

Universale-Bau AG: Bekanntgabe des Sachverständigen

Die KPMG Alpen-Treuhand Gesellschaft mbH wurde von der Universale-Bau AG als neutraler Sachverständiger im Sinne des § 13 Übernahmegesetz beauftragt, die Universale-Bau AG während des gesamten Verfahrens zu beraten und die Äußerungen ihrer Verwaltungsorgane zu prüfen.

Unsere Gesellschaft ist gegenüber den Auftraggebern im Sinne der einschlägigen Vorschriften des Übernahmegesetzes sowie auch der berufsrechtlichen Vorschriften (Richtlinie über die Ablehnung von Aufträgen wegen Ausschließung, Befangenheit oder wirtschaftlicher Abhängigkeit) unabhängig.

Der gemäß § 13 ÜbG erforderliche Versicherungsschutz ist gegeben.

Unsere Gesellschaft erstattet folgende Beurteilung des Angebots sowie der Äußerung des Vorstands:

1. Der Vorstand hat die Interessen aller Aktionäre sowie die Interessen der Arbeitnehmer, der Gläubiger und das öffentliche Interesse in seiner Äußerung gemäß § 14 ÜbG abgewogen. Die dargelegte Beurteilung des Angebotes der Creditanstalt AG und die Erörterung von Aspekten als Entscheidungsgrundlage für die Minderheitsaktionäre für die Annahme oder die Ablehnung des Angebotes entsprechen den Grundsätzen des Übernahmegesetzes.

2. Der Vorstand der Zielgesellschaft hat uns zur quantitativen Unterlegung seiner Äußerung beauftragt, ein Bewertungsgutachten nach berufsüblichen Grundsätzen unter Beachtung des Fachgutachtens der Kammer der Wirtschaftstreuhänder (KFS BW1) zu erstellen.

Wertbeeinflussende Entwicklungen bis Mitte September 1999 wurden berücksichtigt. Weiters erfolgte eine Aufzinsung auf den voraussichtlichen Valutastichtag für die Auszahlung des Kaufpreises an die Aktionäre.

Der Komplexität der Universale-Gruppe wurde durch die Untergliederung in den unmittelbaren Baubereich und das nicht dem unmittelbaren Baubereich zuordenbare Beteiligungs- und Immobilienvermögen vorgenommen.

Diese Komponenten wurden mit Hilfe geeigneter Verfahren gesondert bewertet und in der Folge wiederum aggregiert, um den Gesamtwert des Konzerns zu erlangen. Minderheitsabschlüsse wurden nicht vorgenommen.

Soweit anwendbar, wurde als Bewertungsmethode das Ertragswertverfahren gewählt, wobei die Diskontierung der Zukunftserfolge mit risikoadaptierten Kapitalisierungszinssätzen unter Berücksichtigung von Ertragsteuern für im Inland operativ tätige Gesellschaften mit 8,6% und für die überwiegend im osteuropäischen Ausland tätige Universale International-Gruppe mit 9,3% vorgenommen wurde. Der Unsicherheit zukünftiger Entwicklungen wurde durch Ausarbeitung von Szenarien Rechnung getragen, wodurch sich eine Bandbreite für den Unternehmenswert ergibt.

Für den Ansatz von mit dem Ertragswertverfahren bewertbaren Liegenschaften wurden in Abhängigkeit von Lage und Nutzung Zinssätze zwischen 5% und 10% (letztere für Liegenschaften in Osteuropa) herangezogen. Die Bewertung von nicht mit dem Ertragswertverfahren bewertbaren Liegenschaften wurde zu Marktwerten (Vergleichspreisen) vorgenommen.

3. Auf Grund der von uns vorgenommenen Prüfungshandlungen und Berechnung des Unternehmenswerts der Universale-Bau AG halten wir den Angebotspreis der Creditanstalt AG für angemessen.

4. Die vom Vorstand der Universale-Bau AG gemäß § 14 ÜbG abgegebene Äußerung befaßt sich mit Pro- und Kontra-Argumenten im Hinblick auf die anstehende Frage der Annahme oder Ablehnung des Angebotes der Creditanstalt AG. Sie (be)läßt den Minderheitsaktionären die Entscheidungsfreiheit, unterstützt sie jedoch durch eine weitgehend wertneutrale Darstellung relevanter Faktoren im Zuge der Entscheidungsfindung.

Wien, am 11. Oktober 1999

KPMG Alpen-Treuhand Gesellschaft mbH

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Dr. Johann Mühlechner Dr. Gottwald
Kranebitter Beeidete Wirtschaftsprüfer

und Steuerberater

Geschäftszahl

Einschaltnummer

Erschienen am

-

50658

14.10.1999