

Information till aktieägarna i Torslanda Property Investment AB (publ)

med anledning av frivilligt inlösenerbjudande av aktier

VIKTIGT MEDDELANDE TILL DIG SOM ÄR AKTIEÄGARE I TORSLANDA PROPERTY INVESTMENT AB (PUBL)

Detta dokument innehåller ett erbjudande om inlösen av aktier i Torslanda Property Investment AB (publ). Anmälan om inlösen av aktier ska ske senast den 9 december 2021.

Observera att du kan gå miste om värdet av dina inlösenrätter om du inte utnyttjar eller säljer dem.

Innehållsförteckning

Erbjudandet i sammandrag	1
Bakgrund och motiv.....	2
Beskrivning av förfarandet.....	2
Illustrativt exempel	3
Gör så här	4
Tidplan	7
Villkor och anvisningar	8
Skattefrågor i Sverige.....	9
Finansiella effekter för Torslanda Property Investment.....	10
Aktiekapital och ägarförhållanden	11
Torslanda Property Investment i korthet.....	12
Frågor och svar.....	13

Erbjudandet i sammandrag

DEFINITIONER

Med "**Torslanda Property Investment**" eller "**Bolaget**" avses Torslanda Property Investment AB (publ), org.nr 556985-8078

Med "**Styrelsen**" avses styrelsen för Torslanda Property Investment

Med "**Inlösenerbjudandet**" avses det av den extra bolagsstämman den 18 november 2021 i Torslanda Property Investment beslutade frivilliga inlösenerbjudande som närmare beskrivs i denna informationsbroschyr

Med "**Inlösenbelopp**" avses det belopp som kommer utbetalas per inlöst aktie

Med "**Euroclear**" avses Euroclear Sweden AB

INLÖSENVILLKOR

Inlösenrätt	För varje aktie i Bolaget erhålls en (1) inlösenrätt
Inlösen	Fem (5) inlösenrätter berättigar till inlösen av en (1) aktie i Bolaget
Inlösenbelopp per aktie	23,84 kronor

TIDPLAN

Avstämningsdag för erhållande av inlösenrätter	22 november 2021
Erhållande av inlösenrätter	24 november 2021
Anmälningperioden börjar	25 november 2021
Första dag för handel i inlösenrätter	25 november 2021
Sista dag för handel i inlösenrätter	7 december 2021
Anmälningperioden slutar	9 december 2021
Utfallet av Inlösenerbjudandet offentliggörs	13 december 2021
Första dag för handel i inlösenaktier	14 december 2021
Sista dag för handel i inlösenaktier	21 december 2021
Utbetalning av Inlösenbeloppet	29 december 2021

KALENDARIUM FÖR EKONOMISK INFORMATION FRÅN TORSLANDA PROPERTY INVESTMENT

Bokslutskommuniké 2021	8 februari 2022
Delårsrapport Q1 2022	15 april 2022
Delårsrapport Q2 2022	11 juli 2022

KORTNAMN (TICKER) OCH ISIN-KODER

Bolagets aktier har kortnamn TORSAB och ISIN-kod SE0013914249

Inlösenaktierna har kortnamn TORSAB IL och ISIN-kod SE0017131576

Inlösenrätterna har kortnamn TORSAB SR och ISIN-kod SE0017131063

Detta dokument utgör inte ett prospekt enligt Prospektförordningen (EU) 2017/1129 eller något annat regelverk. Dokumentet riktar sig inte till personer vars deltagande i Inlösenerbjudandet förutsätter ytterligare information eller att registreringsåtgärder eller andra åtgärder vidtas utöver vad som krävs enligt svensk rätt. Dokumentet får heller inte distribueras till sådana länder som kräver ytterligare information eller åtgärder enligt föregående mening eller till länder där sådan distribution strider mot gällande regler. Det åligger envar att iaktta sådana restriktioner som följer av utländsk rätt. Tvist med anledning av Inlösenerbjudandet enligt detta dokument ska avgöras enligt svensk rätt och av svensk domstol exklusivt.

Bakgrund och motiv

Torslanda Property Investment meddelade den 11 juni 2021 att Bolaget avyttrat Fastigheten Sörred 7:31 till ett underliggande fastighetsvärde om 870 miljoner kronor före avdrag för latent skatt. Efter frånträde den 1 oktober 2021 är kassapositionen god samtidigt som Torslanda Property Investments fastighetsvärde reducerats. Styrelsen bedömer därför att det är lämpligt att genomföra ett frivilligt inlösenerbjudande om maximalt 337 458 776 kronor för att minska antalet aktier i Bolaget i syfte att underlätta jämförbarheten avseende substansvärde per aktie, vinst per aktie och utdelning per aktie.

Stockholm, november 2021

Torslanda Property Investment AB (publ)

Beskrivning av förfarandet

Extra bolagsstämma i Torslanda Property Investment har den 18 november 2021 fattat beslut om ett frivilligt inlösenerbjudande av var femte aktie i enlighet med Styrelsens förslag. Förslaget innebär i huvudsak att varje aktie i Torslanda Property Investment kommer att ge rätt till en (1) inlösenrätt, fem (5) inlösenrätter ger rätt till inlösen av en (1) innehavd aktie. Inlösenaktierna kommer att benämnas TORSAB IL på aktieägarnas VP-konton/depåer.

Genom att erbjudandet har utformats så att inlösenrätter erhålls kan du som aktieägare själv avgöra om du vill;

- utnyttja inlösenrätterna för inlösen av aktier, och därigenom minska det antal aktier du äger i Torslanda Property Investment i utbyte mot kontanter, eller
- sälja inlösenrätterna och därigenom tillgodogöra dig värdet av Inlösenerbjudandet utan att minska ditt antal innehavda aktier i Torslanda Property Investment.

Inlösenrätterna och inlösenaktierna kommer att handlas på Nasdaq First North Growth Market. Inlösenrätterna handlas från och med den 25 november 2021 till och med den 7 december 2021 och inlösenaktierna handlas från och med den 14 december 2021 till och med den 21 december 2021. Därefter löses samtliga inlösenaktier automatiskt in och utbetalning om 23,84 kronor per aktie förväntas ske omkring den 29 december 2021. Ersättningen kommer att betalas ut via Euroclear till det avkastningskonto som är anslutet till direktregistrerade aktieägares VP-konto. Förvaltarregistrerade aktieinnehav hanteras enligt respektive förvaltares rutiner.

Bolagets aktiekapital kan komma att minskas till lägst 5 662 060 kronor. För att möjliggöra att minskning av aktiekapitalet ska kunna genomföras utan ett tillståndsförfarande hos Bolagsverket eller, i tvistiga fall, hos allmän domstol, genomförs samtidigt en fondemission utan utgivande av nya aktier genom vilken aktiekapitalet ökas med högst 1 415 515 kronor, vilket motsvarar det belopp som aktiekapitalet maximalt kan komma att minskas med genom minskningsbeslutet.

Stockholm, november 2021

Torslanda Property Investment AB (publ)

Illustrativt exempel

Den som på avstämningsdagen den 22 november 2021 är registrerad som aktieägare i Torslanda Property Investment erhåller en (1) inlösenrätt för varje aktie i Torslanda Property Investment

DU HAR 100 AKTIER

100
Torslanda Property Investment-aktier



100
Inlösenrätter



Alternativ 1 Inlösen av aktier

Fem (5) inlösenrätter ger rätt till inlösen av en (1) Torslanda Property Investment-aktie, vilket innebär att du som innehar 100 inlösenrätter kan lösa in 20 inlösenaktier mot en likvid om 23,84 kronor per inlösenaktie.

Du erhåller därmed 476,80 kronor och har kvar 80 Torslanda Property Investment-aktier.



20
aktier

100
inlösen-
rätter

476,80
kronor

Alternativ 2 Inlösen av eget valt antal aktier

Du väljer själv hur många inlösenrätter du vill använda för att lösa in aktier. Eventuellt överskjutande antal inlösenrätter kan säljas på Nasdaq First North Growth Market.

Om du väljer att sälja samtliga inlösenrätter erhåller du kontanter motsvarande värdet av inlösenrätterna och har kvar dina 100 Torslanda Property Investment-aktier.



100
inlösen-
rätter

Marknads-
värde

Omkring den 13 december 2021 kommer de aktieägare som har anmält aktier för inlösen att erhålla aktier benämnda inlösenaktier. Handel i inlösenaktier avses ske under perioden 14 december 2021 – 21 december 2021. Inlösenlikvid om 23,84 kronor per inlösenaktie beräknas utbetalas omkring den 29 december 2021.

För att delta i Inlösenerbjudandet krävs dels inlösenrätter (fem (5) stycken per aktie som anmäls för inlösen), dels Torslanda Property Investment-aktier. Det går inte att köpa inlösenrätter och delta i Inlösenerbjudandet utan att aktier i Torslanda Property Investment innehas (en (1) aktie per fem (5) inlösenrätter) och anmäls för inlösen inom angiven tid. Efter den 7 december 2021 kommer det inte vara möjligt att handla i inlösenrätterna på Nasdaq First North Growth Market.

Deltagande i Inlösenerbjudandet är frivilligt. Då inlösen förväntas ske till en premie jämfört med marknadspriset för Torslanda Property Investment-aktier, förloras ett ekonomiskt värde om inlösenrätterna inte utnyttjas eller avyttras.

Gör så här

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIEÄGARE

Aktieägare som har sitt innehav av Torslanda Property Investment-aktier förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare erhåller varken informationsbroschyr eller förtryckt anmälningssedel. Sådana aktieägare ska i stället kontakta sin förvaltare för att erhålla en kopia av informationsbroschyren. Anmälan sker sedan i enlighet med förvaltarens instruktioner.

DIREKTREGISTRERADE AKTIEÄGARE

Du kan välja mellan att utnyttja inlösenrätter till att lösa in aktier eller att sälja inlösenrätter. Gör så här för att lösa in aktier och/eller sälja inlösenrätter:

Välj alternativ **1** om du vill lösa in maximalt antal aktier.

EXEMPEL

- Använd den medskickade förtryckta anmälningssedel.
- Antag att du äger 100 aktier på avstämningsdagen den 22 november 2021. Du får då 100 inlösenrätter och väljer att lösa in maximalt antal aktier och sälja resterande inlösenrätter. Eftersom det krävs fem (5) inlösenrätter för att lösa in en (1) aktie, kan du lösa in högst 20 aktier. För att göra detta krävs att du använder $20 \times 5 = 100$ av dina inlösenrätter.
- Du har använt 100 av dina 100 inlösenrätter.
- Eventuella överskjutande inlösenrätter kan säljas för egen räkning på Nasdaq First North Growth Market.
- Värdet av inlösenrätterna avgörs av marknadens prissättning under handeln i inlösenrätter som avses pågå på Nasdaq First North Growth Market under perioden 25 november 2021 – 7 december 2021.
- **Skriv under bifogad anmälningssedel och returnera den i bifogat svarskuvert till Avanza.**

I exemplet ovan uppgår innehavet i Torslanda Property Investment efter genomförd inlösen till 80 aktier.

Välj alternativ **2** om du vill lösa in ett annat antal aktier än det förtryckta enligt alternativ 1.

EXEMPEL

- Ladda ner en anmälningssedel från www.torslandapropertyinvestment.com (klicka på "Investor relations").
- Fyll i hur många inlösenrätter du vill använda för att lösa in aktier.
- Inlösenrätter kan säljas för egen räkning på Nasdaq First North Growth Market.
- Värdet av inlösenrätterna avgörs av marknadens prissättning under handeln i inlösenrätter som avses pågå på Nasdaq First North Growth Market under perioden 25 november 2021 – 7 december 2021.
- **Skriv under nedladdad anmälningssedel och returnera den i bifogat svarskuvert till Avanza.**

Om samtliga inlösenrätter i exemplet ovan har behållits eller sålts, det vill säga inte har utnyttjats för inlösen, är innehavet i Torslanda Property Investment oförändrat efter Inlösenerbjudandet.

Likvid för inlösta aktier beräknas att utbetalas omkring den 29 december 2021. Sedvanligt courtage vid försäljning av inlösenrätter kommer att utgå.

Observera att anmälan om inlösen av aktier ska ske senast klockan 15:00 den 9 december 2021. Efter anmälningstidens utgång blir outnyttjade inlösenrätter ogiltiga och saknar därmed värde. Efter den 9 december 2021 kommer inlösenrätter som inte utnyttjats att tas bort från VP-kontot utan avisering från Euroclear. Varken Torslanda Property Investment eller Avanza kommer att ersätta det värde aktieägaren kan gå miste om i de fall inlösenrätterna inte utnyttjas eller säljs, eller om anmälningssedeln varit felaktigt eller ofullständigt ifyllt eller inkommit efter anmälningstidens slut.

Denna informationsbroschyr tillsammans med förtryckt anmälningsedel har skickats till samtliga direktregistrerade aktieägare med känd adress som på avstämningsdagen den 22 november 2021 var upptagna i det av Euroclear förda avstämningsregistret för Torslanda Property Investments räkning, med undantag av vad som framgår av denna broschyr.



Anmälan avseende frivillig inlösen av aktier i Torslanda Property Investment AB (publ) ("Torslanda Property Investment")

Torslanda Property Investment erbjuder sina aktieägare ett frivilligt inlösenerbjudande av aktier ("Erbjudandet"). Beslutet fattades på en extra bolagsstämma den 18 november 2021.

Erbjudandet omfattar var femte aktie och är i enlighet med styrelsens förslag.

Vederlaget är kontant med en inlösenlikvid om 23,84 kronor för varje inlöst aktie.

Antal aktier: _____

Aktierna finns registrerade på VP-konto: _____

Erbjudandet i sammandrag:

- Avstämningsdag: 22 november 2021
- Anmälningsperiod: 25 november – 9 december 2021, klockan 15:00
- För varje innehavd aktie erhålls en (1) inlösenrätt
- Fem (5) inlösenrätter berättigar till inlösen av en (1) aktie
- Inlösenlikvid är 23,84 kronor per inlöst aktie
- Inlösenrätter kan säljas för egen räkning på Nasdaq First North Growth Market
- Likvid för inlösta aktier beräknas utbetalas omkring den 29 december 2021

Anmälan skickas till:

Avanza Bank AB
Att: Emissioner / Torslanda Property Investment AB
Box 1399
SE-111 93 STOCKHOLM
Besöksadress: Regeringsgatan 103
Tel: 08-409 421 85
Email: corpemissioner@avanza.se

Aktieägare i Torslanda Property Investment vars aktier är förvaltarregistrerade, det vill säga registrerade hos bank eller annan förvaltare, ska inte använda denna anmälningsedel utan accept ska i stället ske i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

Undertecknad är medveten om, bekräftar samt medger att:

- Anmälningssedeln i original ska vara Avanza Bank tillhanda senast klockan 15:00 den 9 december 2021.
- Courtage utgår ej.
- Om aktierna är pantsatta till annan än Avanza Bank ska anmälningssedeln även fyllas i och undertecknas av panthavaren.
- Adressuppgifter för avräkningsnota kommer att inhämtas från Euroclear Sweden AB.
- Undertecknad befullmäktigar Avanza Bank att överföra ovan angivet antal aktier i Torslanda Property Investment i enlighet med Erbjudandet.
- Redovisning av likvid kommer att ske till det avkastningskonto som är anslutet till aktieägares VP-konto. Om ett avkastningskonto är felaktigt, saknas eller är ett bankgirokonto erhålls likvid enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota.
- Inlämnandet av denna anmälningsedel anses inte ge upphov till ett kundförhållande mellan Avanza Bank och aktieägaren.
- Den som är befintlig kund i Avanza Banks värdepappersförvaltare och som inte underrättats om annat, kategoriseras för denna transaktion som icke-professionell kund. Någon bedömning av om denna transaktion passar kunden kommer inte att göras.
- För ytterligare information kring Erbjudandet hänvisas till informationsbroschyren.
- Genom undertecknande av denna anmälningsedel intygas att jag / vi har tagit del av informationsbroschyren och informationen under "Viktig information".
- Endast en anmälningsedel per aktieägare kommer att beaktas, varvid den först inlämnade kommer att beaktas.
- Vänligen observera krav på LEI-kod för juridiska personer och NID-nummer för fysiska personer.

Om ovan angivet VP-konto är ett s.k. omläggningskonto, måste Ni snarast kontakta Er bank för att få det omregistrerat.

Vänligen notera avsnittet "Viktig information" på baksidan av denna anmälningsedel.

Uppgifter avseende ägaren (obligatoriskt)

Personnummer (NID)/Organisationsnummer	Telefon (dagtid)
LEI (Legal Entity Identifier)	Telefon (dagtid)
Namn/Firma	Namn/Firma
Postutdelningsadress	Postnummer, Ort
Underskrift av ägare (i förekommande fall förmyndare)	Underskrift av panthavare

Uppgifter avseende panthavaren (i förekommande fall)

Personnummer (NID)/Organisationsnummer	Telefon (dagtid)
Telefon (dagtid)	Namn/Firma
Postutdelningsadress	Postnummer, Ort
Underskrift av ägare (i förekommande fall förmyndare)	Underskrift av panthavare

Nationellt ID – NID (Obligatoriskt om aktieägaren är fysisk person)

Medborgarskap, vid flera ange samtliga	Födelsedata (år, månad, dag)	NID
--	------------------------------	-----

Denna information finner du på anmälningssedelns baksida.

Viktig information

1. Avanza Bank AB (org. nr 556573-5668) (Avanza Bank) är ett bankaktiebolag som i enlighet med lagen om bank- och finansieringsrörelse har tillstånd att bedriva bankrörelse, vilket bland annat innefattar rätt att tillhandahålla betaltjänster. Vidare har Avanza Bank banktillstånd att bedriva värdepappersrörelse enligt lagen om värdepappersmarknaden, samt tillstånd att bedriva pensionssparrörelse enligt lagen om individuellt pensionssparande (IPS). Avanza Bank står under Finansinspektionens tillsyn. Det uppdrag som Avanza Bank erhåller från de som ingår undertecknade anmälningssedlar utgår av att den som undertecknat anmälningssedel lämnar fullmakt till Avanza Bank att för dennes räkning sälja, köpa eller teckna sig för finansiella instrument enligt de villkor som gäller för en enskild emission, ett enskilt förvärv eller fusion etc. Detta innefattar normalt bl.a. mottagande av betalning för tilldelade finansiella instrument och kontoföring av dessa till anvisade VP-konton och depåer. Det ev. pris som utgår för det uppdrag som Avanza Bank erhåller av den som ingivit anmälningssedel framgår av denna anmälningssedels framsida.

2. Erbjudandet lämnas inte, varken direkt eller indirekt till jurisdiktion där sådant erbjudande enligt lagar, restriktioner och förordningar i sådan relevant jurisdiktion skulle vara förbjudet enligt tillämplig lag, genom post, något kommunikationsmedel (inklusive, men ej begränsat till, telefax, e-post, telex, telefon och internet) som används vid nationell eller internationell handel eller vid någon nationell börs eller handelsplats i jurisdiktion. Erbjudandet skickas inte, och får inte skickas, till aktieägare med registrerade adresser i jurisdiktioner där erbjudandet strider mot gällande regler.

3. Priset för de finansiella instrumenten som avses i ett enskilt erbjudande framgår av denna anmälningssedels framsida. Den som avser köpa, sälja eller teckna sig för de finansiella instrument som en anmälningssedel avser, uppmanas att noga läsa den information som upprättats i samband med ett enskilt erbjudande.

4. Utöver vad som angivits ovan samt i informationsmaterialet kommer skatter eller andra avgifter och kostnader som kan komma att uppstå med anledning av de finansiella instrument denna anmälan avser inte att påföras eller läggas av Avanza Bank.

5. Det uppdrag som lämnas till Avanza Bank enligt anmälningssedeln och det finansiella instrument som anmälningssedeln avser omfattas inte av den ångerrätt som följer av lag om distansavtal och avtal utanför affärslokaler.

6. Tillvägagångssättet samt anmälningsperioden för ett enskilt erbjudande framgår av denna anmälningssedels framsida och av den information som upprättats med anledning av ett enskilt erbjudande.

7. Uppgifterna i anmälningssedeln kommer att behandlas enligt gällande personuppgiftslagsstiftning i syfte att uppfylla det uppdrag som lämnas genom anmälningssedeln. För närmre information om dina rättigheter och hanteringen av dina uppgifter, se bilagan. Undertecknare av anmälningssedel är vidare införstådd med att Avanza Bank, till följd av svensk eller utländsk lag, myndighetsföreskrift, handelsregler eller avtal/villkor för visst värdepapper, kan vara skyldigt att lämna uppgift om det lämnade uppdraget och undertecknaren är på begäran av Avanza Bank skyldig att tillhandahålla Avanza Bank sådana uppgifter.

8. All information rörande Avanza Banks tjänster tillhandahålls på svenska.

9. Avanza Bank ansvarar ej för tekniska fel eller fel i telekommunikations- eller posthantering i samband med inlämnande av anmälningssedel.

10. VP-konto eller depå hos Bank/Fondkommissionär måste vara öppnat vid inlämnandet av anmälningssedeln.

11. Inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text i denna anmälningssedel.

12. Ofullständig eller felaktigt ifyllt anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende.

13. Notera att du enbart genom undertecknande och ingivande av denna anmälningssedel inte kommer att bli kund hos Avanza Bank. Avanza Bank kommer därmed inte att kundkategorisera dig.

14. Reklamation mot Avanza Banks utförande av det uppdrag som lämnats till Avanza Bank genom ingivande av anmälningssedel ska ske utan oskäligt uppehåll. Om så ej skett kan rätten att kräva ersättning eller att göra andra påföljder gällande mot Avanza Bank gå förlorad.

15. Eventuella klagomål i anledning av Avanza Banks hantering av anmälningssedel som ingivits till Avanza Bank kan skriftligen ställas till Avanza Banks klagomålsansvarig på den adress, det telefaxnummer som anges på framsidan av anmälningssedeln.

16. Om du vill ha råd angående ett klagomålsärende med någon utanför Avanza Bank kan du vända dig till Konsumenternas Bank- och Finansbyrå, Konsumenternas Försäkringsbyrå eller Konsumentvägledningen i din kommun. Du kan även vända dig till Allmänna Reklamationsnämnden och/eller allmän domstol.

17. Avanza Bank följer svensk lag beträffande marknadsföring. Materiell svensk rätt äger tillämpning på Avanza Banks erhållna uppdrag och allmän svensk domstol är behörig domstol.

Tidplan

Aktivitet	Datum	Kommentar
Extra bolagsstämma i Torslanda Property Investment Beslut om Inlösenerbjudandet	18 november 2021	Se kallelsen för ytterligare information
Sista handelsdag inklusive inlösenrätt	18 november 2021	Sista dag för handel i Bolagets aktier inklusive rätt till erhållande av inlösenrätt
Första handelsdag exklusive inlösenrätt	19 november 2021	Första dag för handel i Bolagets aktier exklusive rätt till erhållande av inlösenrätt
Avstämningsdag för erhållande av inlösenrätter	22 november 2021	Innehavare av Torslanda Property Investment-aktier per avstämningsdagen erhåller inlösenrätter den 24 november 2021
Anmälningssperioden börjar Första dag för handel i inlösenrätter	25 november 2021	Första dag att anmäla sig till Inlösenerbjudandet Första dag med möjlighet att handla i inlösenrätter. Aktieägare som inte vill minska sitt innehav kan sälja inlösenrätterna
Sista dag för handel i inlösenrätter	7 december 2021	Sista dag med möjlighet att handla i inlösenrätter. Inlösenrätter som hålls på VP-konto efter denna dag ger rätt att lösa in aktier
Anmälningssperioden slutar	9 december 2021	Sista dag att anmäla sig till Inlösenerbjudandet
Första dag för handel i inlösenaktier	14 december 2021	Första dag med möjlighet att handla i inlösenaktier
Sista dag för handel med inlösenaktier	21 december 2021	Sista dag att handla i inlösenaktier på Nasdaq First North Growth Market
Utbetalning av Inlösenbeloppet	29 december 2021	Ersättningen betalas ut via Euroclear till det avkast- ningskonto som är anslutet till direktregistrerade aktieägares VP-konto Utbetalningar avseende förvaltarregistrerade innehav hanteras enligt respektive förvaltares rutiner

Villkor och anvisningar

AVSTÄMNINGSDAG OCH INLÖSEN RÄTTER

Den som på avstämningsdagen den 22 november 2021 var registrerad i det av Euroclear för Torslanda Property Investments räkning förda avstämningsregistret erhåller en (1) inlösenrätt för varje innehavd aktie i Torslanda Property Investment. Fem (5) inlösenrätter berättigar till inlösen av en (1) aktie i Torslanda Property Investment.

INLÖSENBELOPP

Aktier anmälda för inlösen (tillsammans med erforderligt antal inlösenrätter) berättigar till ett belopp om 23,84 kronor kontant per aktie. Inga avgifter utgår i samband med inlösen.

INFORMATION FRÅN EUROCLEAR TILL AKTIEÄGARE

Denna informationsbroschyr tillsammans med en förtryckt anmälningsedel innehållande information om bland annat antal erhållna inlösenrätter samt ett svarskuvert har sänts till de aktieägare som på avstämningsdagen den 22 november 2021 var registrerade i det av Euroclear för Torslanda Property Investment förda avstämningsregistret med undantag av vad som framgår av denna informationsbroschyr. Den som var upptagen i den, i anslutning till avstämningsregistret, av Euroclear förda särskilda förteckningen över panthavare underrättas separat. Någon separat VP-avi som redovisar registrering av inlösenrätter på aktieägarens VP-konto kommer inte skickas ut.

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIER

Aktieägare som har sitt innehav av Torslanda Property Investment-aktier förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen förtryckt anmälningsedel. Inlösen av aktier ska då i stället ske i enlighet med anvisningarna från förvaltaren.

PANTSATTA AKTIER

I de fall aktier i Torslanda Property Investment är pantsatta ska även panthavare underteckna den anmälningsedel som inlämnas.

ANMÄLAN OM INLÖSEN AV AKTIER

Aktieägare som önskar acceptera erbjudandet att lösa in aktier ska under perioden 25 november 2021 – 9 december 2021 inlämna anmälningsedel enligt fastställt formulär till:

Avanza Bank AB

Att: Emissioner/ Torslanda Property Investment AB

Box 1399

SE-111 93 STOCKHOLM

Besöksadress: Regeringsgatan 103

Tel: 08 - 409 421 85

Email: corpemissioner@avanza.se

Anmälningssedeln kan också sändas med post eller inlämnas hos något annat värdepappersinstitut eller banks kontor i Sverige för vidarebefordran till Avanza. Anmälningsedlar som sänds med post eller inlämnas hos annat värdepappersinstitut eller hos bank i Sverige måste sändas i god tid före sista anmälningsdagen för att kunna vara Avanza tillhanda senast klockan 15:00 den 9 december 2021.

Anmälan är bindande och kan inte återkallas efter det att den har mottagits av Avanza.

Aktierna i Torslanda Property Investment är registrerade hos Euroclear och inlösenrätterna kommer att registreras på respektive aktieägares VP-konto. VP-kontonummer samt aktuellt innehav av inlösenrätter i Torslanda Property Investment framgår av den förtryckta anmälnings-sedeln. I de fall den förtryckta anmälnings-sedeln inte används måste VP-kontonummer anges på anmälnings-sedeln.

Om inlösen sker till ett högre pris än nuvarande aktiekurs, kan ett ekonomiskt värde gå förlorat om du inte väljer att antingen utnyttja dina inlösenrätter för inlösen av aktier i Torslanda Property Investment senast den 9 december 2021 eller avyttrar dina inlösenrätter på Nasdaq First North Growth Market senast den 7 december 2021.

HANDEL I INLÖSEN RÄTTER

Handel i inlösenrätter äger rum på Nasdaq First North Growth Market under perioden 25 november 2021 – 7 december 2021. Samtliga banker och värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av inlösenrätter. Sedvanligt courtage kommer att utgå.

Det finns ingen garanti för en aktiv handel i inlösenrätter. I avsaknad av en aktiv handel i inlösenrätterna finns risk att försäljningen ger ett pris som inte är ekonomiskt likvärdigt med att utnyttja inlösenrätterna eller risk att inlösenrätterna inte går att sälja.

HANTERING AV AKTIER ANMÄLDA FÖR INLÖSEN SAMT REDOVISNING FRÅN EUROCLEAR

De antal aktier som anmäls för inlösen samt erforderligt antal inlösenrätter kommer att överföras till ett nyöppnat spärrat VP-konto, så kallat apportkonto, i aktieägarens namn. Överföringen medför att de för inlösen anmälda aktierna och inlösenrätterna spärras och inte kan överlåtas. I samband härmed skickas en VP-avi ut som visar uttaget av både aktierna och inlösenrätterna från det ursprungliga VP-kontot. Efter anmälningsperiodens slut borttas eventuella outnyttjade inlösenrätter från VP-kontot, vilka då saknar ekonomiskt värde. Avi härom utsänds inte. I samband med att likvid utbetalas avslutas apportkontot. Avi härom utsänds inte.

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat erhåller information i enlighet med förvaltarens rutiner.

GENOMFÖRANDE AV MINSKNINGSBESLUT

För verkställighet av Inlösenerbjudandet krävs att registrering av besluten om minskning av aktiekapitalet och fondemission sker vid Bolagsverket. Detta kommer ske kort efter det att anmälningsperioden för inlösen har avslutats.

HANDEL I INLÖSENAKTIER

Handel i inlösenaktier på Nasdaq First North Growth Market beräknas ske under perioden 14 december 2021 – 21 december 2021.

UTBETALNING AV INLÖSENBELOPPET

Euroclear beräknas omkring den 29 december 2021 verkställa utbetalningen av Inlösenbeloppet till det avkastningskonto som är kopplat till respektive aktieägares VP-konto. Om avkastningskonto saknas, är felaktigt eller är ett plusgirokonto, och likvidutbetalning ej erhålles kontaktar aktieägaren Bolaget som i sin tur kontaktar emissionsinstitutet.

Skattefrågor i Sverige

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras för aktieägare i Torslanda Property Investment med anledning av Inlösenerbjudandet. Sammanfattningen gäller endast i Sverige obegränsat skattskyldiga fysiska personer och aktiebolag om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning i Sverige och behandlar inte alla skattekonsekvenser som kan uppkomma utan är endast avsedd som allmän information. Sammanfattningen omfattar exempelvis inte aktier som (i) innehas av handels-/kommanditbolag, (ii) innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet, (iii) utgör näringsbetingade andelar för innehavaren, eller (iv) förvaras på ett investeringssparkonto eller ägs via kapitalförsäkring. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skattskyldiga, t.ex. värdepappersfonder, investmentföretag och försäkringsföretag. Dessa regler berörs inte i denna sammanfattning. Vidare inkluderar sammanfattningen inte heller de regler som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som har varit fåmansföretag.

Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror på dennes speciella situation. Varje aktieägare bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

ERHÅLLANDE AV INLÖSEAKTIER

När inlösenrätter erhålls sker ingen beskattning. Inte heller medför anmälan om inlösen någon beskattning. Beskattning sker i stället först när en inlösenrätt avyttras eller när en inlösenaktie avyttras (t.ex. genom att den löses in).

AVYTTRING AV INLÖSEAKTIER

Avyttring av inlösenrätter medför beskattning enligt kapitalvinstreglerna. Inlösenrätter som erhållits med anledning av aktieäggande i Torslanda Property Investment anses anskaffade för noll kronor. Vid avyttring av sådana inlösenrätter uppkommer således en skattepliktig kapitalvinst motsvarande försäljningspriset efter avdrag för eventuella försäljningskostnader. Den s.k. schablonmetoden får inte användas för att beräkna omkostnadsbeloppet för inlösenrätter som erhållits på grundval av aktieinnehav i Torslanda Property Investment.

Anskaffningsutgiften för inlösenrätter som förvärvats på marknaden utgörs av köpeskillingen. Vid beräkningen av omkostnadsbelopp för sådana inlösenrätter ska i regel genomsnittsmetoden tillämpas. Schablonmetoden bör dock också kunna användas för att bestämma omkostnadsbeloppet för inlösenrätter som förvärvats på marknaden, dvs. omkostnadsbeloppet motsvarar då 20 procent av nettoersättningen för inlösenrätterna. Det är den skattskyldige som väljer vilken beräkningsmetod denne vill använda.

Om tidpunkten för utnyttjande av en inlösenrätt löper ut utan att inlösenrätten utnyttjas anses den avyttrad för noll kronor.

INLÖSEN OCH ANNAN AVYTTRING AV INLÖSEAKTIER

Beräkning av vinst respektive förlust på aktier

Inlösen av aktier ses skattemässigt som en avyttring. Vid en inlösen eller en annan avyttring av aktier utlöses därmed kapitalvinstbeskattning. Den vinst eller förlust som uppkommer utgörs av skillnaden mellan den mottagna ersättningen (efter avdrag för försäljningsutgifter) och omkostnadsbeloppet för aktierna. Löses aktierna in utgörs ersättningen av inlösenlikviden. Säljs inlösenaktierna på marknaden är ersättningen försäljningsersättningen.

Vid beräkningen av omkostnadsbeloppet för aktierna ska genomsnittsmetoden i regel tillämpas. Till anskaffningsutgiften för inlösta aktier får även anskaffningsutgiften för eventuella på marknaden förvärvade inlösenrätter läggas. Som ett alternativ får omkostnadsbeloppet även beräknas genom schablonmetoden.

Skattesatser

Kapitalvinst som uppkommer till följd av inlösen eller annan avyttring av aktier eller inlösenrätter beskattas hos fysiska personer i inkomstslaget kapital. Vinsten beskattas med 30 procent. Om kapitalförlust uppkommer vid avyttring av marknadsnoterade aktier eller andra marknadsnoterade delägarätter (såsom inlösenrätter) så är denna fullt avdragsgill mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år på aktier och andra marknadsnoterade delägarätter (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter, s.k. räntefonder). Kapitalförluster på aktier eller andra delägarätter som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med upp till 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av resterande del. Underskott i inkomstslaget kapital som inte nyttjas enligt ovan går förlorat och får inte nyttjas ett senare år.

Aktiebolags kapitalvinster på aktier och inlösenrätter beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet. Skattesatsen är 20,6 procent. Uppkommer en förlust till följd av inlösen eller annan avyttring av aktier eller inlösenrätter kan denna förlust i regel endast kvittas mot skattepliktiga vinster på aktier eller andra delägarätter. En sådan kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. En kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får sparas och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

VISSA SKATTEFRÅGOR FÖR AKTIEÄGARE SOM ÄR BEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA I SVERIGE

Inlösen av aktier behandlas för aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige på samma sätt som utdelning. Detta innebär att svensk kupongskatt i regel ska utgå på Inlösenbeloppet till sådana begränsat skattskyldiga aktieägare. Skattesatsen för svensk kupongskatt är 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige ingått med andra länder. I Sverige verkställer normalt Euroclear, eller beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt. Flertalet av Sveriges

skatteavtal möjliggör nedsättning av den svenska skatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället om erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade föreligger. Har kupongskatt hänförlig till anskaffningskostnaden för inlösta aktier innehållits eller om kupongskatt innehållits med för hög skattesats kan denna återbetalas. Återbetalning sker efter skriftlig ansökan till Skatteverket senast under det femte kalenderåret efter utbetalningstillfället.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige, och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, kapitalvinstbeskat-

tas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier eller inlösenrätter. Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier eller inlösenrätter, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de tio föregående kalenderåren har varit bosatta i Sverige eller vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal. Kupongskatt aktualiseras inte vid en försäljning av aktier eller inlösenrätter på marknaden.

Finansiella effekter för Torslanda Property Investment

För att åskådliggöra de finansiella effekterna som Inlösenerbjudandet medför presenteras nedan proformaräkenskaper. Proformaräkenskaperna har baserats på Torslanda Property Investments delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2021. Justeringar har gjorts för effekter av det förestående Inlösenerbjudandet. Genom Inlösen-

erbjudandet kommer maximalt 14 155 150 aktier bli föremål för inlösen varigenom maximalt 337 458 776 kronor kommer att utbetalas till aktieägarna i Torslanda Property Investment. Effekterna på aktiekapitalet avses återställas genom en fondemission utan utgivande av nya aktier.

Förändring av eget kapital och antal aktier i Torslanda Property Investment, per 30 september 2021¹⁾

	Före Inlösenerbjudandet	Effekt av aktieinlösen	Fondemission	Efter Inlösenerbjudandet
Totala tillgångar, mkr	3 417,3	-337,5		3 079,8
Eget kapital, mkr	1 568,9	-337,5		1 231,4
Aktiekapital, mkr	7,1	-1,4	1,4	7,1
Antal utestående aktier	70 775 750	-14 155 150		56 620 600

1) Pro forma vid fullt utnyttjande av Inlösenerbjudandet, innebärande inlösen av var femte aktie till 23,84 kronor per aktie.

Aktiekapital och ägarförhållanden

AKTIEKAPITAL

Torslanda Property Investments aktiekapital uppgick per 30 september 2021 till 7 077 575 kronor fördelat på 70 775 750 aktier. Envar aktie med ett kvotvärde om 0,10 kronor. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst. Bolaget har ett aktieslag som berättigar till en röst per aktie.

AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

Av tabellen nedan framgår aktiekapitalets utveckling sedan 2014.

År	Transaktion	Kvotvärde, kr	Förändring aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr	Totalt antal aktier
2014	Bildande av bolag	1,0	500 000	500 000	500 000
2014	Nyemission	1,0	2 140 000	2 640 000	2 640 000
2014	Nedsättning av aktiekapital	1,0	-500 000	2 140 000	2 140 000
2019	Nyemission	1,0	4 937 575	7 077 575	7 077 575
2020	Aktiesplit 10:1	0,1	-	7 077 575	70 775 750

AKTIEÄGARSTRUKTUR PER 30 SEPTEMBER 2021

Torslanda Property Investment har per 30 september 2021 totalt 1 132 aktieägare. Nedan följer en sammanställning, baserad på uppgifter från Euroclear, av de tio största aktieägarna i Bolaget.

Ägare	Antal aktier	Andel av aktiekapital	Andel av röster
Västerport Holding AB	55 500 800	78,4 %	78,4 %
Ilja Batljan Invest AB (publ)	1 500 000	2,1 %	2,1 %
Familjen Kamprads Stiftelse	1 106 850	1,6 %	1,6 %
Rutger Arnhult via bolag	1 098 229	1,6 %	1,6 %
Länsförsäkringar Kalmar län	800 000	1,1 %	1,1 %
Carnegie Fastighetsfond Norden	700 000	1,0 %	1,0 %
Crafoordska stiftelsen	700 000	1,0 %	1,0 %
PriorNilsson Realinvest	585 418	0,8 %	0,8 %
Aktiebolaget Possessor	500 000	0,7 %	0,7 %
Jan Löngårdh	500 000	0,7 %	0,7 %
Summa 10 största ägare	62 991 297	89,0 %	89,0 %
Övriga aktieägare	7 784 453	11,0 %	11,0 %
Totalt	70 775 750	100,0 %	100,0 %

AKTIEKURSENS UTVECKLING

Torslanda Property Investments aktier är sedan den 29 januari 2015 listade på Nasdaq First North Growth Market.

Torslanda Property Investment aktiens stängningskurs jan 2015 - nov 2021



Torslanda Property Investment i korthet

Torslanda Property Investments fastighetsbestånd består av 8 fastigheter belägna i Göteborg och Stockholm efter försäljningen av Göteborg Sörred 7:31. Fastighetsportföljen, vars värde uppgår till cirka 2,5 miljarder kronor, är uthyrd till 99 procent. Fastigheterna har en uthyrningsbar area om 173 000 kvadratmeter och består företrädesvis av kontorslokaler med Volvo Cars som huvudsaklig hyresgäst.

Torslanda Property Investment är noterat på Nasdaq First North Growth Market i Stockholm.

Frågor och svar

VARFÖR FÖRESLÅR TORSLANDA PROPERTY INVESTMENT INLÖSEN AV AKTIER?

Torslanda Property Investment meddelade den 11 juni 2021 att Bolaget avyttrat Fastigheten Sörred 7:31 till ett underliggande fastighetsvärde om 870 miljoner kronor före avdrag för latent skatt. Efter frånråde den 1 oktober 2021 är kassapositionen god samtidigt som Torslanda Property Investments fastighetsvärde reducerats. Styrelsen bedömer därför att det är lämpligt att genomföra ett frivilligt inlösenerbjudande om maximalt 337 458 776 kronor för att minska antalet aktier i Bolaget i syfte att underlätta jämförbarheten avseende substansvärde per aktie, vinst per aktie och utdelning per aktie.

HUR GÅR INLÖSENERBJUDANDET TILL?

För varje aktie i Torslanda Property Investment som du innehar på avstämningsdagen den 22 november 2021 får du en (1) inlösenrätt. Med fem (5) inlösenrätter kan du lösa in en (1) aktie i Torslanda Property Investment. Inlösenrätter kan även köpas över marknaden. Inlösenbeloppet uppgår till 23,84 kronor per inlöst aktie.

ÄR INLÖSEN OBLIGATORISK?

Nej, det är frivilligt att utnyttja möjligheten att lösa in aktier. Alla aktieägare har rätt att i stället för inlösen välja att sälja sina inlösenrätter på Nasdaq First North Growth Market under handelsperioden för inlösenrätter mellan den 25 november 2021 – 7 december 2021.

VAD INNEBÄR INLÖSENERBJUDANDET FÖR MIG SOM AKTIEÄGARE?

Alla som är aktieägare i Torslanda Property Investment på avstämningsdagen den 22 november 2021 erhåller en (1) inlösenrätt för varje aktie. För att tillgodogöra dig värdet av inlösenrätterna kan du under anmälningssperioden välja att:

- Använda inlösenrätterna för inlösen av aktier, varigenom du behåller din ägarandel i Bolaget (förutsatt att erbjudandet utnyttjas fullt ut) och får ut hela värdet av erbjudandet i kontanter.
- Sälja inlösenrätterna, varigenom du behåller alla dina aktier och därmed ökar din ägarandel i Bolaget eftersom det totala antalet aktier i Bolaget minskar i samband med inlösen.
- En kombination av ovanstående alternativ.
- Köpa till ytterligare inlösenrätter och med stöd av dessa lösa in ytterligare innehavda aktier i Bolaget.

Se Illustrativt Exempel på sidan 3.

HUR MÅNGA AKTIER KOMMER JAG ATT INNEHA EFTER INLÖSENERBJUDANDET?

Antalet aktier som du som aktieägare kommer att äga efter Inlösenerbjudandet beror på om du väljer att utnyttja inlösenrätterna eller om du väljer att sälja dem.

VAD GÖR JAG MED DE INLÖSENRÄTTER (1-4 STYCKEN) SOM INTE KAN ANVÄNDAS FÖR INLÖSEN?

Det krävs fem (5) inlösenrätter för att lösa in en (1) aktie. Om du har färre inlösenrätter än fem (5) eller om du har udda antal inlösenrätter (utöver vad som är jämnt delbart med fem (5)) kan du sälja dessa. Du kan även köpa till inlösenrätter på Nasdaq First North Growth Market så att antalet blir jämnt delbart med fem (5). Observera dock att det då utgår sedvanligt courtage.

HUR SKER UTBETALNING FÖR DE AKTIER SOM ANMÅLTS FÖR INLÖSEN?

Utbetalning sker till det avkastningskonto som är kopplat till respektive aktieägares VP-konto. Om avkastningskonto saknas, är felaktigt eller är ett plusgirokonto, och likvidutbetalning ej erhålles kontaktar aktieägaren Bolaget som i sin tur kontaktar emissionsinstitutet.

NÄR SKER UTBETALNING AV PENGARNA?

Utbetalning av Inlösenbeloppet beräknas ske omkring den 29 december 2021.

HUR GÖR JAG OM MINA AKTIER ÄR REGISTRERADE HOS EN FÖRVALTARE?

Informationsbroschyr och förtryckt anmälningssedel sänds inte till aktieägare med förvaltarregistrerade aktieinnehav. Anmälan ska i stället göras i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

VAD GÖR JAG OM JAG HAR YTTERLIGARE FRÅGOR?

Om du har ytterligare frågor kontaktar du din bank, din fondkommissionär eller Avanza på telefonnummer 08 - 409 421 85 eller via e-mail till corpemissioner@avanza.se.

Eventuella frågor med anledning av Inlösenerbjudandet
besvaras på telefon: +46 737 08 82 19



Torslanda Property Investment AB (publ), c/o AB Sagax, Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm
www.torslandapropertyinvestment.com