

Vedrørende tilbud fra Avanto v/ Rune Mæle

Styret har mottatt kopi av tilbudet til aksjonærene fra Avanto ved Rune Mæle. Det opp til den enkelte aksjonær å ta stilling til tilbudet fra Avanto, på samme måte som den enkelte må ta stilling til tilbudet som er fremsatt fra Westco Eiendom AS. Styret vil imidlertid klart anbefale alle aksjonærer om å innhente egne eksterne råd om hva som er best for dem før de tar stilling til det siste tilbudet. Det gis i tilbudet uttrykk for en rekke synspunkter knyttet til styret og selskapets drift og deling av informasjon. Styret har i tilsvaret til granskningsbegjæringen redegjort grundig for sitt syn og ønsker ikke å prosedere saken utenfor rettsapparatet, hvor saken nå hører hjemme. Styret vil derfor bare gi noen helt korte kommentarer og avklaringer:

- Ryger Eiendomsinvest AS ble stiftet med et tidsbegrenset mandat. Dette fremgår klart av både av vedtektene og av aksjonæravtalen. Konsekvensen av dette var at selskapet skulle ha en begrenset levetid og investeringshorisont. Dette har vært kjent i hele selskapets levetid.
- Det er avslutning av mandatet i tråd med avtalen som er normalen, ikke det motsatte. En forlengelse av mandatet krever derfor 2/3 flertall som en vedtektsendring. Dette er også til beskyttelse av den enkelte aksjonær, som da vet at det skal et kvalifisert flertall til for å forlenge mandatperioden.
- Styret må forholde seg til aksjonærene og når det er helt klart at det ikke er et kvalifisert flertall for forlengelse må styret forholde seg til det og forholde seg til vedtektene og aksjonæravtalen.
- På bakgrunn av det ovennevnte er det vanskelig for styret å forstå hva Avanto ved Rune Mæle forventer å oppnå med tilbudet. Det er ikke begrunnet hvordan Mæle mener at han skal oppnå mandatforlengelse eller en bedre pris.
- I tilbudet som er meddelt foreslår Avanto ved Rune Mæle å opprette et eget selskap for å samle minoritetsaksjonærene til en gruppe gjennom et eget selskap med en avtalt struktur. Det er viktig å merke seg at dette selskapet med en slik avtaleregulering i bunn vil anses som en gruppe i henhold til vedtektene og vil ikke kunne stemme for mer enn 20 % av aksjene i selskapet. Et gyldig vedtak om mandatforlengelse forutsetter mer enn 2/3 flertall og grupperingen vil derfor aldri kunne oppnå 2/3 flertall.
- Selskapet har inngått en bindende avtale med Westco Eiendom AS om salg av den resterende eiendomsporteføljen. En eventuell mandatforlengelse vil derfor bare medføre videre drift av et tomt selskap. Videre drift av de vil ikke gi en bedre pris til noen av aksjonærene, men høyere kostnader.
- Det er i forslaget lagt inn som forutsetning at selskapet som etableres skal ha fullmakt til å selge minoritetsaksjonærenes aksjer for en hvilken som helst pris, fratrukket kostnader til juridisk og annen ekstern bistand. Fullmakten har ikke en nedre grense for pris eller adgang for aksjonærene til å protestere eller stanse et salg. Avtalen innebærer derfor at aksjene kan bli solgt til en lavere pris enn den som er tilbudt fra Westco Eiendom AS. Den enkelte bør derfor vurdere grundig om dette er en løsning man ønsker å gå inn på.

Oppsummert er det opp til den enkelte aksjonær å ta stilling til de foreliggende tilbud fra henholdsvis Westco Eiendom AS og Avanto ved Rune Mæle. Vi anbefaler derfor aksjonærene å vurdere nøye konsekvensene av de tre alternativene aksjonærene reelt sett står ovenfor og hvilken løsning den enkelte vurderer som mest attraktiv:

1. Avvikling av selskapet etter salg av eiendomsporteføljen,
2. et rent salg til Westco Eiendom AS, eller
3. et langvarig samarbeid med Avanto ved Rune Mæle etter salg av eiendomsporteføljen.