



---

Amasten Holding AB (publ)  
Drottninggatan 150  
254 33 Helsingborg  
www.amasten.se

---

Helsingborg  
12 maj 2014

## **STYRELSENS REDOGÖRELSE ÖVER FASTIGHETSFÖRVÄRV MED ANLEDNING AV TIDIGARE KALLELSE TILL EXTRA BOLAGSSTÄMMA I AMASTEN HOLDING AB (PUBL)**

Aktieägarna i Amasten Holding AB (publ), org.nr 556580-2526, har som meddelades den 24 april 2014, kallats till extra bolagsstämma måndagen den 26 maj 2014 klockan 14.00 i G Grönberg Advokatbyrå AB:s lokaler på Kungsgatan 28, 4 tr i Stockholm.

### **STYRELSENS REDOGÖRELSE ÖVER FASTIGHETSFÖRVÄRVET**

Bolaget har som tidigare meddelats träffat en icke bindande avsiktsförklaring om att under maj månad ingå aktieöverlåtelseavtal med ett bolag närstående Thomas Melin (huvudägare tillika styrelseledamot och verkställande direktör i Amasten Holding AB (publ)) avseende förvärv av samtliga aktier i ett holdingbolag och därigenom indirekt samtliga aktier i ett antal fastighetsägande dotterbolag till holdingbolaget. Förvärvet är villkorat av stämmans godkännande och under förutsättning att stämman godkänner förvärvet, och styrelsen inte avbryter förvärvsplanerna, beräknas tillträde ske under sommaren 2014.

### **Förvärvade fastigheter och bolag**

Nedan följer en sammanställning över de fastigheter som Amasten Holding AB (publ) blir indirekt ägare av genom förvärv av samtliga aktier i ett holdingbolag och därigenom indirekt samtliga aktier i ett antal fastighetsägande dotterbolag till holdingbolaget.

## Förvärvat bestånd

Fastighet	Kommun	Uthyrbar yta (kvadratmeter)	Varav bostäder (kvadratmeter)
Rullaren 6	Borlänge	4 903	4 903
Eslöv Örtofta 15:31 & 15:60	Eslöv	1 804	1 804
Bilen 2	Finspång	2 041	0
Köpmannen 2	Finspång	2 259	814
Loket 4	Mönsterås	960	0
Gästgivaren 11	Mörbylånga	245	0
Holje 106:1	Olofström	13 653	13 178
Perstorp 21:7	Perstorp	5 817	5 817
Bergkvara 2:46	Torsås	315	0
Trucken 4	Trelleborg	446	0
Kvidinge 17:94, 17:95 m.fl	Åstorp	1 597	1 597
Kolonien 29	Helsingborg	510	0
<b>Totalt befintligt bestånd</b>		<b>34 550</b>	<b>28 113</b>

Efter ett eventuellt genomförande av förvärvet kommer nedanstående bolag tillkomma koncernen såsom helägda dotterbolag till Amasten Bostäder AB:

Grundstenen 146136 AB (under namnändring till Köpmansporten AB), innehavare av samtliga aktier i: Skånelägenheter AB, Violen Fastighets AB, Kolonien 29 AB, Örtofta Bostäder AB, FondMan AB, DTP Konsept Transactions AB, DTP Konsept Invest AB samt Onslunda Förvaltnings Aktiebolag.

### Pris och nyckeltal

Det underliggande fastighetsvärdet av de fastigheter som de fastighetsägande dotterbolagen äger uppgår till högst 205 Mkr. Det underliggande fastighetsvärdet enligt bifogade externa marknadsvärdering uppgår till 214 Mkr. Införsäljningspriset underskrider därmed marknadsvärderingen med cirka fyra procent. Det är i paritet med den rabatt mot rådande marknadsvärdering som Amasten AB (numera Melitho AB), lämnade i samband med det omvända förvärvet av Amasten Bostäder AB till Morphic Technologies i januari 2013 när bolaget ändrade verksamhet till den nuvarande verksamheten i Amasten Holding AB (publ).

De fastighetsägande dotterbolagen innehåller totalt ca 34 550 kvm uthyrningsbara yta varav ca 80 % är bostadslägenheter och ca 20 % är lokaler. Fastigheterna är, bortsett från en fastighet, belägna i södra Sverige och sammanfaller rent geografiskt mycket väl med Amastens befintliga bestånd.

Hyrorna på årsbasis uppgår till ca 26,2 Mkr. Förvärvet av fastigheterna via ett indirekt förvärv kommer skapa ett positivt och tryggt kassaflöde, vilket också är det huvudsakliga motivet till det planerade förvärvet.

Förvärvet sker till ett pris om cirka 5900 kr per kvadratmeter och med en förväntad direktavkastning om cirka 7,1 procent. Befintliga krediter hos nuvarande långivare övertas i samband med förvärvet. Dessa uppgår till cirka 149 mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad mot aktuell marknadsvärdering om 69,6 %.

Den förväntade avkastningen på eget kapital per år för det förvärvade beståndet förväntas uppgå till 13,2 %. Detta har bedömts utifrån en femårig investeringskalkyl där fastigheter i kalkylen avyttras år 5 till samma avkastningskrav som de förvärvas till. Inga specifika värdehöjande eller hyresdrivande antaganden har gjorts i kalkylen utan hyres- och värdeutvecklingen förväntas enbart följa inflationsutvecklingen.

Därmed uppfyller förvärvet Amastens finansiella mål om ett avkastningskrav på eget kapital på 10-12 procent per år över en femårsperiod.

De närmare villkoren avseende fastigheterna och villkoren i det kommande aktieöverlåtelseavtalet beskrivs mer detalj nedan.

#### **AVTALET MED MELITHO OM FÖRVÄRV AV AKTIER**

Amasten Bostäder AB har tecknat villkorat aktieöverlåtelseavtal med Melitho AB om förvärv av samtliga aktier i Köpmansporten AB. Genom att Bolaget via indirekt köp förvärvar fastigheter från Amasten Holding AB:s VD, huvudägare och tillika styrelseledamot har det, för att bevaka bolagets och övriga aktieägares intressen, varit nödvändigt att förhandla fram ett mycket köparvänligt aktieöverlåtelseavtal.

Det avtal som nu föreligger innehåller enligt Amasten Holding AB:s uppfattning mycket omfattande och långtgående garantiförpliktelser från säljaren.

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Styrelsen föreslår att stämman fattar beslut om att godkänna bolagets förvärv av fastigheter enligt ovan och samtidigt bemyndigar styrelsen att genomföra alternativt avbryta förvärvet om så bedöms lämpligt med hänsyn till bolagets och samtliga aktieägares intressen.

#### Övrigt

Thomas Melin är huvudägare tillika styrelseledamot och verkställande direktör i Amasten Holding AB (publ) varför transaktionen omfattas av aktiemarknadsnämndens uttalande 2012:05 och till följd därav ska underställas bolagsstämman för godkännande. Handlingar enligt aktiemarknadsnämndens

uttalande (värderingsutlåtande från oberoende expertis och styrelsens redogörelse) hålls tillgängliga hos bolaget och återfinnas på bolagets hemsida.

Beslutet är villkorat av att stämman fattar beslut om ändring av bolagsordningen och emissionsbemyndigande enligt vad som framgår av kallelsen till den extra bolagsstämman.

Stockholm i maj 2014  
*Styrelsen*

Vid frågor kontakta:

VD Thomas Melin  
thomas.melin@amasten.se  
020-210 575

---

Amasten Holding AB (publ) shares are listed on the Nasdaq OMX First North since January 28th, 2013.  
Mangold Fondkommission AB is Certified Adviser to Amasten Holding AB (publ), for more information please call +46 8 503 015 50 or visit [www.mangold.se](http://www.mangold.se)