

KLÖVERN

Klövern AB (publ) genom Dagon Sverige AB

TILLÄGG TILL ERBJUDANDE-
HANDLING AVSEENDE
ERBJUDANDE TILL AKTIEÄGARNA I
A GROUP OF RETAIL ASSETS
SWEDEN AB (PUBL)

VIKTIG INFORMATION

Allmänt

Den 4 oktober 2018 lämnade Klövern AB (publ), organisationsnummer 556482-5833, ("**Klövern**") genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon Sverige AB, organisationsnummer 556473-1213, ("**Budgivaren**") ett kontant offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i A Group of Retail Assets Sweden AB (publ), organisationsnummer 559004-3641, ("**Agora**") att överlåta samtliga sina stamaktier av serie A och serie B samt preferensaktier i Agora till Budgivaren ("**Erbjudandet**"). Agoras stamaktie av serie B respektive preferensaktie är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm First North ("**First North**").

För vissa definitioner, vänligen se sidan 2 i Tillägget. Definitioner som används i Erbjudandehandlingen gäller även för Tillägget.

Informationen i Tillägget avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för Tilläggets offentliggörande. Det lämnas ingen försäkran om att informationen har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Informationen i Tillägget lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

Informationen om Agora på sidorna 3–26 är baserad på information som offentliggjorts av Agora och har granskats av Agoras oberoende styrelseledamot. Klövern eller Budgivaren garanterar därför inte, och tar inget ansvar för, att informationen häri avseende Agora är korrekt eller fullständig. Förutom där så uttryckligen anges har ingen information i Tillägget granskats eller reviderats av revisorer.

Vissa siffror i Tillägget kan ha avrundats. Detta kan medföra att vissa tabeller till synes inte summerar korrekt.

Tillämplig lag och tvister

Svensk lag, Takeover-regler för vissa handelsplattformar utgivna av Kollegiet för svensk bolagsstyrning och som trädde i kraft den 1 april 2018 ("**Takeover-reglerna**") samt Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna är tillämpliga på Erbjudandet. Tvist rörande Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt med Stockholms tingsrätt som första instans. Varken Erbjudandehandlingen eller Tillägget har godkänts eller registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2a kap. lagen om handel med finansiella instrument.

Framtidsinriktad information

Information i Tillägget som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt effekter av Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan exempelvis innefatta orden "bedöms", "avses", "förväntas", "tros" eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är föremål för risker och osäkerhetsmoment, eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. Framtida förhållanden kan avsevärt komma att avvika från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen på grund av många faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom Klöverns, Budgivarens och Agoras kontroll.

All sådan framtidsinriktad information gäller endast för den dag den förmedlas och varken Klövern eller Budgivaren har en skyldighet (och åtar sig ingen sådan skyldighet) att uppdatera eller revidera någon sådan information på grund av ny information, framtida händelser eller liknande, förutom vad som krävs enligt gällande lagar och bestämmelser.

Restriktioner

Distribution av Erbjudandehandlingen, Tillägget och andra dokument hänförliga till Erbjudandet kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner eller påverkas av lagar i sådana jurisdiktioner. Exempel av Tillägget skickas således inte, och får inte skickas, eller på annat sätt vidarebefordras, distribueras eller sändas, inom, in i eller från någon sådan jurisdiktion. Därför måste personer som mottar Tillägget (inklusive, men inte begränsat till, förvaltare, förmyndare och panthavare) och som är underkastade lagarna i en sådan jurisdiktion, informera sig om, och iaktta, eventuella tillämpliga lagar och regler. Underlåtenhet att göra detta kan utgöra en överträdelse av värdepapperslagar i en sådan jurisdiktion. Klövern och Budgivaren avsäger sig, i den mån det är möjligt enligt tillämplig lag, allt ansvar för personers eventuella överträdelser av sådana bestämmelser.

Erbjudandet lämnas inte, och Erbjudandehandlingen eller Tillägget får inte distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, och inga anmälningssedlar kommer att accepteras från eller på uppdrag av aktieägare i Australien, Hongkong, Kanada, Nya Zeeland, Japan, Sydafrika eller USA eller något annat land där Erbjudandet, distribution av Erbjudandehandlingen eller Tillägget eller godkännande av accept av Erbjudandet skulle strida mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva ytterligare erbjudandehandlingar, inlämningar eller andra åtgärder utöver vad som krävs enligt svensk lag och Budgivaren kommer inte att utbetala något vederlag enligt Erbjudandet i eller till någon sådan jurisdiktion.

INNEHÅLL

Tillägg till Erbjudandehandling	2
Agoras delårsrapport för perioden januari – september 2018	3
Adresser	27

TILLÄGG TILL ERBJUDANDEHANDLING

Detta dokument ("Tillägget") utgör ett tillägg till den av Klövern och Budgivaren upprättade erbjudandehandlingen avseende Klöverns offentliga uppköpserbjudande till aktieägarna i Agora, som offentliggjordes den 11 oktober 2018 ("Erbjudandehandlingen"). Erbjudandehandlingen och Tillägget finns tillgängliga på Klöverns webbplats (www.klovern.se) och Swedbanks webbplats (www.swedbank.se/prospekt/).

Tillägget har upprättats i enlighet med punkten II.6 andra stycket i Takeover-reglerna med anledning av att Agora den 31 oktober 2018 offentliggjorde sin delårsrapport för perioden januari–september 2018. Agoras delårsrapport för perioden januari–september 2018 är i sin helhet inkluderad i Tillägget.

Tillägget offentliggjordes av Klövern och Budgivaren den 31 oktober 2018. Tillägget är en del av, och ska läsas tillsammans med, Erbjudandehandlingen. Definitioner som används i Erbjudandehandlingen gäller även för Tillägget.

Aktieägare i Agora som har accepterat Erbjudandet före offentliggörandet av Tillägget har rätt att återkalla sina accepter. För att återkallelsen ska kunna göras gällande ska en skriftlig återkallelse ha kommit Swedbank

(adress: Emissioner C85, 105 34 Stockholm) tillhanda före den senare av (i) utgången av den 7 november 2018 (fem arbetsdagar efter publiceringen av Tillägget), eller (ii) när Budgivaren har offentliggjort att villkoren för Erbjudandet har uppfyllts eller, om sådant offentliggörande inte sker under acceptperioden, senast klockan 15.00 CET den sista dagen av acceptfristen (den 9 november 2018).

Kvarstår villkor för Erbjudandet, som Budgivaren fortsatt har förbehållit sig rätten att frånfalla under en förlängning av Erbjudandet, ska rätten att återkalla avgiven accept gälla på motsvarande sätt även under sådan förlängning av Erbjudandet.

Aktieägare i Agora vars aktier är förvaltarregistrerade och som önskar återkalla avgiven accept av Erbjudandet ska göra det i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

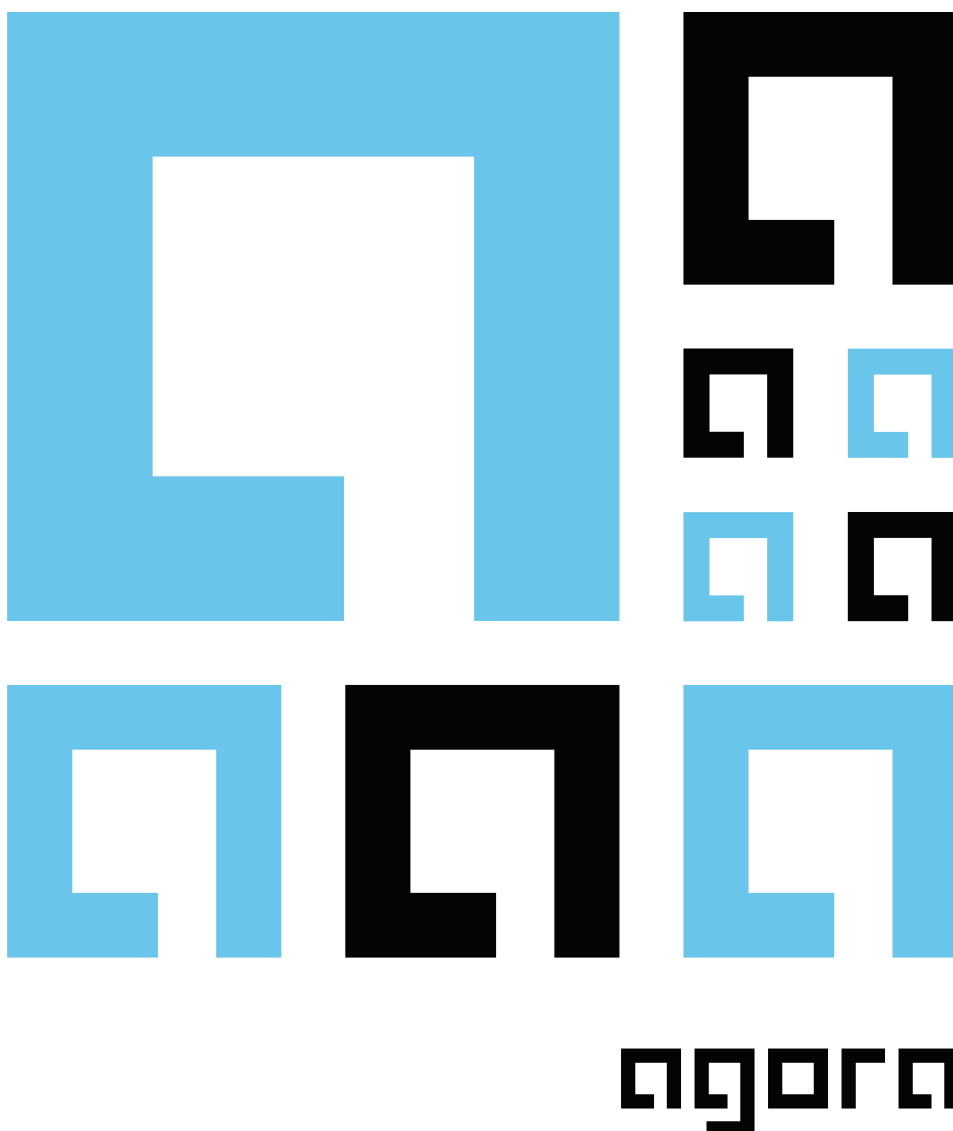
Accept som inte återkallas förblir bindande och om aktieägaren önskar kvarstå med sin accept behöver denne inte vidta några åtgärder.

För detaljerade villkor och anvisningar samt övrig information om Erbjudandet hänvisas till Erbjudandehandlingen, som finns tillgänglig på ovan nämnda webbplatser.

AGORAS DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2018

Informationen om Agora i Erbjudandehandlingen kompletteras med ett nytt avsnitt ”Agoras delårsrapport för perioden januari–september 2018” enligt nedan.

A GROUP OF RETAIL ASSETS SWEDEN AB (PUBL) DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2018



KVARTAL 3

- Hyresintäkterna för perioden januari–september 2018 minskade med 9 procent till 278 Mkr (304). Minskningen är främst hänförlig till fastighetsförsäljningar som gjorts under året.
- Driftnettot minskade med 15 procent till 135 Mkr (158).
- Förvaltningsresultatet minskade med 30 procent till 44 Mkr (63).
- Resultat efter skatt uppgick till -18 Mkr (136).
- Resultat per stamaktie före utspädning uppgick till -0,77 kr (4,39).
- Investeringar i fastigheter uppgick till 144 Mkr (63).
- Värdet på fastighetsportföljen uppgick till 3 954 Mkr (4 506).

MKR	2018	2017	2018	2017	2017	RULLANDE
	3 MÅN JUL-SEP	3 MÅN JUL-SEP	9 MÅN JAN-SEP	9 MÅN JAN-SEP	12 MÅN JAN-DEC	
Hyresintäkter	90	105	278	304	403	378
Fastighetskostnader	-45	-45	-143	-146	-198	-195
Driftnetto	45	60	135	158	205	182
Förvaltningsresultat	17	30	44	63	74	55
Resultat efter skatt	-25	103	-18	136	38	-115

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER

- Fastigheten Havren 4 i Sundsvall såldes till Peritas Fastigheter AB. Försäljningen genomfördes via en bolagsaffär till ett underliggande fastighetsvärde om 64 Mkr. Frånträde var den 31 januari 2018.
- Tomträten Vårholmen 4 i Stockholm såldes till Weda Fastigheter AB. Försäljningen genomfördes via en bolagsaffär till ett underliggande fastighetsvärde om 175 Mkr. Frånträde var den 30 april 2018.
- Ekholmen Centrum (fastigheten Risfältet 2 samt tomträten till fastigheterna Riket 20 och Riskornet 2) i Linköping såldes till ICA Fastigheter. Försäljningen genomfördes via en bolagsaffär till ett underliggande fastighetsvärde om drygt 312 Mkr. Frånträde var den 3 september 2018.

HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

- I Telgehuset i Södertälje har avtal skrivits med danska kedjan Normal om en lokal på 450 kvadratmeter. Butiken öppnar den 10 november.
- Klöver AB (publ) lämnade den 4 oktober 2018, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon Sverige AB, ett kontant offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i A Group of Retail Assets Sweden AB (publ) ("Agora") att förvärva samtliga stamaktier av serie A och serie B samt preferensaktier i Agora. Acceptperioden för Erbjudandet löper från och med den 12 oktober 2018 till och med den 9 november 2018. Mer information om erbjudandet finns tillgänglig på Agoras webbplats (www.agoraretail.se) samt på Klöverns webbplats (www.klovern.se).

NYCKELTAL I URVAL

NYCKELTAL	30 SEP 2018	30 JUN 2018	31 MAR 2018	31 DEC 2017	30 SEP 2017
Hyresvärde, Mkr	407	422	450	456	456
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	3 954	4 263	4 388	4 422	4 506
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	89	89	89	89
Uthyrningsbar yta	229 267	242 049	265 485	270 112	270 112
Antal fastigheter	20	21	22	23	23
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-0,77	0,12	0,01	1,24	4,39
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	-0,77	0,12	0,01	1,21	4,28
Eget kapital per stamaktie, kr	42	43	43	46	49
Soliditet, %	33	32	32	31	33
Soliditet, justerad, %	35	34	33	33	35
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,9	1,8	1,9
Avkastning på eget kapital, %	0,6	0,8	1,8	2,7	11,6
EPRA NAV per stamaktie, kr	44,5	45,8	45,7	45,6	49,4

20

Antal fastigheter

532

Antal hyresgäster

407 Mkr

Hyresvärde

278 Mkr

Hyresintäkter

88 %

Ekonomisk uthyrningsgrad

229 267 kvm

Uthyrningsbar yta

42 kr

Eget kapital per stamaktie

3 954 Mkr

Totalt marknadsvärde

AGORA I KORTHET VI SKAPAR MÖTESPLATSER DÄR MÄNNISKOR VILL VARA

VISION

Agora skapar förutsättningar för stadens puls och berikar människors vardag.

AFFÄRSIDÉ

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

VÅRA STRATEGIER

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

13

Orter

20

Fastigheter

3 954

Totalt marknadsvärde, Mkr



FINANSIELLA MÅL OCH STRATEGIER

TILLVÄXT

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

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

LÅNGSIKTIG FINANSIELL STABILITET

Mål: Soliditeten ska långsiktigt uppgå till lägst 40 procent. Rätetäckningsgraden 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

FORTSATTA MÖJLIGHETER I EN FÖRÄNDERLIG OCH UTMANANDE MARKNAD

Driftnetto för perioden januari–september uppgick till 135 Mkr (158), en minskning med 15 procent. Överskottsgraden uppgick till 49 procent (52). Periodens förvaltningsresultat uppgick till 44 Mkr (63), en minskning med 30 procent. Minskningen av driftnettot och förvaltningsresultatet påverkas i huvudsak av de tre fastighetsförsäljningar vi gjort; Havren 4 i Sundsvall, Vårholmen 4 i Vårberg och Risfältet i Linköping.

Periodens resultat före skatt minskade till -31 Mkr (167) vilket har påverkats av resultatet från fastighetsförsäljningarna samt av realiserade värdeförändringar på fastigheter om -72 Mkr (104). Värdeförändringarna påverkas negativt av en trögare marknad inom detaljhandelssegmentet avseende uthyrning och omförhandlingar.

Vi finns där människor möts och naturligt rör sig, där det finns stora flöden, vilket gör att etableringsintresset är stort från samhällsfunktioner/vård, dagligvaror, träning/hälsa, service/tjänster, restauranger, hotell och kontor. I den omställning som nu pågår har våra fastigheter med dess centrala lägen fått ökad attraktionskraft i de stadskärnor som växer. Vi ser detta tydligt i till exempel Eskilstuna med den nya högskolebyggnaden som byggs alldeles intill våra fastigheter och i Västerås där planerna för Resecentrum bidrar till att ytterligare förbättra vårt läge mitt i stadskärnan.

Förändringen är starkast gällande omvandling av ytor som detaljhandeln vill lämna till kontor/co-working. Samtidigt är intresset också stort för samma ytor från restauratörer vilket gör att vi även kan bredda och stärka vårt restaurangerbjudande. Vi ser den breddade hyresgästmixen som positivt, samtidigt som den innebär investeringsmöjligheter i befintligt bestånd och en möjlighet till fortsatt positiv utveckling av våra fastigheters långsiktiga stabila värdetillväxt.

Investeringar i fastigheterna uppgår ackumulerat för perioden till 144 Mkr (63). Ökningen av investeringar i fastigheterna är enligt den plan vi lagt för året. Det tillskott av kapital vi erhåller genom försäljning av fast-

igheter stärker vår balansräkning och vi kommer fortsättningsvis använda tillgängligt investeringsutrymme för att ta tillvara på våra centralt belägna fastigheters utvecklingspotential.

Vi erhåller tillskott av likvida medel från försäljningarna och vårt arbete med att arbeta öka genomförandekraften i projektorganisation fortsätter. Jag ser fortsatt positivt på framtiden för våra fastigheter och ser många möjligheter till att skapa attraktiva och naturliga mötesplatser, helt enligt Agoras vision.

Det noteras att Klövern AB (publ) lämnade dem 4 oktober 2018, genom sitt indirekt helägda dotterbolag Dagon Sverige AB, ett kontant offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Agora. Fram tills att acceptfristen löpt ut den 9 november 2018 bedrivs verksamheten som vanligt.

Rikard Edenius
VD



KOMMENTARER TILL RESULTATET

JANUARI–SEPTEMBER 2018

Resultatposterna nedan, liksom jämförelsebeloppen avseende föregående år, avser perioden januari–september såvida inte annat anges. Balansposternas belopp och jämförelsetal avser ställningen vid periodens respektive föregående års utgång.

Resultat

Periodens driftnetto minskade med 15 procent och uppgick till 135 Mkr (158). Överskottsgraden uppgick till 49 procent (52). Periodens förvaltningsresultat minskade till 44 Mkr (63), en minskning med 30 procent. Minskningen av driftnetto och förvaltningsresultat påverkas i huvudsak av försäljningarna av Havren, Vårholmen och Risfältet men även av ökade driftskostnader i form av fjärrkyla samt en ökning av kostnader hänförliga till eftersatt underhåll i befintligt bestånd. Utöver detta har förvaltningsresultatet påverkats av engångskostnader avseende en omorganisation i bolaget. Periodens resultat före skatt minskade till -31 Mkr (167) vilket har påverkats av resultat från försäljning av fastigheterna Havren 4, Vårholmen 4 och Risfältet samt realiserade värdeförändringar på fastigheter om -72 Mkr (104).

Intäkter

Hysesintäkterna minskade med 9 procent till 278 Mkr (304). Intäktsminskningen förklaras i huvudsak av försäljningen av fastigheterna Havren 4 och Risfältet 2 samt tomträtten Vårholmen 4. Hyresvärdet uppgår efter tredje kvartalet till 407 Mkr (456) och den ekonomiska uthyrningsgraden till 88 procent (89).

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick under perioden till 143 Mkr (146). Förändringen förklaras i huvudsak av försäljningen av fastigheterna Havren 4 och Risfältet 2 samt tomträtten Vårholmen 4. Fastighetskostnader avser främst underhåll, taxebundna kostnader, fastighetsskatt samt fastighetsadministration.

Kostnader för central administration uppgick för perioden till 24 Mkr (26). De centrala administrationskostnaderna avser främst kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner såsom IT, finans, HR, IR, analys och transaktion.

Finansiella poster

Finansnettot uppgick till -67 Mkr (-69). Förändringen förklaras av minskade räntekostnader efter lösen av externa lån i samband med försäljningen av Havren 4, Risfältet 2 och Vårholmen 4. De finansiella kostnaderna består i huvudsak av räntekostnader hänförliga till externa lån. Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga räntan till 3,0 procent (2,9).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -72 Mkr (104). Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -3 Mkr (0), varav 12 Mkr är realiserade värdeförändringar avseende försäljningarna men belastas av bokföringsmässiga justeringar avseende uppskjuten skatt om -15 Mkr.

Skatt

Periodens aktuella skatt uppgick till 0 Mkr (0), vilket förklaras av att koncernen har ansamlade skattemässiga underskott som vid periodens slut uppgick till 126 Mkr (124). Då samtliga underskott förväntas kunna nyttjas mot framtida vinster har uppskjuten skattefordran åsatts fullt värde i redovisningen. Uppskjuten skatt uppgick till 13 Mkr (-31), vilket främst avser temporära skillnader i fastigheter. Uppskjutna skatter har under perioden omvärderats efter Riksdagens beslut om ändrade skattesatser för bolagskatt. Omvärderingseffekten uppgår till 3 Mkr (0).

FASTIGHETSBESTÅND

Posterna nedan avser, såvida inte annat anges, ställningen den 30 september 2018, med 31 december 2017 som jämförelsetal.

Fastighetsbeståndet består efter tredje kvartalet 2018 av 20 fastigheter. Totalt marknadsvärde uppgick till 3 954 Mkr (4 422). Fastighetsbeståndet omfattade vid samma tidpunkt totalt 229 267 kvm (270 112) uthyrbar yta och hyresvärdet uppgick till cirka 407 Mkr (456). Per sista september 2018 låg den ekonomiska uthyrningsgraden på cirka 88 procent (89). Förändringen avser försäljningen av fastigheterna Havren 4 i Sundsvall och Risfältet 2 i Linköping samt tomträten Vårholmen 4 i Vårberg.

Fastigheternas värde och värdeförändringar

Det samlade marknadsvärdet för fastighetsportföljen uppgick den 30 september 2018 till 3 954 Mkr. Externa värderingar kompletteras med interna värderingar kvartalsvis. Under tredje kvartalet internvärderades samtliga fastigheter med kassaflödesanalys som huvudmetod. I de interna värderingarna har nuvarande förutsättningar samt indikerade priser i pågående försäljningar beaktats.

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 6,1 procent per 30 september 2018. För fastighetsbeståndets bedömda värde är avkastningskravet och antagandet om den framtida reala tillväxten av avgörande betydelse. De externa och interna värderingarna resulterade i en värdeförändring uppgående till -72 Mkr (104) för perioden. Under tredje kvartalet har vi fortsatt upplevt en trögare marknad avseende uthyrning och omförhandlingar inom detaljhandelssegmentet. För vår del innebär det också att våra uthyrningar framförallt har gjorts till andra typer av aktörer än traditionella detaljhandelsaktörer, det vill säga till aktörer inom restaurang, café och service som innebär högre anpassningskostnader.

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

Under perioden januari–september 2018 har Agora investerat 144 Mkr (63) i fastigheter avseende ombyggnationer för hyresgäster samt förbättringsinvesteringar i fastigheternas driftmiljö. Agora har fortsatt göra satsningar med nya och befintliga hyresgäster under årets tredje kvartal i bland annat Växjö, Örebro och Malmö. Omställningen i fastigheten Sunaman 5 i Växjö är nu utförd och närmar sig fullt uthyrd.

FASTIGHETSBECKNING ORT UTHYRBAR YTA

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

TOTALT 229 267

MKR	30 SEP 2018	31 DEC 2017
Ingående balans	4 422	4 339
Förvärv	-	-
Investeringar	144	105
Försäljningar	-540	-
Orealiserade värdeförändringar	-72	-22
UTGÅENDE BALANS	3 954	4 422

DE TIO STÖRSTA HYRESGÄSTERNA 30 SEP 2018

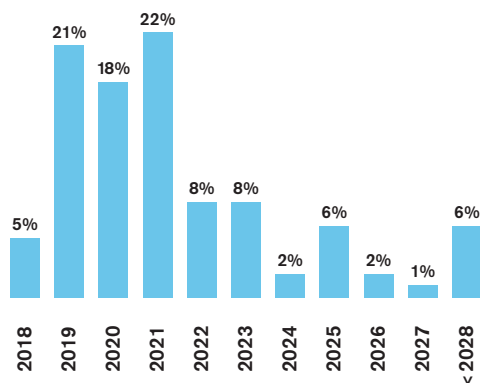
Hyresgäst	Andel av total hyra %	Antal kontrakt	Återstående löptid (år)
Q-Park	6,5	7	6,2
Åhléns	4,0	3	2,8
ICA	2,6	2	1,2
Lindex	2,4	4	0,7
Stadium	2,3	4	0,9
H&M	2,1	4	1,8
Pitchers	1,9	3	8,5
KappAhl	1,8	5	2,7
Stadsmissionens	1,8	1	4,8
Skolstiftelse			
Gina Tricot	1,7	3	1,2
Summa, tio största hyresgästerna	27,2	36	

Hyresavtal och hyresgäster

Den kontrakterade årshyran fördelar sig enligt följande med 67 procent detaljhandel så som klädhandel, restaurang och service, 20 procent kontor, 3 procent bostäder, 1 procent lager och 9 procent övrigt, där bland annat utbildning och parkering ingår.

De tre största hyresgästerna är Q-Park, Åhléns och ICA som tillsammans står för 13,1 procent av det totala hyresvärdet, fördelat på 12 olika kontrakt, vilket ger en god riskspridning. De tio största hyresgästerna står för 27,2 procent av total hyra. Det enskilt största kontraktet är Q-Park i Punkt, Västerås på 17,5 Mkr som svarar för 4,3 procent av det totala hyresvärdet.

KONTRAKTSSTRUKTUR/FÖRFALLOÅR

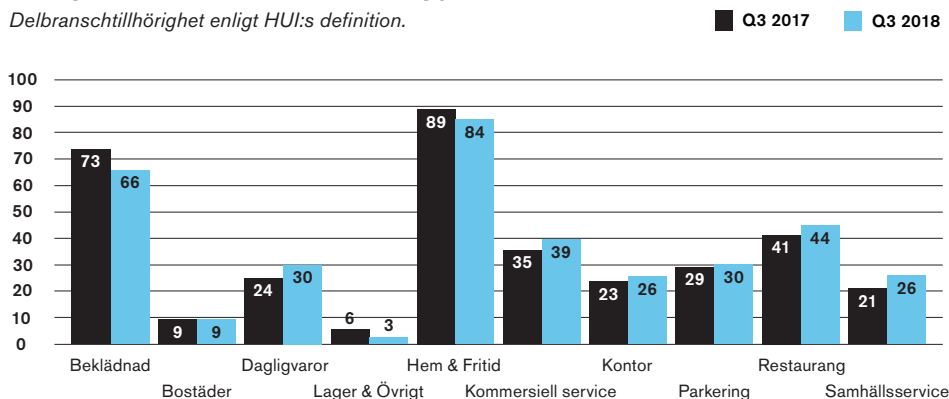


Vår målsättning är en jämn fördelning på hyresavtalens förfallostruktur, både per fastighet och totalt för portföljen. Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyreskontrakt uppgår till cirka 3,3 år.

Vi strävar efter att skapa en lockande mix av butiker, restauranger och service som underlättar människors vardag och skapar intressanta platser. Hyresintäkter i segmentet dagligvaror, kommersiell service, kontor, restaurang och samhällsservice fortsätter att öka. Breddningen av hyresgästmixen och utveckling av hyresintäkter enligt nedan bekräftar vårt minskade behov av traditionell detaljhandel. Vi verkar för goda och långvariga hyresförhållanden med välrenommerade och kreditvärda hyresgäster.

HYRESINTÄKTER I MKR PER DELBRANSCH

Delbransch tillhörighet enligt HUI:s definition.



FINANSIERING

Posterna nedan avser, såvida inte annat anges, ställningen den 30 september 2018, med 31 december 2017 som jämförelsetal.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 1 394 Mkr (1 420), 33 procent av kapitalförsörjningen. Aktieägarna har andel i det egna kapitalet baserat på deras aktieinnehav. Agora har tre aktieslag; stamaktier indelade i serie A och B med olika röststyrka och preferensaktier som löper med en förutbestämd och fixerad utdelning. Soliditeten per den 30 september 2018 uppgick till 33 procent (31).

Räntebärande skulder

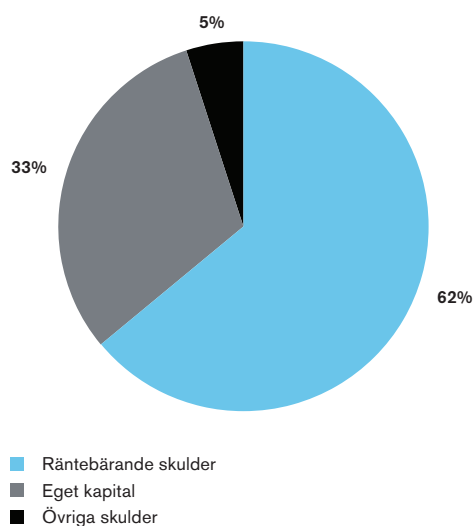
Den 30 september 2018 hade Agora räntebärande skulder uppgående till 2 596 Mkr (2 927). Förändringen sedan årsskiftet avser lösen av lån om -331 Mkr i samband med försäljning av förvaltningsfastigheter, lösen av lån vid förfall om -644 Mkr, upptagna lån om 675 Mkr samt amorteringar om -23 Mkr. Räntebärande nettoskulder efter avdrag för aktiverade upplåningskostnader uppgick till 2 588 Mkr (2 906). Räntetäckningsgraden uppgick till 1,6 ggr (1,8).

De räntebärande skulderna utgjorde 62 procent av kapitalförsörjningen per 30 september 2018, varav seniorlån 50 procent, mezzaninlån 6 procent, obligationslån 4 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 53 procent. Räntebärande skulder som inte har säkerhet i fastigheter utgörs av ett mezzaninlån om totalt 250 Mkr samt säljarrevers om 90 Mkr och obligationslån om 150 Mkr. All finansiering sker i svenska kronor.

Övriga skulder

Övriga skulder uppgick per 30 september 2018 till 198 Mkr, 5 procent av kapitalförsörjningen, och utgörs i huvudsak av uppskjuten skatteskuld, leverantörsskulder, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

KAPITALFÖRSÖRJNING



RÄNTEBÄRANDE SKULDER	30 SEP 2018	31 DEC 2017
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 731	1 875
Aktiverade lånekostnader	-8	-13
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	1 723	1 862
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	865	1 044
Utnyttjad checkkredit	-	-
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	865	1 044
SUMMA RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULDER	2 588	2 906

Genomsnittlig ränta och räntebindning

Den genomsnittliga upplåningsräntan för de totala räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 3,0 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,5 år.

Kapitalbindning

Per 30 september 2018 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 1,9 år.

Kreditgivare och säkerheter

Låneportföljen är fördelad på fyra kreditinstitut; Deutsche Pfandbriefbank AG, Swedbank AB, Livförsäkringsbolaget Skandia och If Skadeförsäkring AB. Utöver detta ett obligationslån som från och med november 2016 är noterat på Nasdaq Stockholm samt en säljarrevers. Som säkerhet för merparten av de räntebärande skulderna har fastighetsinteckningar om 2 727 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 43 Mkr (72). Förändringen jämfört med samma period föregående år förklaras av ett lägre förvaltningsresultat på grund av försäljningar samt upplupna räntekostnader som inte ingår i kassaflödet. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 381 Mkr (-63) vilket förklaras av försäljning av fastigheterna Havren 4 och Risfältet 2 samt tomträtten Vårholmen 4 samt investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter. För samma period föregående år belastades kassaflödet enbart av investeringar om -63 Mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick efter perioden till -329 Mkr (-28) vilket för innevarande period avser lösen av lån i samband med försäljning och förfall, upptagna lån, amortering på befintliga lån samt utbetald utdelning till preferensaktieägare. Samma period föregående år påverkades kassaflödet enbart av amortering och utbetald utdelning.

Periodens kassaflöde uppgick till 95 Mkr (-19) och utgående likvida medel 167 Mkr (93) vid periodens respektive föregående periods slut.

Under andra kvartalet gjordes en refinansiering av Swedbanklånet. Den 1 oktober återbetalades säljarreversen om 90 Mkr med egna medel från försäljningarna. Refinansieringen av mezzaninlånet som förfaller under fjärde kvartalet 2018 är säkrad.

KAPITALBINDNING

Bindningstid	Mkr	Andel, %
2018	369	14
2019	647	25
2020	1 070	41
2021	510	20
Summa	2 596	100

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfalloår	Mkr	Snittränta, %	Andel, %
Rörlig	1 044	4,0	40
2018	90	5,0	3
2020	952	2,4	37
2021	510	1,9	20
Summa	2 596	3,0	100

NYCKELTAL FINANSIERING

	30 SEP 2018	30 SEP 2017
Räntebärande skulder, Mkr	2 596	2 927
Eget kapital, Mkr	1 394	1 516
Belåningsgrad fastigheter, %	53	54
Belåningsgrad, %	61	63
Genomsnittlig räntebindning, år	2,5	3,5
Genomsnittlig kapitalbindning, år	1,9	2,6
Genomsnittlig ränta, %	3,0	2,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,9

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Aktien

Det totala börsvärdet på Agoras aktier av serie B och preferensaktier uppgick per den 30 september 2018 till 464 Mkr respektive 93 Mkr. Agoras B-aktier är listade på Nasdaq First North.

Per 30 september 2018 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 30 september 2018 var 17,80 kronor per B-aktie.

Preferensaktien ger en årlig utdelning om 20 kronor per aktie, vilken handlas på Nasdaq First North. Börskursen per 30 september 2018 var 256 kronor per preferensaktie.

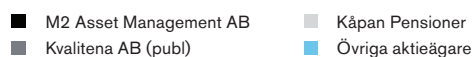
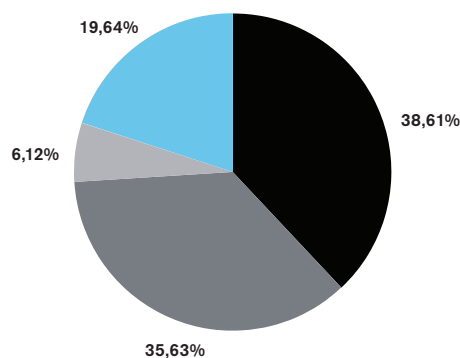
Aktieägare

Agora har två dominerande huvudaktieägare, M2 Asset Management AB och Kvalitena AB (publ). Efter andra kvartalet 2018 motsvarande M2 Asset Managements innehav 38,61 procent av rösterna och 23,16 procent av kapitalet. Kvalitenas innehav motsvarade 35,63 procent av rösterna och 16,17 procent av kapitalet. De tio största ägarna representerade tillsammans 90,15 procent av totalt aktiekapital vid periodens slut.

Likviditetsgarant

Agora har ett avtal med ABG Sundal Collier sedan 1 juni 2018 enligt vilket ABG Sundal Collier garanterar 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.

AKTIEÄGARE/RÖSTER



AKTIESLAG

Aktieslag	Antal aktier	Rösträtt per aktie	Totalt antal röster	Rösträtsandel, %	Aktiekapitalandel, %
A-aktier	4 689 062	1	4 689 062	63,84	15,05
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		7 334 827	100	100

AKTIEÄGARE

Aktieägare per 30 september 2018	Antal	Antal	Antal	Röster, %	Kapital, %
Tio största aktieägarna	A-aktier	B-aktier	preferensaktier		
M2 Asset Management AB	2 344 531	4 783 943	88 872	38,61	23,16
Kvalitena AB (publ)	2 344 531	2 664 062	26 400	35,63	16,17
Kåpan Pensioner		4 490 391		6,12	14,42
Klövern		2 909 342		3,97	9,34
D. Carnegie & Co AB		2 606 832		3,55	8,37
Fastighets AB Balder		2 300 000		3,14	7,38
Länsförsäkringar Fastighetsfond		1 687 500		2,30	5,42
CAIL		843 996		1,15	2,71
Lipid B		516 226		0,70	1,66
Avanza Pension		462 374	15 860	0,65	1,54
Övriga aktieägare		2 829 345	232 508	4,17	9,85
Utestående aktier	4 689 062	26 094 011	363 640	100,0	100,0

KONCERNENS TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

MKR	2018 3 MÅN JUL-SEP	2017 3 MÅN JUL-SEP	2018 9 MÅN JAN-SEP	2017 9 MÅN JAN-SEP	2017 12 MÅN JAN-DEC	RULLANDE 12 MÅN OKT-SEP
Hysesintäkter	90	105	278	304	403	378
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-
Fastighetskostnader	-45	-45	-143	-146	-198	-195
Driftnetto	45	60	135	158	205	182
Central administration	-6	-7	-24	-26	-39	-38
Finansnetto	-22	-22	-67	-69	-92	-90
Förvaltningsresultat	17	30	44	63	74	55
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	-41	97	-72	104	-22	-198
Värdeförändring fastigheter, realiserade	-8	-	-3	-	-	-3
Resultat före skatt	-32	127	-31	167	52	-146
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	7	-24	13	-31	-14	31
Periodens resultat	-25	103	-18	136	38	-115
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN	-25	103	-18	136	38	-115
Totalresultat för perioden hänförligt till moderbolagets ägare	-25	103	-18	136	38	-115
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-0,90	3,35	-0,77	4,39	1,24	-3,97
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	-0,90	3,26	-0,77	4,28	1,21	-3,87

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	30 SEP 2018	30 SEP 2017	31 DEC 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	2	-	1
Förvaltningsfastigheter	3 954	4 506	4 422
Maskiner och inventarier	2	2	3
Uppskjutna skattefordringar	26	26	25
Övriga finansiella tillgångar	3	3	3
Summa anläggningstillgångar	3 987	4 537	4 453
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	7	8	7
Övriga fordringar	19	18	26
Likvida medel	167	93	72
Summa omsättningstillgångar	193	119	105
SUMMA TILLGÅNGAR	4 180	4 656	4 557
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 394	1 516	1 420
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 723	2 878	1 862
Uppskjutna skatteskulder	69	99	79
Summa långfristiga skulder	1 792	2 977	1 941
Kortfristiga skulder			
Avsättningar	-	-	5
Räntebärande skulder	865	35	1 044
Övriga kortfristiga skulder	129	128	149
Summa kortfristiga skulder	994	163	1 197
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 180	4 656	4 557

KONCERNENS KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG

MKR	2018	2017	2018	2017	2017	RULLANDE 12 MÅN OKT-SEP
	3 MÅN JUL-SEP	3 MÅN JUL-SEP	9 MÅN JAN-SEP	9 MÅN JAN-SEP	12 MÅN JAN-DEC	
Kassaflöde från den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	17	29	44	62	74	55
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	3	-2	7	11	14	11
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	20	27	51	73	88	66
Förändring av rörelsefordringar	5	12	-3	-	-9	-12
Förändring av rörelseskulder	2	-7	-5	-1	27	23
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27	33	43	72	106	77
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-47	-27	-144	-63	-105	-186
Förvärv av immateriella tillgångar	-	-	-1	-	-1	-2
Förvärv av maskiner och inventarier	-	-	-	-	-1	-1
Förvärv av fastigheter via bolag	-	-	-	-	-	-
Försäljning av fastigheter via bolag	296	-	526	-	-	526
Kassaflöde från investeringsverksamheten	249	-27	381	-63	-107	337
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	-	-	675	-	-	675
Lösen/amortering av lån	-179	-9	-998	-23	-32	-1 007
Emissioner	-	-	-	-	-	-
Utbetalad utdelning preferensaktier	-2	-2	-6	-5	-7	-8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-181	-11	-329	-28	-39	-340
Periodens kassaflöde	95	-6	95	-19	-40	74
Ingående likvida medel	72	98	72	112	112	93
Periodens kassaflöde	95	-6	95	-19	-40	74
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL	167	93	167	93	72	167

FÖRÄNDRING AV KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

MKR	2018	2017
	JAN-SEP	JAN-DEC
Ingående eget kapital	1 420	1 390
Periodens totalresultat	-18	38
Ny-/Fond-/Apportemission	-	-
Utdelning preferensaktieägare, justering 2015	-	-2
Utdelning preferensaktieägare	-7	-7
UTGÅENDE EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	1 394	1 420

Agora delårsrapport januari–september 2018

16

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	2018 9 MÅN JAN-SEP	2017 9 MÅN JAN-SEP	2017 12 MÅN JAN-DEC
Nettoomsättning	50	54	72
Rörelsens kostnader	-46	-53	-71
Resultat före finansiella poster	4	1	1
Finansiella poster	-3	-2	-3
Resultat före skatt	1	-1	-2
Bokslutsdispositioner	-	-	2
Uppskjuten skatt	-	-	-
Resultat för perioden	1	-1	-1
TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET	1	-1	-1

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MKR	30 SEP 2018	30 SEP 2017	31 DEC 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	2	-	1
Maskiner och inventarier	1	-	2
Andelar i koncernföretag	342	332	342
Fordringar hos koncernföretag	1 275	1 275	1 275
Uppskjutna skattefordringar	-	1	1
Summa anläggningstillgångar	1 620	1 608	1 620
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	-	23	10
Övriga fordringar	3	10	2
Kassa och bank	87	13	5
Summa omsättningstillgångar	90	46	16
SUMMA TILLGÅNGAR	1 710	1 654	1 636
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 208	1 215	1 214
Räntebärande skulder	398	396	394
Ej räntebärande skulder	104	25	46
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 710	1 636	1 654

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 2017 sid 36. Inga väsentliga förändringar i bedömningen av risker har skett efter publiceringen av Årsredovisningen för 2017.

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 enligt marknadsprissättning och affärsmässiga villkor. 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 investerarrträffar i såväl Sverige som utlandet. Därutöver lämnas kompletterande marknads- och finansiell information på koncernens hemsida, www.agoraretail.se.

Organisation

Den 30 september 2018 hade moderbolaget 16 anställda, varav 10 kvinnor och 6 män.

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.

Den 1 januari 2018 trädde IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder, i kraft. Koncernens intäkter består till övervägande del av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen i enlighet med IAS 17, Leasingavtal. IFRS 15 kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. Agora har bedömt att den service som tillhandahålls av Agora till hyresgästerna är underordnad hyreskontraktet och all ersättning redovisas därmed som hyra. Vidare trädde även IFRS 9, Finansiella instrument, i kraft vid årsskiftet vilken ersätter IAS 39. Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreservering. Den största posten inom ramen för IFRS 9 avser derivat, som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Bolagets bedömning är att IFRS 9 får begränsad påverkan på Agoras finansiella rapportering. Det ändrade regelverket innebär andra krav på presentation och den information som lämnas. Agoras bedömning är att den nya nedskrivningsmodellen endast har marginell påverkan.

IFRS 16, Leasing, träder i kraft 1 januari 2019 och kommer att påverka Agoras redovisning främst avseende ingångna tomträttsavtal. I övrigt är Agora lease-tagare i begränsad omfattning. Det innebär att förändringen bedöms få en marginell effekt på den finansiella rapporteringen. Effekterna kommer att kvantifieras under innevarande år.

Miljöarbete

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

Stockholm 31 oktober 2018

A Group of Retail Assets Sweden AB (publ)

Styrelsen

NYCKELTAL

	2018 3 MÅN JUL-SEP	2017 3 MÅN JUL-SEP	2018 9 MÅN JAN-SEP	2017 9 MÅN JAN-SEP	2017 12 MÅN JAN-DEC
FASTIGHETSRELATERADE					
Fastigheternas verkliga värde, Mkr	3 954	4 506	3 954	4 506	4 422
Direktavkastningskrav värdering, %	6,1	6,0	6,1	6,0	6,0
Hysesvärde, Mkr	407	456	407	456	456
Uthyrbar yta, kvm	229 267	270 112	229 267	270 112	270 112
Genomsnittlig återstående löptid på hyreskontrakt, år	3,3	2,9	3,3	2,9	3,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	89	88	89	89
Överskottsgrad, %	50	57	49	52	51
Antal fastigheter	20	23	20	23	23
FINANSIELLA					
Avkastning på eget kapital, %	0,6	11,4	0,6	11,6	2,7
Soliditet, %	33	33	33	33	31
Soliditet, justerad, %	35	35	35	35	33
Belåningsgrad, fastigheter, %	53	54	53	54	55
Belåningsgrad, %	61	63	61	63	64
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	2,4	1,6	1,9	1,8
Genomsnittlig ränta, %	3,0	2,9	3,0	2,9	2,9
Genomsnittlig räntebindning, år	2,5	3,5	2,5	3,5	3,2
Genomsnittlig kreditbindning, år	2,1	2,6	2,1	2,6	2,4
AKTIERELATERADE					
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-0,90	3,35	-0,77	4,39	1,24
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr	-0,90	3,26	-0,77	4,28	1,21
Utdelning per preferensaktie, kr	5,00	5,00	15,00	15,00	20,00
Eget kapital per stamaktie, kr	42	49	42	49	46
Börskurs per stamaktie, kr	18	24	18	24	21
Börskurs per preferensaktie, kr	256	263	256	263	265
Antal utestående stamaktier, st	30 783 073	30 783 073	30 783 073	30 783 073	30 783 073
Antal utestående preferensaktier, st	363 640	363 640	363 640	363 640	363 640
Genomsnittligt antal utestående stamaktier före utspädning	30 783 073	30 783 073	30 783 073	30 783 073	30 783 073
Genomsnittligt antal utestående stamaktier efter utspädning	31 583 073	31 583 073	31 583 073	31 583 073	31 583 073
EPRA NAV per stamaktie, kr	44,5	49,4	44,5	49,4	45,6
Börsvärde stamaktier serie B, Mkr	464	621	464	621	548

REVISORNS 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 september 2018 och den niomånadersperiod 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 som för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 31 oktober 2018

Ernst & Young AB

Oskar Wall

Auktoriserad revisor

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*

Hysesintäkter 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. Resultatmålet används för att visa den interna utvecklingen av verksamheten.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital i förhållande till antal utestående

stamaktier per balansdagen med hänsyn tagen till preferensaktiernas del av det egna kapitalet baserat på preferensaktiernas börskurs på balansdagen.

Ekonomisk uthyrningsgrad*

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

EPRA NAV per stamaktie*

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

Förvaltningsresultat*

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

Genomsnittlig kapitalbindning*

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

Genomsnittlig återstående löptid på hyreskontrakt*

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

Hyresvärde*

Kontrakterad årshyra som gäller vid periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. Relevant för investerare och andra intressenter som vill bedöma den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

IFRS

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

Orealiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Realiserade värdeförändringar, fastigheter

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

Resultat per stamaktie

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

Rullande 12*

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

Räntetäckningsgrad*

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

Soliditet*

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

Soliditet, justerad

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

Utdelning per preferensaktie

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

Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Årshyra

Hyra inklusive tillägg och index på årsbasis.

Överskottsgrad*

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

FINANSIELL KALENDER

Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	28 december 2018
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	4 januari 2019
Bokslutskommuniké 2018	21 februari 2019
Avstämningsdag för utdelning till preferensaktieägare	29 mars 2019
Förväntad dag för utdelning till preferensaktieägare	3 april 2019

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:

Rikard Edenius, VD
rikard.edenius@agoraretail.se
+46 706 05 51 05

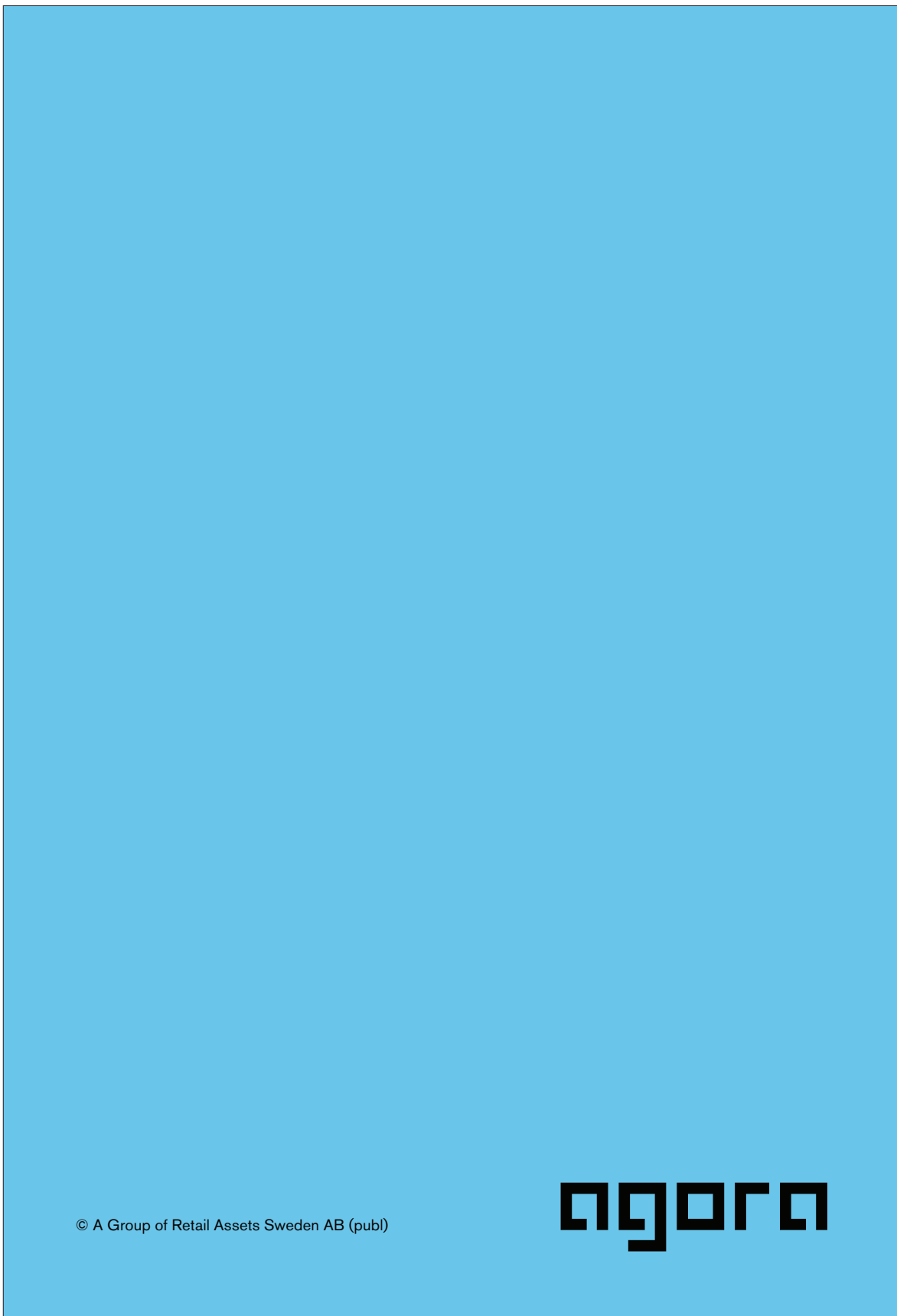
Susanna Korpe, CFO
susanna.korpe@agoraretail.se
+46 765 34 54 79

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 31 oktober 2018 kl. 8.00 CET.

Bolagets aktie (AGORA) är upptagen till handel på Nasdaq First North med Erik Penser Bank 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



© A Group of Retail Assets Sweden AB (publ)



ADRESSER

Budgivaren

Dagon Sverige AB

Box 1024, 611 29 Nyköping

Besöksadress: Spelhagsvägen 13, 611 31 Nyköping

För ytterligare kontaktuppgifter, vänligen se kontaktuppgifter till Klöver AB (publ).

Klövern AB (publ)

Box 1024, 611 29 Nyköping

Besöksadress: Bredgränd 4, 111 30 Stockholm

Telefonnummer: 010-482 70 00

Målbolaget

A Group of Retail Assets Sweden AB (publ)

Box 16378, 103 27 Stockholm

Besöksadress: Drottninggatan 71C 4 tr., 111 36 Stockholm

Telefonnummer: 08-525 25 150

Legal rådgivare till Budgivaren och Klöver

Advokatfirman Vinge KB

Smålandsgatan 20

111 87 Stockholm

Telefonnummer: 010-614 30 00

Finansiella rådgivare till Budgivaren och Klöver

JLL Transaction Services AB

c/o JLL

Birger Jarlsgatan 25

111 45 Stockholm

Telefonnummer: 08-453 50 00

Swedbank AB (publ)

105 34 Stockholm

Besöksadress: Landsvägen 40, 172 63 Sundbyberg

Telefonnummer: 08-585 900 00

(Även emissionsinstitut)

Revisor

Ernst & Young AB

Jakobsbergsgatan 24

111 44 Stockholm

Telefonnummer: 08-520 590 00

