

**B E R I C H T**

des Sachverständigen  
gemäß §§ 13 ff Übernahmegesetz  
der

**UNTERNEHMENS INVEST AG**  
als Zielgesellschaft

## INHALTSVERZEICHNIS

I.	<u>Auftrag und Auftragsdurchführung</u>	1
II.	<u>Beurteilung des Angebots</u>	
	1. Allgemeines	2
	2. Angebotspreis	3
	3. Analyse des buchmäßigen Eigenkapitals	4
	4. Analyse der durchschnittlichen Börsenkurse	5
	5. Bewertung der Zielgesellschaft	5
	6. steuerliche Situation	7
	7. Börsenotierung	7
	8. Zusammengefasste Beurteilung des Angebots	8
III.	<u>Beurteilung der Äußerung des Vorstandes und des Aufsichtsrates</u>	9
IV.	<u>Zusammenfassende Beurteilung</u>	11

## ANLAGEN

- 1 Äußerung des Vorstandes und Aufsichtsrates vom 12. Februar 2007
- 2 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe

## I. Auftrag und Auftragsdurchführung

Tz 1 Mit Schreiben vom 29. Dezember 2005 wurden wir vom Vorstand der

**Unternehmens Invest AG**  
(„UIAG“ oder „Zielgesellschaft“)

beauftragt, als Sachverständige im Sinne § 13 ff Übernahmegesetz („ÜbG“) tätig zu werden und demgemäß die Zielgesellschaft während des gesamten Übernahmeverfahrens zu beraten und die Äußerung der Verwaltungsorgane der UIAG zu prüfen. Die diesbezügliche Zustimmung des Aufsichtsrates zur Bestellung des Sachverständigen, welche gemäß § 13 letzter Satz ÜbG erforderlich ist, liegt vor.

Unsere Gesellschaft ist gegenüber UIAG im Sinne der einschlägigen Vorschriften des ÜbG sowie der berufsrechtlichen Vorschriften unabhängig. Für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2006 ist unsere Gesellschaft zum Abschlussprüfer der UIAG bestellt. Mit der Bieterin Cross Industries AG („Bieterin“) bestehen keine Geschäftsbeziehungen. Der gemäß §13 iVm § 9 Abs 2 lit a ÜbG geforderte Versicherungsschutz liegt vor.

Für die Durchführung des Auftrages wurden die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe vereinbart.

Gemäß § 14 Abs 2 ÜbG hat der Sachverständige der Zielgesellschaft seine Beurteilung

- des Angebotes,
- der Äußerung des Vorstandes der Zielgesellschaft sowie
- der Äußerung des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft

schriftlich zu erstatten, wobei auch die Vollständigkeit und Gesetzmäßigkeit der Angebotsunterlagen zu beurteilen ist. Vorstand und Aufsichtsrat der UIAG haben durch Unterfertigung einer Vollständigkeitserklärung bestätigt, dass sie uns alle ihnen zur Verfügung stehenden und für die Beurteilung der Vollständigkeit und Gesetzmäßigkeit des öffentlichen Pflichtangebots erforderlichen Unterlagen zur Verfügung gestellt haben.

## II. Beurteilung des Angebots

### 1. Allgemeines

Tz 2 Das öffentliche Pflichtangebot vom 31. Jänner 2007 der Cross Industries AG richtet sich auf den Erwerb von sämtlichen an der Wiener Börse zum amtlichen Handel zugelassenen Aktien der UIAG, jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von EUR 7,27, die sich nicht im Eigentum des Bieters befinden. Aufgrund der verbindlichen Verzichtserklärung der 3-Banken Beteiligung Gesellschaft mbH vom 15.12.2006 betrifft das Angebot effektiv 1.014.907 Stück Aktien (25,37 % des Grundkapitals), die sich im Streubesitz befinden. Gemäß Bieterangaben hielt Cross Industries AG bis zum 15.12.2006 insgesamt 1.210.594 Stück Aktien (das sind 30,26 % des Grundkapitals der UIAG). Von diesen von ihr gehaltenen Aktien sei sie mit 548.973 Stück Aktien Teilnehmerin an einer Aktionärsvereinbarung, der neben der Cross Industries AG auch die RZB Private Equity Holding AG, die 3-Banken Beteiligung Gesellschaft mbH und die Bank Austria Creditanstalt AG angehört hätten. Diese Aktionärsvereinbarung sei am 15.12.2006 ersatzlos aufgehoben worden. Durch diese Auflösung erlangte die Bieterin aufgrund ihrer unmittelbaren Beteiligung an der Zielgesellschaft, die mit 30,26 % mehr als 30 % der auf die ständig stimmberechtigten Aktien entfallenden Stimmrechte vermittelt, alleine eine kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft. Am 15. Dezember 2006 hat Cross Industries AG nach den Angaben der Bieterin zusätzlich insgesamt 986.558 Stück Aktien von ehemaligen Teilnehmern an der Aktionärsvereinbarung erworben, sodass sie nunmehr 2.197.152 Stück Aktien (das sind 54,93 % des gesamten Grundkapitals) der UIAG hält.

Das Angebot unterliegt keinen Bedingungen und ist bis 22. Februar 2007 befristet. Die Bieterin schließt ausdrücklich eine Verlängerung der Annahmefrist und eine Verbesserung des Anbotspreises aus.

## 2. Angebotspreis

Tz 3 Der im Pflichtangebot enthaltene Angebotspreis beträgt EUR 15,46 je Stück Aktie inklusive Dividende 2006. Dieser Angebotspreis setzt sich aus dem Kaufpreis pro Aktie von EUR 14,46 und der voraussichtlichen Dividende für das Geschäftsjahr 2006 von EUR 1,00 zusammen. Aktionäre, die erst nach dem Ex-Tag ihre Aktien übereignen, erhalten daher nur den Kaufpreis pro Aktie in Höhe von EUR 14,46. Wird eine von der voraussichtlichen Dividende von EUR 1,00 abweichende Dividende für das Geschäftsjahr 2006 ausgeschüttet, ist die Gleichbehandlung der Aktionäre durch eine Nachzahlungsverpflichtung sowie eine Dividendengarantie des Bieters sichergestellt.

Tz 4 Gemäß § 26 Abs 1 ÜbG muss der Preis des öffentlichen Pflichtangebotes zwei Anforderungen erfüllen:

Er muss mindestens dem durchschnittlichen nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Börsenkurs des jeweiligen Beteiligungspapiers während der letzten 6 Monate vor demjenigen Tag entsprechen, an dem die Absicht, ein Anbot abzugeben, bekannt gemacht wurde (15.12.2006).

Der nach dem Handelsvolumen gewichtete durchschnittliche Börsenkurs während der letzten 6 Monate vor dem 15.12.2006 beträgt EUR 15,29 je Aktie. Der Barangebotspreis von EUR 15,46 inklusive Dividende 2006 erfüllt daher die Voraussetzung gemäß § 26 Abs 1 2. Satz ÜbG.

Der Preis eines Pflichtangebots darf die höchste von der Bieterin oder von einem gemeinsam mit ihr vorgehenden Rechtsträger innerhalb der letzten 12 Monate vor Anzeige des Angebots in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung für dieses Beteiligungspapier der Zielgesellschaft nicht unterschreiten (§ 26 Abs 1 1. Satz ÜbG). Gemäß der Angabe in Abschnitt 2.2.1 des Angebots hat die Bieterin in den letzten 12 Monaten Aktien der UIAG zum Höchstpreis von EUR 15,46 inklusive Dividendenanspruch für 2006 erworben bzw. einen solchen Erwerb vereinbart.

Als Sachverständige der UIAG hatten wir keine Einsicht in Unterlagen der Bieterin oder mit ihr gemeinsam vorgehender Rechtsträger, um diese Angaben zu beurteilen. Laut den Angaben im Angebot wird auch diese Preisuntergrenze eingehalten.

Tz 5 Die wirtschaftliche Angemessenheit des Angebots wurde von uns mit Hilfe folgender Überlegungen beurteilt, da weder die Bieterin noch die Zielgesellschaft eine gesonderte Unternehmensbewertung erstellt hat.

### 3. Analyse des buchmäßigen Eigenkapitals

Tz 6 Da die UIAG über keine konsolidierungspflichtigen Beteiligungen verfügt, wurde bis dato kein Konzernabschluss aufgestellt. Es sind somit die Zahlen des Einzelabschlusses nach UGB (früher HGB) als Basis heranzuziehen. Das Eigenkapital der UIAG zum 31. Dezember 2005 belief sich auf rund EUR 40,0 Mio. Abzüglich der im Mai 2006 erfolgten Dividendenauszahlung für 2005 in Höhe von EUR 0,44 je Aktie (somit insgesamt EUR 1,7 Mio.) ergibt sich ein buchmäßiges Eigenkapital der UIAG zum 31. Dezember 2005 (nach Dividende) in Höhe von EUR 38,3 Mio. Daraus ermittelt sich ein Eigenkapitalwert je Aktie von EUR 9,57. Der Angebotspreis liegt somit um EUR 5,89 darüber.

Gemäß einer vom Vorstand aufgestellten und dem Aufsichtsrat vorgelegten Hochrechnung für das Geschäftsjahr 2006 wird sich das buchmäßige Eigenkapital zum 31.12.2006 auf rund EUR 47,3 Mio bis EUR 48,3 Mio erhöht haben. Auf Basis dieser Hochrechnung ermittelt sich ein Eigenkapitalwert je Aktie zwischen EUR 11,82 und EUR 12,07, die beide jedenfalls unter dem Angebotspreis von EUR 15,46 inklusive Dividende liegen.

Aufgrund des letztverfügbaren Zwischenberichtes der UIAG zum 30. September 2006 wurde in den ersten drei Quartalen ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT) von rund EUR 0,2 Mio erzielt. Im Geschäftsbericht wird auch erläutert, dass aufgrund des im 4. Quartal erfolgten Börsengangs der Bene AG mit einem hervorragenden Ergebnis für 2006 gerechnet wird. Auf Basis der berichteten Ergebnisse zum 30.9.2006 ermittelt sich somit ein buchmäßiges Eigenkapital in Höhe von EUR 38,3 Mio und ein Eigenkapitalwert je Aktie von EUR 9,58. Der Angebotspreis liegt somit um EUR 5,88 darüber.

#### 4. Analyse der durchschnittlichen Börsenkurse

Tz 7 Die Durchschnittskurse der letzten 3, 6 und 12 Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht sowie die nach den jeweiligen Handelsvolumen gewichteten Durchschnittskurse stellen sich wie folgt dar:

(in EUR )	3 Monate	6 Monate	12 Monate	24 Monate
Durchschnittskurs (nicht gewichtet)	15,54	15,27	14,60	12,64
Angebotspreis	15,46	15,46	15,46	15,46
Prämie	(0,08)	0,19	0,86	2,82
Prämie in % des Durchschnittskurses	(0,52)	1,24	5,89	22,31

(in EUR )	3 Monate	6 Monate	12 Monate	24 Monate
Durchschnittskurs (gewichtet)	15,43	15,29	14,43	12,47
Angebotspreis	15,46	15,46	15,46	15,46
Prämie	0,03	0,17	1,03	2,99
Prämie in % des Durchschnittskurses	0,19	1,11	7,14	23,98

Der Angebotspreis von EUR 15,46 liegt daher über dem nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Durchschnittskurs der letzten 6 Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht. Dies gilt auch für den nicht gewichteten Durchschnittskurs für 6 Monate.

Zum 14.12.2006, dem Tag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht, lag der Börsenkurs der UIAG bei EUR 16,15 und somit um EUR 0,69 über dem Angebotspreis. Der sich knapp vor der Angebotsabsicht ergebende Kursanstieg ist nach der Meinung des Vorstandes ausschließlich auf geringe Volumina zurückzuführen und daher nicht sehr aussagekräftig.

#### 5. Bewertung der Zielgesellschaft

Tz 8 Wie bereits ausgeführt hat weder die Bieterin noch der Vorstand der Zielgesellschaft eine eigene Unternehmensbewertung durchgeführt. Die Bieterin führt aus, dass der Anbotspreis auf Basis der am 15. Dezember 2006 erworbenen Aktien entstanden ist. Der für diese Aktien vereinbarte Kaufpreis war nach Angaben der Bieterin Ergebnis der darüber geführten Verhandlungen.

Im Hinblick auf das von der UIAG ausgeübte Beteiligungsgeschäft ist eine verlässliche Planung der zukünftigen Erfolge nur schwer möglich, da diese im Wesentlichen von der Möglichkeit Beteiligungen zu erwerben bzw. zu veräußern abhängt. Ob die von der Bieterin angeführten Synergieeffekte durch einen gemeinsamen Bürostandort tatsächlich zu einer wesentlichen Verbesserung der Ertragssituation der Gesellschaften führen, lässt sich derzeit nicht beurteilen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass UIAG zukünftig eine über der Vergangenheit liegende Ertragsentwicklung zeigt, die zu einer Wertsteigerung des Unternehmens führt und somit einen höheren Anbotspreis rechtfertigen könnte. Es kann aber auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Erträge aus den Beteiligungsgesellschaften sich nicht in dem erwarteten Ausmaß einstellen und es zu einer Verschlechterung der Ertragsentwicklung kommen kann.

Die UIAG hat seit ihrer Gründung bis 31.12.2005 insgesamt Jahresüberschüsse von EUR 47,92 Mio erzielt und daraus Dividenden von gesamt EUR 45,54 Mio ausgeschüttet. Die Entwicklung lässt sich wie folgt darstellen:

in EUR Mio *)	Jahresüberschüsse	Dividenden
1991	0,31	0,00
1992	1,77	1,96
1993	2,73	2,40
1994	3,89	3,20
1995	8,31	3,78
1996	4,13	3,78
1997	4,25	3,78
1998	5,96	3,78
1999	21,86	8,00
2000	3,31	3,80
2001	(9,19) **)	3,78
2002	0,40	3,78
2003	0,15	0,00
2004	0,04	1,75
2005	0,00	1,75
	<u>47,92</u>	<u>45,54</u>

Ob diese Erträge auch in Zukunft erzielt werden können, lässt sich – aufgrund der dargestellten Schätzungserfordernisse – nicht endgültig beurteilen.

\*) Beträge vor der Euro-Einführung wurden von ATS in Euro umgerechnet.

\*\*) Jahresfehlbetrag



## 6. steuerliche Situation

Tz 9 Die UIAG ist eine Mittelstandsfinanzierungsgesellschaft im Sinne des § 6b KStG. Dies führt dazu, dass ihre Einkünfte aus dem Finanzierungsbereich (insbesondere Gewinne aus Beteiligungsveräußerungen sowie Erträge aus Beteiligungen) grundsätzlich steuerbefreit sind. Auch Ausschüttungen an Aktionäre der UIAG sind bis zu einem Beteiligungsnennwert von EUR 25.000,- bei natürlichen Personen von der Einkommensteuer befreit. Falls es in Zukunft zu Änderungen der Besteuerungsgrundlagen für Mittelstandsfinanzierungsgesellschaften kommen sollte, ist damit zu rechnen, dass die von UIAG erzielten Erträgnisse gänzlich steuerpflichtig und an natürliche Personen bezahlte Dividenden einer Abzugsteuer unterliegen werden. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Nachversteuerung von stillen Reserven aus dem Übertritt zu einer Mittelstandsfinanzierungsgesellschaft kommen könnte. Aus Sicht der Bieterin als auch aus Sicht der Verwaltungsorgane der Zielgesellschaft werden die mit einem Verlust der steuerlichen Begünstigung verbundenen Nachteile durch den Wegfall der mit dem Status einer Mittelstandsfinanzierungsgesellschaft verbundenen Beschränkungen (z.B. eingeschränkte Auswahl von Beteiligungsunternehmen, keine mehrheitlichen Beteiligungen) aufgewogen.

## 7. Börsenotierung

Tz 10 Im Anbot wird ausdrücklich festgehalten, dass Cross Industries AG weiterhin eine Notierung der Aktien der UIAG an der Wiener Börse anstrebt. Es wurde vom Bieter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Verbleib im Marktsegment Prime Market nur dann gewährleistet ist, wenn der Streubesitz die erforderliche Mindeststreuung von 25 % nicht unterschreitet. Weiters erklärt die Bieterin, dass sie beabsichtigt, nach Abschluss des Übernahmeverfahrens durch entsprechende Abgabe von Aktien wiederum den erforderlichen Mindeststreubesitz herzustellen. Auch die Verwaltungsorgane der UIAG sind an einer weiteren Börsenotierung im Prime Market interessiert.

## 8. Zusammengefasste Beurteilung des Angebots

Tz 11 Als Sachverständiger der UIAG können wir die formale Vollständigkeit des Angebots bestätigen. Die im § 7 ÜbG festgelegten Mindestangaben sind im Angebot enthalten, sie stellen für die Angebotsempfänger hinreichende Informationen dar (§ 3 Z 2 ÜbG). Der Angebotspreis entspricht den gesetzlichen Bestimmungen und übersteigt den anteiligen Eigenkapitalwert.

### III. Beurteilung der Äußerung des Vorstandes und des Aufsichtsrates

Tz 12 Die Äußerung von Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft hat gemäß § 14 Abs 1 ÜbG insbesondere zu enthalten:

- Beurteilung, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebots dem Interesse aller Aktionäre angemessen Rechnung tragen
- welche Auswirkung das Angebot auf die Zielgesellschaft, insbesondere die Arbeitnehmer, die Gläubiger und das öffentliche Interesse aufgrund der strategischen Planung des Bieters für die Zielgesellschaft voraussichtlich haben wird

Falls sich Vorstand und Aufsichtsrat nicht in der Lage sehen, abschließende Empfehlungen abzugeben, haben sie jedenfalls die Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebotes unter Betonung der wesentlichen Gesichtspunkte darzustellen.

Tz 13 Der Vorstand hat zum öffentlichen Pflichtangebot der Cross Industries AG am 12. Februar 2007 eine Äußerung gemäß § 14 Abs 1 ÜbG („Äußerung“) abgegeben, der sich der Aufsichtsrat auf Grund eines Beschlusses vom 9. Februar 2007 mit gleichem Datum voll inhaltlich angeschlossen hat. Darin wurde zusammenfassend Folgendes festgestellt:

- Es wird die grundsätzliche Beibehaltung der Positionierung der UIAG begrüßt
- Weiters wird die Einschätzung geteilt, dass die durch den Verlust der steuerlichen Begünstigung als Mittelstandsfinanzierungsgesellschaft verbundene Nachteile durch den Wegfall von damit verbundenen Beschränkungen ausgeglichen werden können.
- Die Verwaltungsorgane weisen darauf hin, dass insgesamt die Möglichkeit besteht, dass UIAG zukünftig eine über der Vergangenheit liegende Ertragssteigerung erzielt, die zu Wertsteigerungen des Unternehmens führen kann. Gleichzeitig wird ausgeführt, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass es auch zu einer Verschlechterung der Ertragsentwicklung kommt.
- Die Arbeitnehmer wurden über das Anbot informiert.

Die Verwaltungsorgane haben unter Beachtung des Objektivitätsgebotes beschlossen, keine abschließende Empfehlung abzugeben. Die Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebotes sind in der Äußerung dargestellt. Im Detail wird hierzu auf die beiliegende Äußerung verwiesen.

Tz 14 Wir haben mit dem Vorstand und dem Aufsichtsrat die dargestellten Argumente für die Annahme und für die Ablehnung unter Berücksichtigung der wesentlichen Gesichtspunkte besprochen und uns hierfür die erforderlichen Nachweise und Aufklärungen beschafft. Wir haben im Rahmen unserer Tätigkeit als Sachverständiger gemäß § 13 ÜbG die vorliegende Äußerung der Zielgesellschaft analysiert und keine Tatsachen festgestellt, die Zweifel an der Richtigkeit bzw. Neutralität im Sinne des § 12 ÜbG begründen. Die vorgebrachten Argumente sind unseres Erachtens schlüssig und versetzen die Aktionäre der Zielgesellschaft in die Lage, eine eigenständige Einschätzung in voller Kenntnis der Sachlage im Hinblick auf die Annahme oder Ablehnung des vorliegenden Angebotes vornehmen zu können.

#### IV. Zusammenfassende Beurteilung

Tz 15 Als Sachverständiger der Zielgesellschaft im Sinne der § 13 ff Übernahmegesetz erstatten wir zum öffentlichen Pflichtangebot gemäß § 22 ff Übernahmegesetz der Cross Industries AG vom 31. Jänner 2007 und zu der vom Vorstand und des Aufsichtsrates der UIAG dazu vorgelegten Äußerung vom 12. Februar 2007 folgende abschließende Beurteilung:

Das Pflichtangebot wurde ordnungsgemäß gelegt und enthält die in § 3 Z 2 ÜbG für die Angebotsempfänger hinreichenden Informationen. Der angebotene Kaufpreis von EUR 15,46 inklusive Dividende 2006 je Stückaktie der UIAG entspricht den Vorschriften des § 26 Abs 1 ÜbG und liegt über dem buchmäßigen Eigenkapital zum 31.12.2005 (nach Dividende) und über dem zum 31.12.2006 erwarteten buchmäßigen Eigenkapital je Aktie. Eine zukunftsorientierte Ertragsbewertung wurde nicht durchgeführt, da im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit der UIAG eine konkrete Planung von zu erzielenden Beteiligungserträgen nicht sinnvoll erscheint. Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft nehmen unter Bezugnahme auf das Objektivitätsgebot gemäß § 12 ÜbG davon Abstand, eine abschließende Empfehlung zu erteilen und stellen die wesentlichen Argumente für eine Annahme oder eine Ablehnung dar.

Tz 16 Die vom Vorstand und vom Aufsichtsrat der UIAG vorgelegte Äußerung zum Pflichtangebot ist schlüssig und ermöglicht eine Beurteilung des Angebotes. Weiters haben wir die vom Vorstand der UIAG vorgelegte Äußerung analysiert und dabei keine Tatsachen festgestellt, die Zweifel an der Richtigkeit bzw. der Neutralität im Sinne des § 12 ÜbG begründen.

Tz 17 Aufgrund der von uns vorgenommenen Prüfungshandlungen halten wir das von der Bieterin abgegebene Angebot aufgrund der uns zugänglich gemachten Unterlagen uns aus heutiger Sicht für gesetzeskonform. Es entspricht den einschlägigen Bestimmungen des Übernahmegesetzes und ermöglicht aus den dargelegten Informationen eine umfassende Beurteilung des öffentlichen Pflichtanbots.

Wien, am 12. Februar 2007

AUDITOR TREUHAND GMBH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Martin FEIGE

Dr. Alfons STIMPFL-ABELE  
Wirtschaftsprüfer