

## **Beskrivning av Amastens förestående förvärvsplaner inför bolagsstämmans beslut om emissionsbemyndigande den 23 juni 2015**

Amasten Holding AB (publ) ("Amasten" eller "Bolaget") har, som tidigare meddelats, ingått avtal om förvärv av ett fastighetsbestånd i Ronneby och tecknat avsiktsförklaringar avseende ett fastighetsbestånd i Timrå och Falun, samt ett fastighetsbestånd i främst Sala, Strängnäs Järna och en mindre del i Skinnskatteberg. Förvärven sker i bolagsform och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om sammanlagt 648 miljoner kronor och en bedömd genomsnittlig direktavkastning om 6,8 procent. Delar av köpeskillingarna ska erläggas i form av nyemitterade stamaktier i Amasten till överenskomna teckningskurser om lägst 3,25 kronor per stamaktie.

Förvärven är villkorade av bolagsstämmans beslut om emissionsbemyndigande. Som information inför stämman beskrivs förvärven och de huvudsakliga villkoren för de tre förvärven som helhet nedan. Med undantag för fastighetsbeståndet i Ronneby är vissa villkor fortfarande föremål för pågående due diligence och slutlig förhandling.

*"De tre förvärven är ett viktigt steg i Amastens ambition att växa med god lönsamhet. Genom förvärven utökar vi Amastens portföljvärde med drygt 50 procent, ökar den genomsnittliga direktavkastningen, får en stabilare intjäning och möjlighet till bättre skalfördelar vilket möjliggör en mer komplett förvaltningsorganisation för ökad lönsamhet.*

*Bestånden som ligger i bästa läge på respektive orter förstärker vår närvaro i befintliga förvaltningsregioner och vårt fokus på fastigheter i orter på pendlingsavstånd från regionala tillväxtmotorer. Det finns goda förutsättningar att förbättra fastigheterna ytterligare avseende hyresnivåer och fastighetsvärden och vi ser ytterligare investeringsmöjligheter i flera av orterna. Genom förvärven befäster Amasten ambitionen att portföljen som helhet skall innehålla cirka två tredjedelar bostäder",* säger David Dahlgren, VD på Amasten.

*"Säljarna lämnar reverser på del av köpeskillingen som höjer Amastens samlade belåningsgrad något, men till en långsiktigt uthållig nivå. Genom betalning delvis i aktier tillförs Amasten långsiktiga och kapitalstarka ägare och därtill väntas vinsten per aktie efter utspädning öka. Dessutom kan vi bättre utnyttja vår kassa till att skapa värde i den nuvarande portföljen. De två sistnämnda faktorerna är viktiga trygghetsfaktorer för våra befintliga aktieägare",* avslutar David Dahlgren, VD på Amasten.

### **Förvärvat fastighetsbestånd**

Det av oberoende värderare bedömda marknadsvärdet uppgår till sammanlagt 660 miljoner kronor, motsvarande drygt 9 000 kronor per kvadratmeter. Fastighetsbestånden innefattar sammanlagt 71 883 kvadratmeter motsvarande 49 procent bostäder, 18 procent handel, 12 procent vård, 11 procent kontor och 10 procent blandade ytor. De totala vakanserna uppgår till cirka 6,5 procent, varav 4 procentenheter täcks av hyresgarantier under tre års tid.

Med en bedömd genomsnittlig direktavkastning om 6,8 procent i dagens lågräntemiljö illustrerar förvärven Amastens ambition att förvärva fastigheter med hög direktavkastning i bra mikrolägen i mindre och mellanstora orter. Under förutsättning att bolagsstämman beslutar om ett emissionsbemyndigande, och förutsatt att förvärven genomförs, kommer Amasten efter dess genomförande att ha en samlad uthyrbar yta om 258 000 kvadratmeter. Fastighetsvärdet ökar i och med förvärvet till cirka 1,91 miljarder kronor, vilket ger ett värde om cirka 7 400 kronor per kvadratmeter. Måluppfyllelsen om ett bestånd om minst 2 miljarder är därmed inom räckhåll.

#### **Närmare om förvärvsavtalen och avsiktsförklaringarna (gemensamt benämnt "Avtalen")**

Avtalen innehåller vissa skillnader men har en relativt snarlik struktur. I Ronneby ersätts befintliga lån med nya lån medan befintliga lån övertas i de två övriga förvärven. Dessa kommer att motsvara en belåningsgrad mot extern marknadsvärdering om 56 procent.

De preliminära köpeskillingarna för aktierna i de fastighetsägande bolagen uppgår till totalt cirka 259 miljoner kronor. Av de totala köpeskillingarna ska preliminärt cirka (i) 5 miljoner kronor erläggas kontant, (ii) 77 miljoner kronor erläggas genom revers, samt (iii) 176 miljoner kronor erläggas i form av nyemitterade stamaktier i Amasten till en överenskommen teckningskurs om lägst 3,25 kronor per stamaktie. Den kontanta delen av köpeskillingarna finansieras med befintliga likvida medel.

De slutliga köpeskillingarna ska motsvara de preliminära köpeskillingarna med justeringar för förändringar i det egna kapitalet på tillträdesdagen. Eventuella justeringar i de preliminära köpeskillingarna ska regleras kontant.

Reverserna kommer att löpa med årliga räntesatser om 3-4 procent med varierande löptider och amorteringstakt på upp till fem år. Inklusiv reverser kommer Amastens samlade belåningsgrad öka något, till 63 procent, vilket dock med god marginal uppfyller det finansiella målet att inte ha en belåningsgrad överstigande 70 procent. Eventuell förtida återbetalning av reverserna kan under vissa villkor komma att ske i form av nyemitterade stamaktier i Amasten istället för kontant reglering.

Avtalen innehåller vidare en överlåtelsebegränsning (s.k. lock-up) genom vilken säljarna åtar sig att under viss tidsperiod inte avyttra de stamaktier som erhålls i betalning annat än upp till bestämda procentandelar. Avtalen innehåller i övrigt garantier och villkor som får betraktas som sedvanliga i avtal av motsvarande slag.

Eftersom del av köpeskillingen ska erläggas i form av nyemitterade stamaktier i Amasten är avtalen villkorade bolagsstämmans av beslut om emissionsbemyndigande den 23 juni 2015, i enlighet med tidigare meddelad kallelse. Tillträde beräknas, såvitt avser fastighetsbeståndet i Ronneby, ske kort efter bolagsstämman och, såvitt avser de två ytterligare förvärven, kort efter ingåendet av respektive förvärvsavtal.

Som tidigare pressmeddelats bedöms vinsten per stamaktie öka även beaktat den utspädning som kommer att följa av den tilltänkta nyemissionen av stamaktier till säljarna. Amastens resultatprognos för 2015 kommer att uppdateras givet att villkoret om bolagsstämmans beslut om emissionsbemyndigande uppfylls och förvärven genomförs.

Denna information lämnades till publicering kl. 08.30 den 17 juni 2015.

#### **Vid frågor, vänligen kontakta:**

David Dahlgren, VD Amasten Holding AB, Tel: +46 (0)70-287 64 02, david.dahlgren@amasten.se

Detta pressmeddelande innehåller information som Bolaget är skyldigt att delge enligt lag (1991:980) om handel med finansiella instrument och/eller lag (2007:528) om värdepappersmarknaden.

---

**Om Amasten**

Amasten är ett fastighetsbolag som äger hyresfastigheter med i huvudsak bostäder, samt i viss del lokaler och kontor. Amastens affärsidé är att förvärva, förvalta och förädla, huvudsakligen hyresbostadsfastigheter, i mindre och medelstora svenska orter med goda tillväxtmöjligheter och stabil hyresmarknad. För ytterligare information besök vår hemsida [www.amasten.se](http://www.amasten.se). Aktierna i Amasten är listade på Nasdaq OMX First North och Bolagets Certified Adviser är Mangold Fondkommission AB, telefon 08-503 015 50. [www.mangold.se](http://www.mangold.se)