, 3 MÅN APR–JUN	2016, 6 MÅN JAN–JUN	2015, 8 MÅN MAJ–DEC
Hysesintäkter	77	154	159
Övriga intäkter	-	-	6
Fastighetskostnader	-41	-86	-87
Driftsöverskott	36	68	78
Central administration	-5	-12	-23
Engångskostnader i samband med uppstart	-	-	-5
Finansnetto	-16	-33	-30
Förvaltningsresultat	15	23	20
Värdoförändring fastigheter, orealiserade	6	9	91
Värdoförändring fastigheter, realiserade	2	2	-
Resultat före skatt	23	34	111
Aktuell skatt	-	-	-2
Uppskjuten skatt	-4	-6	-29
Periodens resultat	19	28	80
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	19	28	80
Övrigt totalresultat	0	0	0
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets ägare	19	28	80
Resultat per stamaktie före utspädning	0,68	0,97	3,72
Resultat per stamaktie efter utspädning	0,66	0,94	3,58

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

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

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

MKR	2016, 3 MÅN APR–JUN	2016, 6 MÅN JAN–JUN	2015, 8 MÅN MAJ–DEC
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	15	23	20
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1	2	2
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	16	25	22
Förändring av rörelsefordringar	17	11	45
Förändring av rörelseskulder	-3	1	44
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30	37	111
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-28	-44	-27
Förvärv av fastigheter via bolag	-	-	-288
Försäljning av förvaltningsfastigheter	64	64	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	36	20	-315
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	-	-	2 437
Lösen/amortering av lån	-44	-50	-2 458
Emissioner	-	-	287
Utbetald utdelning preferensaktier	-2	-4	-2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-46	-54	264
Periodens kassaflöde	20	3	60
Ingående likvida medel	43	60	-
Periodens kassaflöde	20	3	60
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL	63	63	60

FÖRÄNDRING AV KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

MKR	2016 JAN–JUN	2015 MAJ–DEC
Ingående eget kapital 2015-05-01	1 149	30
Periodens totalresultat	28	80
Ny-/Fond-/Apportemission	-	943
Preferensaktieemission	-	100
Utdelning preferensaktieägare	-8	-4
UTGÅENDE EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	1 169	1 149

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	2016, 3 MÅN APR–JUN	2016, 6 MÅN JAN–JUN	2015, 8 MÅN MAJ–DEC
Nettoomsättning	14	28	14
Rörelsens kostnader	-13	-27	-29
Resultat före finansiella poster	1	1	-15
Finansnetto	3	5	8
Resultat före skatt	3	5	-7
Uppskjuten skatt	-1	-1	2
Resultat för perioden	2	4	-5
TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET	2	4	-5

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	2016-06-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	2	-
Fordringar hos koncernföretag	1 250	1 201
Uppskjutna skattefordringar	3	3
Summa anläggningstillgångar	1 254	1 204
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	59	116
Övriga fordringar	3	4
Kassa och bank	10	13
Summa omsättningstillgångar	72	133
SUMMA TILLGÅNGAR	1 327	1 337
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 063	1 063
Räntebärande skulder	246	246
Ej räntebärande skulder	17	28
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 327	1 337

ÖVRIG INFORMATION

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Agora har för sin verksamhet identifierat ett antal väsentliga möjligheter och 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 möjligheter och risker samt hur Agora valt att hantera dem finns i Årsredovisningen för 2015 sid 23. Inga väsentliga förändringar i bedömningen av möjligheter och risker har skett efter publiceringen av Årsredovisningen för 2015.

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 investerarräffar i såväl Sverige som utlandet. Därutöver lämnas komp-

letterande 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 30 juni 2016 26 anställda, varav 10 kvinnor och 16 män. Från och med första kvartalet 2016 har Agora en egen bemanning för den kommersiella och tekniska förvaltningen samt för den ekonomiska och administrativa styrningen.

MILJÖARBETE

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

REVISORS GRANSKNING

Denna delårsrapport har varit föremål för granskning av Agoras revisorer. För revisorns granskningsrapport se sid 19.

INTYGANDEN OCH PÅSKRIFTER

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 24 augusti 2016

Knut Pousette
Styrelseordförande

Rutger Arnhult
Styrelseledamot

Patrik Essehorn
Styrelseledamot

Katarina Hedström Klarin
Styrelseledamot

Wilner Anderson
Verkställande Direktör

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

A Group of Retail Assets Sweden AB (publ), org.nr. 559004-3641

TILL STYRELSEN

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för A Group of Retail Assets Sweden AB per 30 juni 2016 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre

omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 24 augusti 2016
Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE	30 JUNI 2016	31 MARS 2016	31 DECEMBER 2015
Fastigheternas verkliga värde, Mkr	3 408	3 438	3 419
Direktavkastningskrav värdering, %	6,0	6,1	6,1
Hysesvärde, Mkr	354	353	353
Uthyrbar yta, kvm	230 084	235 866	235 866
Genomsnittlig återstående löptid på hyreskontrakt, år	2,8	3,0	3,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	88	89
Överskottsgrad, %	44	42	50
Antal fastigheter	21	22	22
FINANSIELLA			
Soliditet, %	33	33	32
Belåningsgrad, fastigheter, %	58	58	59
Belåningsgrad, %	63	64	66
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,5	1,6
Genomsnittlig ränta, %	2,8	2,8	2,8
Genomsnittlig räntebindning, år	4,0	4,3	4,5
Genomsnittlig kreditbindning, år	3,3	3,5	3,8
AKTIERELATERADE			
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	0,97	0,31	3,72
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	0,94	0,30	3,58
Resultat per preferensaktie, kr	5,00	5,00	10,00
Eget kapital per stamaktie, kr	44	44	43
Börskurs per stamaktie, kr	34	33	35
Börskurs per preferensaktie, kr	247	228	216
Antal utestående stamaktier, st	24 626 459	24 626 459	24 626 459
Antal utestående preferensaktier, st	363 640	363 640	363 640
Genomsnittligt antal utestående stamaktier före utspädning	24 626 459	24 626 459	20 564 005
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning	25 426 459	25 426 459	21 364 005
Börsvärde stamaktier serie B, Mkr	718	693	720

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 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.

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.

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.

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.

Årshyra

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter.

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari–september 2016
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare
Bokslutskommuniké
Årsredovisning 2016

17 november 2016
5 oktober 2016
7 januari 2017
februari 2017
maj 2017

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)

Kungsgatan 37, Box 16378
103 27 Stockholm, Sweden