

ÜBERNAHMEANGEBOT

Freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot der Creditanstalt AG an die Aktionäre der UNIVERSALE-BAU AG, Wertpapier-Kenn-Nummer AT 081.650, gemäß Artikel I, 2. Teil Übernahmegesetz (ÜbG).

Bieter: Creditanstalt AG, Wien

Angebot: Kauf von sämtlichen rd. 14,72 % Stammaktien der UNIVERSALE-BAU AG („Universale-Aktien“), die sich nicht im Besitz der Creditanstalt AG sowie im Besitz von mit der Bank Austria AG und der Creditanstalt AG konzernmäßig verbundenen Unternehmen befinden

Angebotspreis: **42,00 EUR (577,93 ATS)** je Universale-Aktie

Angebotsfrist: Mittwoch 6. Oktober 1999 bis Donnerstag 4. November 1999

1. Kaufangebot:

Die Creditanstalt AG, FN 147.551 m, mit dem Sitz in Wien („Bieter“) richtet an die Aktionäre der UNIVERSALE-BAU AG, FN 32.513 p, mit dem Sitz in Wien (Universale), das Angebot ihre Universale-Aktien zu den in dieser Unterlage angeführten Bedingungen zu erwerben.

Mit dem freiwilligen Übernahmeangebot werden folgende Ziele verfolgt:

1. Allen Aktionären soll die Möglichkeit geboten werden, zu einem fairen Preis aus ihrem Investment auszusteigen.
2. Durch den Kauf der Aktien sollen die Voraussetzungen für die rasche Beendigung der Notierung der Universale-Aktien im Amtlichen Handel (C-Segment) an der Wiener Börse geschaffen werden.

2. Angebotspreis:

Der Angebotspreis beträgt 42,00 EUR (577,93 ATS) je Universale-Aktie.

Der Angebotspreis stützt sich auf ein aktuelles Bewertungsgutachten, das nach berufüblichen Grundsätzen unter Beachtung des Fachgutachtens der Kammer der Wirtschaftstreuhänder (KFS BW1) erstellt wurde.

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 eine Untergliederung in den unmittelbaren Baubereich und das nicht dem unmittelbaren Baubereich zuordenbare Beteiligungs- und Immobilienvermögen Rechnung getragen.

Diese Bereiche wurden gesondert bewertet und in der Folge wiederum aggregiert, um den Gesamtwert des Konzerns zu erlangen. Minderheitsabschläge wurden nicht vorgenommen. Als Bewertungsmethode wurde grundsätzlich 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 in Osteuropa 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 die mit Hilfe des Ertragswertverfahrens 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 („Vorratsliegenschaften“) wurde zu Marktwerten (Vergleichspreisen) vorgenommen.

Bewertung: Nachfolgende Tabelle zeigt die Durchschnittskurse der letzten 6, 12 und 24 Monate in EUR und ATS, sowie den Prozentsatz um den der Angebotspreis von 42,00 EUR (577,93 ATS) diese Kurse übersteigt.

	6 Monate	12 Monate	24 Monate
Durchschnittskurs	30,49 EUR	28,23 EUR	29,45 EUR
	419,55 ATS	388,45 ATS	405,24 ATS
	37,75 %	+ 48,78 %	+ 42,61 %

Der Angebotspreis liegt weiters um 23,06 % über dem Kurs vom 3. September 1999 in Höhe von 34,13 EUR (469,64 ATS), dem Tag an dem nach Börseschluß die Bekanntgabe der Angebotsabsicht erfolgte.

Nachzahlungsgarantie: Der Bieter verpflichtet sich zu einer Nachzahlung für den Fall, daß er oder ein mit ihm gemeinsam vorgehender Rechtsträger während der Angebotsfrist und innerhalb von neun Monaten nach Ablauf der Angebotsfrist für Universale-Aktien einen höheren Preis bezahlt.

Eine Anmeldung nach dem österreichischen Kartellgesetz ist nicht erforderlich, da die Creditanstalt AG bereits derzeit über die Mehrheit der Stimmrechte der UNIVERSALE-BAU AG verfügt und demzufolge in der Lage ist einen beherrschenden Einfluss auf die UNIVERSALE-BAU AG auszuüben.

3. **Gleichbehandlung:**

Der Angebotspreis ist für sämtliche Aktionäre gleich.

4. **Bieter:**

Alleinaktionärin des Bieters, Creditanstalt AG, Schottengasse 6 – 8, 1010 Wien ist die Bank Austria AG, FN 46.868 z, mit dem Sitz in 1030 Wien, Vordere Zollamtsstraße 13.

Der Konzernabschluß 1998 der Bank Austria AG wurde im Amtsblatt der Wiener Zeitung vom 20. Mai 1999 veröffentlicht.

Der Jahresabschluß 1998 der Creditanstalt AG wurde im Amtsblatt der Wiener Zeitung vom 27. Mai 1999 veröffentlicht.

Der Geschäftsbericht 1998 der Creditanstalt AG sowie der Teilkonzernabschluß 1998 der Creditanstalt-Gruppe, in dem sich unter anderem Aussagen über die generelle Beteiligungspolitik sowie detaillierte Angaben gem. § 238 HGB über einzelne Beteiligungsunternehmen der Creditanstalt AG befinden, sowie der Bericht über das 1. Halbjahr 1999 liegen bei der Gesellschaft auf und wurden im Internet auf der Homepage der Creditanstalt AG (<http://www.creditanstalt.co.at>) veröffentlicht. Im Beteiligungsportfolio der Creditanstalt AG haben sich seit dem Bilanzstichtag 1998, abgesehen vom Verkauf einer 10 %igen Kommanditbeteiligung an der Shopping City Süd Erweiterungsbau GmbH & Co. Anlagevermietung KG, Vösendorf, keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

Organverflechtung: Der Vorsitzende des Vorstandes der Creditanstalt AG, GD Dr. Erich Hampel, sowie der stellvertretende Vorstandsvorsitzende der Creditanstalt AG, GD-Stv. Dr. Alarich Fenyves nehmen auch die Funktionen des Vorsitzenden des Aufsichtsrates der UNIVERSALE-BAU AG und dessen Stellvertreters wahr. Folgende weitere Mitarbeiter des Bank Austria Konzerns sind Mitglieder des Aufsichtsrates der UNIVERSALE-BAU AG: Mag. Wolfhard Fromwald (Creditanstalt AG), GD Mag. Franz Hauberl (ARWAG Holding-AG), Dr. Peter Weber (Immobilien Holding GmbH).

5. Aktienbestand des Bieters:

Der Bieter verfügt derzeit über rd. 84,29 % (inklusive Handelsbestand) der Universale-Aktien. Weitere rd. 0,99 % der Universale-Aktien werden von der Bank Austria AG gehalten.

Zum Jahresultimo 1998 hat die Creditanstalt AG am Grundkapital der Universale einen Anteil von 83,58 % (ohne Handelsbestand) gehalten.

Im Zuge der Kapitalerhöhung 1995 hat die Creditanstalt AG ihre Beteiligung an der UNIVERSALE-BAU AG auf über 75% aufgestockt.

6. Zukünftige Beteiligungs- und Unternehmenspolitik:

Ziel der Creditanstalt AG ist es, ihre Beteiligung an der UNIVERSALE-BAU AG auf 100 % aufzustocken und danach ein rasches Delisting der Universale-Aktie von der Wiener Börse herbeizuführen.

Demzufolge strebt die Creditanstalt AG an, zunächst im Zuge des freiwilligen öffentlichen Übernahmeverfahrens ihre Beteiligung auf über 90 % des Grundkapitals der UNIVERSALE-BAU AG zu erhöhen. Unverzüglich nach Abschluß des Übernahmeverfahrens ist beabsichtigt, weitere Maßnahmen (Umwandlung gem. Abschnitt 2 des Umwandlungsgesetzes oder Spaltung gem. § 8 Abs. 3 Spaltungsgesetz) zu ergreifen, um 100 % des Aktienkapitals zu erlangen. Nach Herstellung der 100 %-igen Beteiligung der Creditanstalt AG an der UNIVERSALE-BAU AG und damit dem Wegfall der gesetzlichen Zulassungsvorschriften für die Notierung der Universale-Aktie im Amtlichen Handel an der Wiener Börse soll ein Delisting der Universale-Aktie erfolgen.

Betreffend die zukünftige Unternehmenspolitik der Universale-Bau AG sind zum jetzigen Zeitpunkt weder Maßnahmen vorbereitet noch Beschlüsse gefaßt worden, welche Auswirkungen auf den Beschäftigtenstand bzw. auf die Beschäftigungsbedingungen hätten. Das derzeitige Management wird das Unternehmen auch in Hinkunft leiten.

Ungeachtet dessen sind Schritte im Sinne einer Abgrenzung von Geschäftsbereichen und gesellschaftsrechtliche Neustrukturierungen möglich; die kurzfristige Verwertung von Geschäftsbereichen ist jedoch nicht vorgesehen.

Der Bieter weist ausdrücklich darauf hin, daß bei Unterschreiten der gesetzlichen Zulassungsvoraussetzungen, etwa der gebotenen Mindeststreuung, die Streichung aus dem Amtlichen Handel an der Wiener Börse zwingend vorgesehen ist und danach eine Preisbildung am Markt nur mehr sehr eingeschränkt möglich sein wird. Die gebotene Mindeststreuung von 10.000 Stück nennwertlosen Stückaktien besteht nicht mehr, wenn der Bieter über mehr als 99,78 % Universale-Aktien verfügt.

7. Annahmefrist:

Die Annahmefrist beginnt am Mittwoch, den 6. Oktober 1999 und endet am Donnerstag, den 4. November 1999.

Abwicklung:

Die schriftlich abzugebende Annahmeerklärung der Aktionäre, die dieses Angebot annehmen, werden von den depotführenden Banken sowie von der Creditanstalt AG als Rücknahme- und Abwicklungsstelle entgegengenommen.

Die Creditanstalt AG übernimmt sämtliche mit der Abwicklung dieses Angebots in Zusammenhang stehende Kundenprovisionen, Spesen und die Börsenumsatzsteuer. Die Depotbanken werden gebeten, sich wegen der Erstattung der Kundenprovisionen mit der Creditanstalt AG in Verbindung zu setzen.

Um eine reibungslose Abwicklung zu ermöglichen, sind die Aktien durch die depotführenden Banken bereits gleichzeitig mit der Weiterleitung der Annahmeerklärungen der Aktionäre auf das Wertpapierdepot der Creditanstalt AG bei der Österreichischen Kontrollbank AG, Nr. 2220, einzuliefern.

Valutatag: 11. November 1999.

Einreichstelle: Einreichstelle ist die Creditanstalt AG, Schottengasse 6 – 8, A-1010 Wien.

Auf abgabenrechtliche Auswirkungen, im Zusammenhang mit dem Erwerb der Aktien unter Inanspruchnahme der Steuerbegünstigung des § 18 (1) Z. 4 EStG, wird ausdrücklich hingewiesen.

Rücktrittsrecht der Universale-Aktionäre gem. § 17 ÜbG: Wird ein konkurrierendes Angebot gemacht bevor die Annahmefrist endet, so sind jene Universale-Aktionäre die bis zu diesem Zeitpunkt ihre Annahmeerklärungen gegenüber der Creditanstalt AG bereits abgegeben haben, berechtigt, zugunsten des Konkurrenzangebotes zurückzutreten.

Die schriftlich abzugebenden Rücktrittserklärungen der Aktionäre werden von den depotführenden Banken sowie von der Creditanstalt AG als Rücknahme- und Abwicklungsstelle entgegengenommen.

8. Ergebnisveröffentlichung:

Das Ergebnis über die Annahme des Angebots wird unverzüglich nach Ende der Angebotsfrist im Amtsblatt zur Wiener Zeitung veröffentlicht.

9. Anwendbares Recht, Gerichtsstand:

Dieses Angebot, die Annahmeerklärung und die Abwicklung unterliegen dem Recht der Republik Österreich. Als ausschließlichen Gerichtsstand für Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Rückkauf vereinbaren die Vertragsparteien die Zuständigkeit des sachlich in Betracht kommenden Gerichtes in Wien, 1. Bezirk.

10. Finanzierung:

Der Bieter Creditanstalt AG verfügt laufend über liquide Mittel, die zur Finanzierung der Übernahme sämtlicher Universale-Aktien erforderlich sind.

11. Auskünfte:

Für weitere Auskünfte zum Angebot steht:

Herr Mag. Wolfhard FROMWALD
Creditanstalt AG
Schottengasse 6 – 8
1010 Wien
Tel.: 0043/1/53131/42102
Fax: 0043/1/5339660
Email: wolfgang.fromwald@creditanstalt.co.at

zur Verfügung.

Für Auskünfte betreffend die Abwicklung steht:

Herr Roman Rennhofer
Wertpapier-Service
Creditanstalt AG
Julius-Tandler-Platz 3
1090 Wien
Tel.: 0043/1/31333/49800
Fax: 0043/1/31333/49899
Email: roman.rennhofer@creditanstalt.co.at

zur Verfügung.

12. Sachverständiger:

Sachverständiger gem. § 9 ÜbG ist die

CENTURION Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH
Hegelgasse 8
1010 Wien
Tel.: 0043/1/5128780
Fax: 0043/1/5124344

Dieses Angebot darf – weder direkt noch indirekt – in die Vereinigten Staaten von Amerika, nach Kanada, Australien oder Japan übermittelt werden oder in diesen Staaten auf sonstige Weise verteilt werden.