



Till den Oberoende Budkommittén för  
Torslanda Property Investment AB (publ)

21 november 2022

### **Till den Oberoende Budkommittén för Torslanda Property Investment AB (publ)**

Västerport Holding AB (publ) ("Västerport" eller "Budgivaren") lämnade den 8 november 2022 ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Torslanda Property Investment AB ("Torslanda Property") att överlåta samtliga sina aktier i Torslanda Property till Budgivaren ("Erbjudandet"). Torslanda Property's aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm, First North.

Aktieägarna i Torslanda Property erbjuds ett vederlag om 18 SEK för varje aktie i Torslanda Property.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB ("PwC") har fått i uppdrag av den oberoende budkommittén för Torslanda Property att som oberoende expert bedöma skäligheten av Erbjudandet ur ett finansiellt perspektiv för innehavarna av aktier i Torslanda Property.

Vår självständiga bedömning av marknadsvärden har inkluderat relativvärdering utifrån jämförbara transaktioner och noterade bolag samt granskning av externa fastighetsvärderingar. Vi har genomfört den informationsinsamling och analys som vi har bedömt vara nödvändig och relevant för vår bedömning av skäligheten av Erbjudandet.

Vi har som underlag för vår bedömning tagit del av följande information:

- a) publik information om Torslanda Property, däribland:
  - årsredovisning för räkenskapsåren 2020 och 2021
  - kvartalsrapporter fram till och med tredje kvartalet 2022
- b) externa värdeutlåtanden för Torslanda Property's fastighetsbestånd framtagna av Savills Sweden per september 2022
- c) Sammanställning över skattemässiga restvärden relaterat till Torslanda Property's fastighetsbestånd
- d) utvalda interna finansiella rapporter och sammanställningar
- e) börsrelaterad information såsom volym, pris och omsättning samt information om jämförbara noterade bolag
- f) genomgång av budpremier och publikt tillgänglig information om jämförbara transaktioner
- g) annan information som PwC har bedömt relevant som underlag för detta utlåtande

---

*PwC, Torsgatan 21, SE-113 97, Stockholm, Besöksadress Torsgatan 21  
V: +46 8 555 330 00, [www.pwc.com/se](http://www.pwc.com/se)*



Vi har förlitat oss på att den information som lämnats och på annat sätt gjorts tillgänglig för oss av representanter för Torslanda Propertyts ledning har varit korrekt och fullständig i alla väsentliga avseenden.

Vårt utlåtande grundar sig på de finansiella, ekonomiska, marknadsmässiga och övriga förhållanden samt den information som tillhandahållits oss per dagen för detta utlåtande. Förändringar i angivna förutsättningar kan påverka de antaganden som legat till grund för vår värdebedömning och vi påtar oss inte något ansvar för att uppdatera, revidera eller bekräfta detta utlåtande.

Vi har inte agerat finansiella rådgivare till Torslanda Property eller Västerport i samband med den föreslagna transaktionen. Vårt arvode för detta uppdrag är inte beroende av beslut om transaktionens fullföljande.

Detta utlåtande har tillställts den oberoende budkommittén för Torslanda Property i syfte att utgöra underlag för nuvarande aktieägares ställningstagande avseende Erbjudandet och vi accepterar inget ansvar för dess användning till andra ändamål än detta.

Med beaktande av ovanstående förutsättningar och reservationer är PwC:s uppfattning att Erbjudandet per denna dag ur finansiellt perspektiv är skäligt för ägare av aktier i Torslanda Property.

PwC

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jon Walberg'.

Jon Walberg  
Partner

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Patrik Texell'.

Patrik Texell  
Partner