

Informationsbroschyr till Torslanda Property Investment AB:s aktieägare

Inför beslut på extra bolagsstämma den 22 augusti 2019

8 augusti 2019



TORSLANDA
PROPERTY INVESTMENT

Viktig information

Torslanda Property Investment AB ("TPI") har den 10 juli 2019, genom dotterbolag, ingått avtal om förvärv av en fastighetsportfölj bestående av 6 fastigheter. Fastighetsportföljen förvärvas genom bolag från TPI:s huvudägare, Söderport Holding AB via dotterbolag. Transaktionen är villkorad av att erforderliga beslut godkänns vid en extra bolagsstämma den 22 augusti 2019. Se TPI:s kallelse till extra bolagsstämma för förslag till dagordning på den extra bolagsstämman.

Denna informationsbroschyr, som även utgör styrelsens redogörelse enligt AMN 2019:25, innehåller endast översiktlig information och utgör inte ett prospekt och ska enbart ses som ett beslutsunderlag inför aktieägarnas beslut på extra bolagsstämma.

Informationsbroschyren tillhandahålls på TPI:s hemsida, www.torslandapropertyinvestment.com.

Presentation av finansiell information

Viss finansiell information som presenteras i denna informationsbroschyr har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Ingen information i informationsbroschyren har granskats eller reviderats av TPI:s revisorer.

Innehållsförteckning

1. Transaktionen i korthet
2. Bakgrund och motiv
3. Transaktionsöversikt
4. Transaktionsstruktur
5. Organisation
6. Fastighetsbestånd
7. Intjäningsförmåga



Viktiga datum

16 augusti 2019

Sista dag för att anmäla deltagande på extra bolagsstämma.

22 augusti 2019

Extra bolagsstämma.

1 oktober 2019

Tillträdesdag för fastighetsportfölj och beslut om emission av nya aktier.

Anmälan till extra bolagsstämma

Information om rätt att delta och hur anmälan ska ske till extra bolagsstämma i TPI finns beskrivet i kallelsen till extra bolagsstämma som offentliggjordes den 11 juli 2019 och som finns publicerad i sin helhet på bolagets hemsida: www.torslandapropertyinvestment.com.

1. Transaktionen i korthet

Torslanda Property Investment AB (publ) ("**TPI**") har avtalat om att förvärva en fastighetsportfölj belägen i direkt anslutning till TPI:s befintliga fastighet. Överenskommet fastighetsvärde på fastighetsportföljen uppgår till 2 338 miljoner kronor. Fastighetsportföljen förvärvas genom bolag från TPI:s huvudägare, Söderport Holding AB ("**Söderport**") via dotterbolag. 965 miljoner kronor av köpeskillingen finansieras genom att emittera 4 937 575 TPI-aktier till Söderports dotterbolag. Emissionskursen uppgår till 195,46 kronor per aktie vilket motsvarar TPI:s substansvärde vid tillträdet. Återstående del av köpeskillingen finansieras genom upptagande av långfristiga banklån.

Transaktionen ökar TPI:s uthyrningsbara area och hyresvärde med 145 000 kvadratmeter respektive 170 miljoner kronor vilket gör TPI till ett avsevärt större fastighetsbolag. Antalet hyresavtal ökar från 4 till 41 och genomsnittlig återstående hyresduration ökar från 5,5 till 6,9 år vilket förbättrar TPI:s riskdiversifiering.

Förvaltningsresultatet per aktie förbättras till 18,70 kronor vilket innebär en ökning med 19 % jämfört med 2018. Transaktionen medför ingen förändring av TPI:s utdelningspolicy om 8,00 kronor per aktie.

Transaktionen är villkorad av godkännande av extra bolagsstämma i TPI varvid styrelsen och aktieägare som representerar cirka 21 % av de röstberättigade aktierna i TPI har aviserat att de är positiva till förvärvet.

Söderport har ingen styrelserepresentation i TPI och har således inte deltagit i TPI:s behandling av transaktionen.

2. Bakgrund och motiv

TPI är ett svenskt fastighetsbolag som, via dotterbolag, äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Sörred 8:4 i Göteborg. Fastigheten är belägen i Torslanda på Hisingen, 10 kilometer nordväst om centrala Göteborg och har en total uthyrningsbar area om cirka 49 000 kvadratmeter. Fastigheten är uthyrd till 100 %.

Söderport, ett joint venture som ägs till lika delar av Nyfosa AB och AB Sagax, äger via det helägda dotterbolaget Västerport Holding AB ("**Västerport**") fastigheterna Göteborg Sörred 7:31, Göteborg Sörred 7:32, Göteborg Sörred 7:33, Göteborg Sörred 8:6, Göteborg Sörred 8:10, Göteborg Östergärde 31:1 i Torslanda, gemensamt "**Fastighetsportföljen**". Fastigheterna är till 100 % uthyrda.

TPI:s befintliga fastighet och Fastighetsportföljen är belägna intill varandra, utgörs av liknande byggnader och har Volvo Cars som huvudsaklig hyresgäst. Genom transaktionen skapas förutsättningar för att TPI ska bygga upp en egen organisation som kan erbjuda effektiv förvaltning, hög kundservice och utveckla TPI som fastighetsbolag.

Förvärvet av Fastighetsportföljen gör TPI till ett avsevärt större fastighetsbolag med förbättrad riskspridning och ökad intjäningsförmåga som följd. TPI:s fastighetsvärde ökar från 650 miljoner kronor vid utgången av 2018 till 3,0 miljarder kronor. Bolagets hyresvärde stiger från 51 miljoner kronor vid utgången av 2018 till 223 miljoner kronor och antalet hyresavtal ökar från 4 till 41 samtidigt som den genomsnittliga återstående hyresdurationen ökar från 5,5 till 6,9 år¹⁾.

Förvärvet av Fastighetsportföljen beräknas öka förvaltningsresultatet till 18,70 kronor per TPI-aktie vilket motsvarar en ökning med 19 % i förhållande 2018 års utfall för TPI.

¹⁾ Beräknad per 1 juli 2019.

3. Transaktionsöversikt

Före förvärv

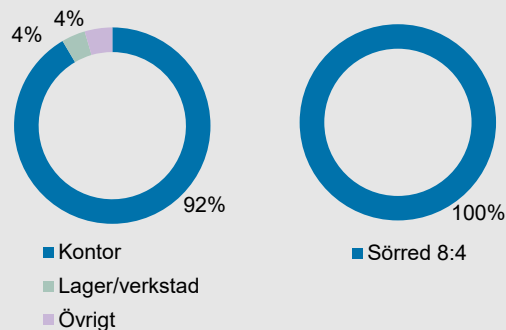
1 fastighet¹⁾

650 mkr i fastighetsvärde¹⁾

5,5 år, genomsnittlig återstående hyresduration²⁾

51 mkr, i hyresvärde¹⁾

Uthyrningsbar area per lokalslag och fastighet¹⁾
Totalt 49 000 kvm



Efter förvärv

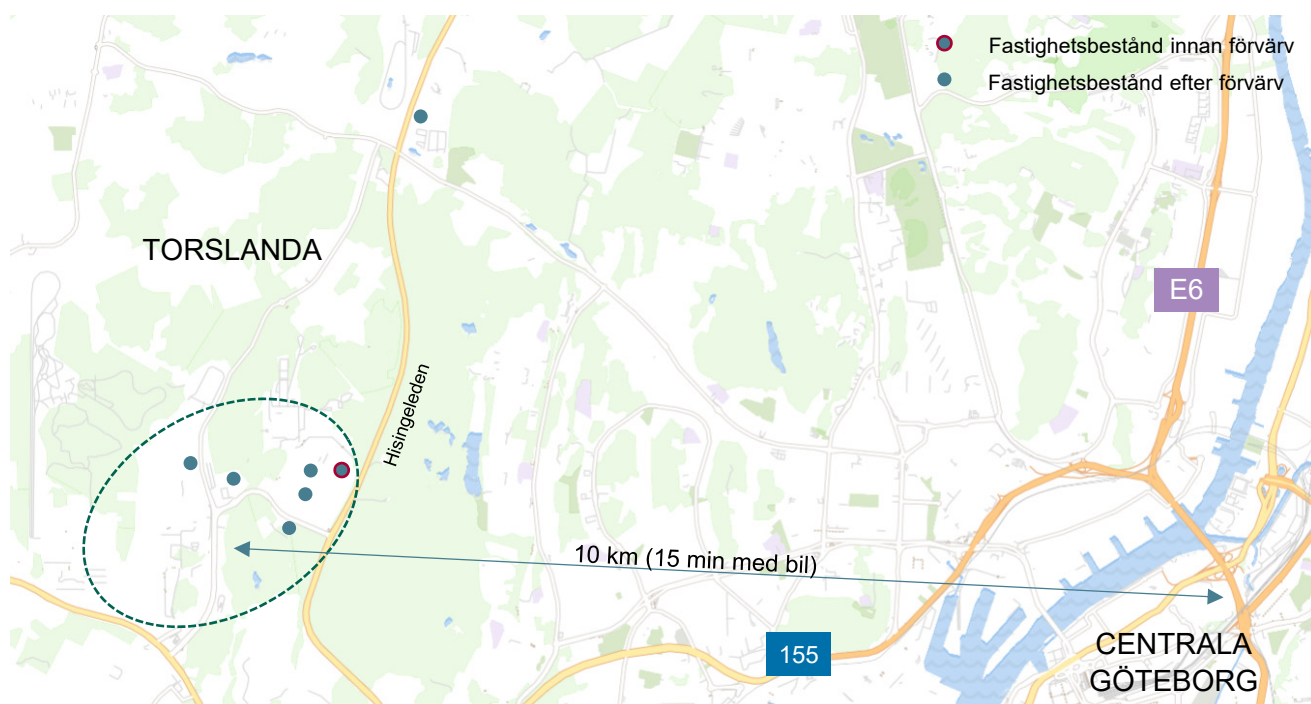
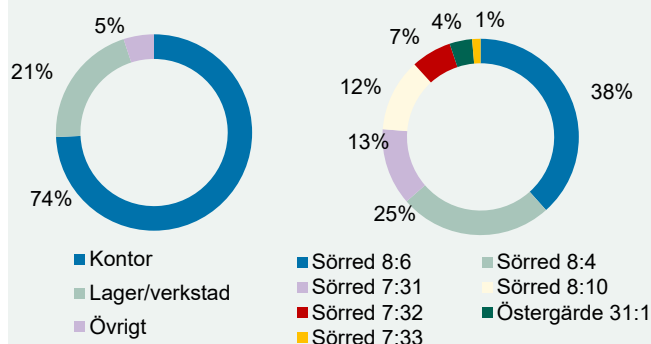
7 fastigheter

2 996 mkr i fastighetsvärde

6,9 år, genomsnittlig återstående hyresduration²⁾

223 mkr, i hyresvärde

Uthyrningsbar area per lokalslag och fastighet
Totalt 194 000 kvm



¹⁾ Per 31 december 2018. ²⁾ Beräknad per 1 juli 2019.

4. Transaktionsstruktur

Transaktionen

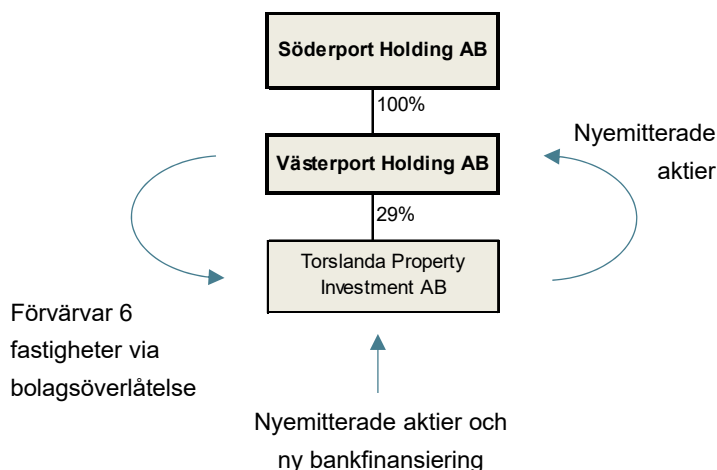
Förvärvet är strukturerat som förvärv av bolag, vars enda tillgångar är de relevanta fastigheterna. Fastigheterna förvärvas genom att TPI förvärvar 6 fastighetsägande bolag. Överenskommet fastighetsvärde uppgår till 2 338 miljoner kronor vilket motsvarar externt bedömt marknadsvärde ("**Förvärvet**").

TPI kommer att finansiera Förvärvet genom en kombination av banklån och nyemitterade aktier ("**Vederlagsaktierna**"). Emissionskursen för Vederlagsaktierna kommer att uppgå till 195,46 kronor vilket motsvarar TPI:s substansvärde baserat på externt bedömt marknadsvärde av TPI:s befintliga fastighet om 658 miljoner kronor.

Bankfinansieringen kommer att utgöras av 3 bilaterala kreditfaciliteter med 3 separata banker. Det sammanlagda lånebeloppet kommer att uppgå till 1 675 miljoner kronor vilket motsvarar en belåningsgrad om 56 %. Kreditfaciliteterna löper i 4 till 7 år. Den genomsnittliga kapitalbindningen kommer att uppgå till 5,1 år. Som en del av transaktionen refinansieras TPI:s befintliga kreditfacilitet som löper ut i december 2019.

Erhållandet av Vederlagsaktierna medför att Söderports indirekta aktieinnehav via Västerport ökar från 28,6 % till 78,4 % av samtliga aktier och röster i TPI. Aktiemarknadsnämnden har, under vissa förutsättningar, beviljat dispens för den budplikt som annars skulle uppstå.

Söderport har meddelat TPI sin avsikt att, helt eller delvis, successivt överföra sitt innehav av TPI-aktier till sina aktieägare alternativt till dessas aktieägare.



Transaktionen är i huvudsak inte föremål för några särskilda tillträdesvillkor utöver att transaktionen är villkorad av att erforderliga beslut godkänns vid den extra bolagsstämman som är planerad att hållas den 22 augusti 2019.

Styrelsen och aktieägare som representerar cirka 21 % av samtliga aktier och röster i TPI, utan beaktande av de aktier och röster som innehas av Söderport via Västerport, har uttalat att de är positiva till Förvärvet och har för avsikt att rösta för erforderliga beslut vid den extra bolagsstämman som är planerad att hållas den 22 augusti 2019. Förutsatt att den extra bolagsstämman tillstyrker transaktionen beräknas tillträde ske den 1 oktober 2019 ("**Tillträdesdagen**").

4. Transaktionsstruktur

Förvärvet av Fastighetsportföljen utgör en s.k. närståendetransaktion enligt Aktiemarknadsnämndens uttalande AMN 2019:25 med anledning av att Söderport via dotterbolag är en större aktieägare i TPI. Styrelsen i TPI föreslår att den extra bolagsstämman i TPI godkänner Förvärvet på de villkor som framgår av informationsbroschyren.

Emission av vederlagsaktier

TPI:s styrelse har även beslutat att föreslå den extra bolagsstämma som planeras att hållas den 22 augusti 2019 att besluta om ett bemyndigande för styrelsen att emittera högst 4 937 575 aktier, Vederlagsaktierna, att användas som betalning i samband med Förvärvet. Styrelsen avser att i samband med tillträdet, med utnyttjande av bemyndigandet, fatta beslut om en emission av Vederlagsaktierna till en teckningskurs om 195,46 kronor per aktie, riktad till Söderports dotterbolag Västerport där Västerport erlägger betalning genom kvittning av de reverser som ställts ut i samband med Förvärvet. Teckningskursen per Vederlagsaktie utgörs av TPI:s bedömda substansvärde per Tillträdesdagen baserat på fastighetens bedömda marknadsvärde enligt oberoende värderingsinstitut.

Genom emissionen av Vederlagsaktierna kommer TPI:s aktiekapital att öka med 4 937 575 kronor från 2 140 000 kronor till 7 077 575 kronor och antalet aktier i TPI med totalt 4 937 575 stycken, från 2 140 000 till 7 077 575 stycken aktier. När beslut om den riktade emissionen har fattats kommer information om den riktade emissionen att offentliggöras i enlighet med tillämpligt regelverk.

Genom emissionen av Vederlagsaktierna, kommer Västerports aktieinnehav i TPI att uppgå till omkring 78,4 % av utestående aktier och röster i TPI, vilket innebär att Västerports totala innehav överstiger 30 % av rösterna i TPI och därmed utlöser budplikt för Västerport i enlighet med Takeover-reglerna för vissa handelsplattformar utfärdade av Kollegiet för svensk bolagsstyrning. Med anledning därav har Västerport ansökt och beviljats dispens från budplikten av Aktiemarknadsnämnden (AMN 2019:27). Dispensen är villkorad av att aktieägarna i TPI informeras om storleken på Västerports ägande av aktierna och rösterna i TPI, och att emissionen godkänns av minst två tredjedelar av rösterna och aktierna som företräds vid den extra bolagsstämman (varvid det vid rösträkningen ska bortses från aktier som innehas av Västerport). Västerport innehar för närvarande 612 505 aktier i TPI vilket motsvarar 28,6 % av det totala antalet röster i TPI.

Före Förvärvet ¹⁾

Största aktieägarna	Antal aktier	Andel av aktier och röster
Västerport Holding AB	612 505	28,6%
Familjen Kamprads stiftelse	110 685	5,2%
Danica Pension	100 401	4,7%
Länsförsäkringar Kalmar län	80 000	3,7%
Crafoordska stiftelsen	70 000	3,3%
Summa 5 största aktieägare	973 591	45,5%
Summa övriga aktieägare	1 166 409	54,5%
Totalt antal aktier	2 140 000	100,0%

Efter Förvärvet

Största aktieägarna	Antal aktier	Andel av aktier och röster
Västerport Holding AB	5 550 080	78,4%
Familjen Kamprads stiftelse	110 685	1,6%
Danica Pension	100 401	1,4%
Länsförsäkringar Kalmar län	80 000	1,1%
Crafoordska stiftelsen	70 000	1,0%
Summa 5 största aktieägare	5 911 166	83,5%
Summa övriga aktieägare	1 166 409	16,5%
Totalt antal aktier	7 077 575	100,0%

¹⁾ Aktieägarstruktur per 30 juni 2019 baserad på uppgifter från Holdings.

5. Organisation

Styrelse

Som en del av Förvärvet, och för att uppnå en sammansättning av TPI:s styrelse som bättre återspeglar ägandet i TPI efter Förvärvet föreslås, under förutsättning att den extra bolagsstämman godkänner Förvärvet och emissionsbemyndigandet, att Pontus Kågerman kvarstår i styrelsen och att Johan Hessius, Ann-Sofie Lindroth, Jens Engwall och David Mindus väljs till nya styrelseledamöter i TPI för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Därutöver föreslås att Jens Engwall väljs till styrelsens ordförande.

Information om de föreslagna styrelseledamöterna

Pontus Kågerman är född 1948 och har en jur.kand. och fil.kand. från Stockholms universitet. Pontus Kågerman är delägare på advokatfirman Glimstedt, styrelseordförande i Link Prop Investment AB, Solnaberg Property AB och Klockarbäcken Property Investment AB.

David Mindus är född 1972 och har en civilekonomexamen från Stockholms universitet. David Mindus är verkställande direktör och styrelseledamot i AB Sagax (publ), styrelseordförande i Hemsö Intressenter AB samt styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB, Söderport Holding AB och Fastighetsaktiebolaget Apicius.

Jens Engwall är född 1956 och har en civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan. Jens Engwall är verkställande direktör och styrelseledamot i Nyfosa AB, styrelseordförande i Söderport Holding AB samt styrelseledamot i Bonnier Fastigheter AB och Quanta Fuel AS.

Ann-Sofie Lindroth är född 1976 och har en ekonomie magisterexamen från Lunds universitet. Ann-Sofie Lindroth är styrelseledamot i Söderport Holding AB och har tidigare innehaft tjänster som koncerncontroller och ekonomichef på Hemfosa AB samt tidigare revisionstjänst på EY Real Estate.

Johan Hessius är född 1958 och har en jur.kand. från Stockholms universitet. Johan Hessius är advokat och delägare i Cirio Advokatbyrå AB, styrelseordförande i Bantorget Hyresbostäder AB, Västerkulla Hotell Holding AB, Runö Fastigheter HB och SHH Landbolaget AB och Retail United International AB samt styrelseledamot i Söderport Holding AB och SHH Bostad AB. Johan Hessius har också suttit i styrelsen i ett flertal bolag noterade på Nasdaq Stockholm och Nasdaq First North.

Ledning

TPI:s nuvarande VD Mattias Rickardsson kommer att kvarstå i bolaget.

Före Förvärvet sker ekonomisk och administrativ förvaltning av TPI samt förvaltning av TPI:s fastighet av en extern förvaltare. Den Förvärvade Fastighetsportföljen förvaltas idag av Sagax (ekonomisk förvaltning) och Nyfosa (fastighetsförvaltning).

Med anledning av att verksamheten utökas med flera fastigheter från Västerport är det lämpligt att tillse att TPI har tillgång till tillräcklig kompetens om verksamheten efter Förvärvet, då det krävs att bolagets förvaltare har en god kännedom om verksamheten och erforderlig kapacitet för att kunna sköta förvaltningen av dessa fastigheter. I samband med Förvärvet kommer den externa förvaltaren att ersättas och TPI kommer istället att ingå förvaltningsavtal varigenom Sagax på konsultbasis ansvarar för den ekonomiska rapporteringen och Nyfosa ansvarar för fastighetsförvaltningen. Detta ökar möjligheten för en effektiv och praktisk förvaltning av fastigheterna fram tills TPI har etablerat en egen förvaltningsorganisation. Förvaltningsavtalen med Sagax och Nyfosa är en närståendetransaktion och kommer att ingås på marknadsmässiga villkor.



6. Fastighetsbestånd efter förvärv

Sörred 8:6



- Fastigheten består av nio byggnader med en total uthyrningsbar area om 74 427 kvm samt ett nybyggt p-däck med plats för cirka 430 bilar.
- Fastigheten utgörs till största del av kontorslokaler. Volvo Cars globala huvudkontor återfinns i den största byggnaden.

Sörred 7:31



- Fastigheten omfattar en modern och flexibel kontorsbyggnad uppförd 2018 med en uthyrningsbar area om 24 557 kvm samt ett p-däck uppfört 2017 med plats för cirka 530 bilar.
- Fastigheten är belägen i direkt anslutning till Volvo Cars F&U anläggning.

Sörred 8:4 – befintlig fastighet



- Fastigheten består av 48 900 kvm uthyrningsbar area, främst kontorslokaler. Därutöver återfinns sju p-däck med cirka 2 900 parkeringsplatser på fastigheten.
- Fastigheten är belägen i direkt anslutning till Volvo Cars F&U anläggning.

Sörred 8:10



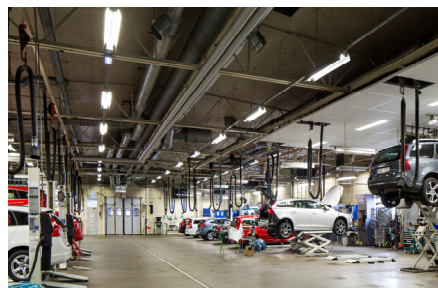
- Fastigheten består av två byggnader med en sammanlagd uthyrningsbar area om 23 243 kvm, främst lager- och utställningslokaler.
- Fastigheten är belägen intill Volvo Cars produktionsanläggning och omfattar en markarea om drygt 100 000 kvm.

Sörred 7:32



- Fastigheten utgörs av lager-, verkstads- och kontorslokaler med en sammanlagd uthyrningsbar area om 12 934 kvm.
- Fastigheten är belägen söder om Volvo Cars nybyggda kontorsbyggnad (Sörred 7:31) och intill Volvo Cars globala centrallager.

Östergärde 31:1



- Fastigheten omfattar 7 175 kvm uthyrningsbar area och drygt 44 000 kvm markarea och utgörs av en bilserviceanläggning.
- Fastigheten är belägen intill Volvo Lastvagnars fabriksanläggning i Tuve, cirka 5 km från övriga fastigheter.

Sörred 7:33



- Fastigheten består av en verkstadsbyggnad omfattande 2 706 kvm uthyrningsbar area samt ett p-däck med cirka 140 parkeringsplatser.

7. Intjäningsförmåga

Proforma

TPI kommer efter Förvärvet att äga 7 fastigheter med ett externt bedömt marknadsvärde om 2 996 miljoner kronor. TPI:s räntebärande skulder beräknas uppgå till 1 675 miljoner kronor motsvarande en belåningsgrad om 56 %.

Nedan presenteras en bedömd aktuell intjäningsförmåga proforma på tolv månadersbasis med beaktande av Förvärvet.

Proforma intjäningsförmåga	TPI före Förvärvet¹⁾	TPI efter Förvärvet
Belopp i Mkr		
Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter	51	223
Fastighetskostnader	-8	-39
Driftnetto	43	184
Administrationskostnader	-1	-8
Finansiella kostnader	-8	-44
Förvaltningsresultat	34	133
Antal aktier	2 140 000	7 077 575
Förvaltningsresultat per aktie	15,7	18,7

¹⁾ TPI per 2018-12-31

Den aktuella intjäningsförmågan är inte att jämföra med en prognos utan endast att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras endast i illustrativt syfte. Den bedömda, intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, driftskostnader, räntor eller andra faktorer. TPI:s resultat påverkas även av värdeförändringar i fastighetsbeståndet och eventuella framtida förvärv och avyttringar av fastigheter och investeringar i ny-, till- och ombyggnation.



