

Til aksjonærene i **Ryger Eiendomsinvest AS**

## **STYRETS REDEGJØRELSE FOR AVTALE - AKSJELOVEN § 3-8**

### **1. Bakgrunn**

Denne redegjørelsen er utarbeidet i medhold av aksjeloven § 3-8 i forbindelse med at Ryger Eiendomsinvest AS ("**Selskapet**") har inngått avtale med Westco Eiendom AS, org.nr. 921 632 061, som er et selskap eid av aksjonær og styremedlem i Selskapet, Trygve Jacobsen, om kjøp og salg av Selskapets resterende eiendomsportefølje ("**Avtalen**").

Styremedlem, Trygve Jacobsen har meldt seg inhabil i styrets vurdering av saken.

Verdien av Selskapets ytelse utgjør mer enn 2,5 prosent av balansesummen i Selskapets sist godkjente årsregnskap. Avtalen behandles derfor etter reglene i aksjeloven § 3-8.

### **2. Nærmere om avtalen – Selskapets ytelse**

Selskapet har den 12. april 2024 inngått avtale med Westco Eiendom AS om salg av Selskapets eiendomsportefølje bestående av aksjene i Luramyurveien 12 Eiendom AS, Hillevågsveien 8 AS, Tastagaten 30-32B AS, Langgaten 64 AS og Hinna Krossen AS med tilhørende eiendommer (samlet "**Eiendommene**") mot en eiendomsverdi på NOK 216 000 000, som innebærer en estimert kjøpesum etter Avtalen på NOK 129 960 711. Vederlaget for Eiendommene er basert på en forutgående budprosess og deretter budrunde hvor eksternt rådgiver, Sverdrup Rådgivning AS, har stått for markedsføring og tilrettelagt for prosessen og budrundene. Budet til Westco Eiendom AS kom inn som det høyeste av budene på Eiendommene.

Westco Eiendom AS presenterte to alternative oppgjørsmåter, for det første ved 1) at Westco Eiendom AS kjøpte Eiendommene. Denne løsningen ville medføre at Selskapet ville opprettholde garantiansvaret for samtlige Eiendommer og for tidligere solgte eiendommer fra Selskapets eiendomsportefølje, eller 2) at Westco Eiendom AS kjøpte aksjene i Selskapet. Ved alternativ 2) ville Westco Eiendom AS overta alt av garantiansvar og risiko for Eiendommene og for tidligere solgte eiendommer i Selskapets eiendomsportefølje, så langt garantiansvar fortsatt kunne gjøre seg gjeldende.

Eiendommene har vært forsøkt solgt over lengre tid. Selskapet engasjerte derfor Sverdrup Rådgivning AS som rådgiver og rådgiver i anledning salget. Videre har Selskapet siden etableringen hatt et mandat til å forvalte en eiendomsportefølje hvor Eiendommene også inngikk. Selskapets Mandat var tidsbegrenset og hadde tidligere vært forlenget. Imidlertid utløp mandatet den 31. desember 2023 og en forlengelse av mandatperioden hadde ikke tilstrekkelig flertall. Styret fant det således nødvendig og fornuftig å legge Eiendommene ut for salg. Etter markedsføring av eiendommene til relevante investorer og deretter en budprosess som endte med at det ble inngått bindende Avtale om salg av Eiendommene til Westco Eiendom til en eiendomsverdi på NOK 216 000 000 og estimert kjøpesum på NOK 129 960 711. Videre vurderte styret det som mest hensiktsmessig å anbefale oppkjøpsmetode nr. 2 for aksjonærene, da dette vil medføre at Selskapet vil kvitte seg med garantiforpliktelse tilknyttet Eiendommene, med dertil raskere oppgjør til aksjonærene.

Det vises for øvrig til Avtalen, vedlegg 1 til redegjørelsen, samt Aksjekjøpsavtalen, vedlegg 2.

### 3. Nærmere om prinsippene som er fulgt ved vurderingen av ytelsene

Selskapet har solgt fem eiendommer samlet i en portefølje med en eiendoms på NOK 216 000 000, med en estimert kjøpesum på NOK 129 960 711, fastsatt etter prinsippene i meglerforbundets standardavtale, som anses å være bransjestandard og dermed på markedsmessige vilkår. Selskapet har fått bistand fra Sverdrup Rådgivning AS med markedsføring og salg av Eiendommene, herunder avholdelse av budrunde. Sverdrup Rådgivning AS har lang erfaring og har bistått Selskapet tidligere i lignende prosesser. Verdien av Eiendommene er fastsatt på bakgrunn av markedsmessig interesse for Eiendommene fra uavhengige tredjemenn. Verdien av Eiendommene er fastsatt på bakgrunn av aksept av det høyeste mottatte budet for Eiendommene, med en eiendomsverdi på NOK 216 000 000. Verdien av Eiendommene og fastsettelsen av kjøpesummen for aksjene på NOK 129 960 711 er dermed markedsmessig.

Etter styrets oppfatning er fremgangsmåten som er anvendt for vurderingen av Selskapets ytelse og verdien av det som mottas hensiktsmessig. Det foreligger etter styrets oppfatning ikke andre forhold av betydning for vurderingen. Siden avtalen ble inngått er det ingen forhold som tyder på svikt i de forutsetninger verdien av partenes ytelser er fastsatt etter.

### 4. Erklæring

Styret erklærer herved at det er rimelig samsvar mellom verdien av Eiendommene som skal selges og verdien av vederlaget selskapet mottar i forbindelse med salget.

Stavanger, 19. april 2024

#### Styret i Ryger Eiendomsinvest AS

DocuSigned by:

*Erik Mauritzen*

79678A8F4C94400...

Erik Mauritzen

Styreleder

DocuSigned by:

*Rune Kenneth Nygaard*

F5C427CFBFBZ48A...

Rune Kenneth Nygård

DocuSigned by:

*Hans Sigurd Sivertsen*

D5585ABDB305492...

Hans Sigurd Sivertsen

DocuSigned by:

*Kåre Idsø*

ABA41DF1DC28471...

Kåre Idsø