

Til aksjonærer i Ryger Eiendomsinvest AS

.....

Ryger Eiendomsinvest AS (Ryger) er kjent med at aksjonærene er kontaktet av Intrinsic Oppkjøp AS (Intrinsic) ved brev datert den 15. september 2015, med tilbud om kjøp av aksjer i Ryger med akseptfrist «Helst innen 3 dager etter mottakelse» / den 31. oktober 2015 og oppgjør innen 31. mars 2016.

Aksjene i Ryger er fritt omsettelige. Styret i Ryger ønsker heller ikke å påvirke hvem som blir eier av aksjer i selskapet. I henhold til regelverk om god eierstyring, anbefales at styret gir sin uttalelse i de tilfeller det fremsettes tilbud om kjøp av samtlige aksjer i selskapet. Av den grunn ønsker styret å kommentere tilbudet

Ryger har i sin siste aksjonærrapport opplyst at den verdijusterte egenkapitalen er NOK 62,- pr. aksje. Det er selvsagt ikke noen garanti for at aksjene lar seg omsette på dette nivået, og også størrelsen på den verdijusterte egenkapital er preget av skjønn. Aksjene omsettes i dag for ca. NOK 45,- pr. aksje. Det som ønskes kommentert er først og fremst selve tilbudet, uavhengig av hvilken verdi en mener aksjene har i markedet.

Det knytter seg usikkerhet til oppgjørsformen i tilbudet, siden Intrinsic tar forbehold om at oppgjøret for eventuelle selgere kan skje i aksjer i annet selskap fremfor kontanter. Det gis ingen informasjon om hvilke selskaper det siktes til. Tilbudet er altså ikke nødvendigvis et kontantbud, og kan heller ikke sammenliknes med omsetningsverdi i annenhåndsmarkedet med vederlag i kontanter.

Oppgjørstidspunktet er satt til 31. mars 2016. Slik tilbudet oppfattes, skal Intrinsic få full disposisjonsrett til aksjene allerede fra akseptdato, med andre ord stilles det ikke sikkerhet for selgers kreditt. Dette er i seg selv en risiko.

Tilbudet har ingen forbehold som forutsetter at aksept må gis for et minimums antall aksjer. Dersom kun et begrenset antall aksjer selges, er det vanskelig å se at disse aksjene kan inngå i en transaksjon med nye kjøpere, slik som beskrevet under tilbudets «Vilkår og forutsetninger». Det normale er i slike tilfeller at det er samtlige aksjer i et selskap som inngår i slike transaksjoner, ikke minoritetsposter.

Ryger er kjent med at Intrinsic gitt tilbud til aksjeeierne i et betydelig antall unoterte aksjeselskaper, se www.intrinsicai.no/#/companies. Vi er ikke kjent med Intrinsic sine finansielle styrke, men det er åpenbart at omfanget av tilbud er så omfattende at dette øker sannsynligheten for at oppgjør må skje i aksjer i andre selskaper. Tilbudet beskriver ikke hvilke typer selskaper som det skal ytes vederlagsaksjer fra, det eneste som angis er at selskapene som er aktuelle er børsnoterte aksjer, eller nær ved å bli børsnotert. Ryger anser den alternative, men mest sannsynlige, oppgjørsformen for å være svært usikker, med ikke ubetydelig risiko knyttet både til verdi og likviditet.

Tilbudet fra Intrinsic innebærer dessuten at aksjonærer som aksepterer tilbudet, gitt at oppgjør skjer i form av aksjer, må bidra til å dekke kostnader knyttet til administrasjon, forvaltning og utgifter til børsnotering. På hvilken måte kostnader skal dekkes og omfanget av slike kostnader er ikke angitt.

Styret i Ryger Eiendomsinvest AS kan ikke gi sin anbefaling til salg i henhold til det fremsatte tilbud.

Stavanger, den 17. september 2015