

Angebotsprospekt vom 23. Januar 2004

# Öffentliches Kaufangebot

der

## Intervia Anlagen AG, Reinach BL

für alle sich im Publikum befindenden Inhaberaktien der

## Gerolag, Olten

### Angebotspreis

CHF 635 netto pro Inhaberaktie Gerolag von CHF 200 Nennwert

### Angebotsfrist

23. Januar 2004 bis 19. Februar 2004, 16.00 Uhr (MEZ)

### Auszahlung

voraussichtlich am 22. März 2004

### Valor / ISIN / Symbol

181 395 / CH0001813952 / GER Inhaberaktie Gerolag



**Zürcher  
Kantonalbank**

## **Angebotsrestriktionen**

### **United States of America**

The tender offer described herein is not being made in the United States of America (the "**United States**") and may be accepted only outside the United States. Offering materials with respect to the tender offer may not be distributed in or sent to the United States and may not be used for the purpose of making an offer to purchase or the solicitation of an offer to tender any securities by anyone in any jurisdiction, including the United States, in which such offer or solicitation is not authorized or to any person to whom it is unlawful to make such offer or solicitation.

### **United Kingdom**

The offering documents in connection with the tender offer described herein are being distributed in the United Kingdom only to and are directed at (a) persons who have professional experience in matters relating to investments falling within Article 19 (1) of the Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2001 in the United Kingdom (the "**Order**") or (b) high net worth entities, and other persons to whom they may otherwise lawfully be communicated, falling within Article 49 (1) of the Order (all such persons together being referred to as "**relevant persons**"). Any person who is not a relevant person should not act or rely on this document or any of its contents.

### **Other Jurisdictions**

The tender offer described herein is not made in, nor is intended to extend to, a country or jurisdiction where such tender offer would be considered unlawful. Offering materials relating to the tender offer may not be distributed in nor sent to such country or jurisdiction and may not be used for the purpose of soliciting the purchase of any securities of Gerolag from anyone in such country or jurisdiction.

## Einleitung

Die Gerolag ist eine Immobiliengesellschaft mit Sitz in Olten, deren Hauptaktivum das Fabrikareal Tannwald in Olten ist. Sie hält zudem 100 % der Aktien der OLG Oltner Lagerhaus- und Speditionsgesellschaft AG, Olten, ("OLG"). Ein Teil der Liegenschaft Tannwald ist an die OLG vermietet, der Rest an Dritte. Die OLG ist ein Dienstleister für Logistikbedürfnisse und bezweckt die Lagerbewirtschaftung für Kunden. Die Geschäftsführung der OLG liegt seit rund zwei Jahren bei der Eurentra AG, Basel ("Eurentra"). Alle Aktionäre der Eurentra sind auch direkt oder indirekt Aktionäre der Intervia Anlagen AG, Reinach BL ("Intervia").

Die Zürcher Kantonalbank verfügte mit 6'578 Inhaberaktien über die Kapital- und Stimmenmehrheit (54,82 %) der Gerolag. Die Beteiligungsnahme war darauf ausgerichtet, einen Investor zu finden, der einerseits über die finanziellen Mittel und andererseits über das Know-how verfügt, um die Gerolag in eine erfolgreiche Zukunft zu führen. Auf die Einführung einer Opting Out Klausel wurde bewusst verzichtet, um bei einer Veränderung der Mehrheitsverhältnisse den Drittaktionären die Möglichkeit zu geben, ihre Aktien zu den gleichen Bedingungen veräussern zu können.

Die Intervia übernahm am 28. November 2003 von der Eurentra 2'400 Inhaberaktien der Gerolag (20 % der Stimmrechte) zum Preis von CHF 635 pro Aktie. Mit Kaufvertrag vom 9. Dezember 2003 hat die Intervia sodann von der Zürcher Kantonalbank 6'578 Inhaberaktien der Gerolag (54,82 % der Stimmrechte) zum Preis von CHF 635 pro Aktie erworben. Die Intervia ist damit Eigentümerin von insgesamt 8'978 Inhaberaktien der Gerolag, was 74,82 % des Aktienkapitals und der Stimmrechte entspricht. Zusätzlich halten der Intervia nahe stehende Personen (siehe lit. B Ziff. 7) 561 Inhaberaktien der Gerolag (4,68 % der Stimmrechte). Zusammen verfügen Intervia und die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen über 9'539 Inhaberaktien oder 79,49 % des Aktienkapitals und der Stimmrechte der Gerolag.

Mit dem Kauf der Stimmen- und Kapitalmehrheit von der Zürcher Kantonalbank hat die Intervia gemäss Art. 32 des Bundesgesetzes über die Börsen und den Effektenhandel ("BEHG") die Pflicht, ein Angebot für alle sich im Publikum befindenden Inhaberaktien der Gerolag zu unterbreiten. Das vorliegende Angebot bezieht sich demzufolge auf die 2'461 Inhaberaktien der Gerolag (20,51 % der Stimmrechte), welche sich noch im Publikum befinden. In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsrat der Intervia die Ernst & Young AG beauftragt, eine Bewertung der Gerolag vorzunehmen und den Wert einer Inhaberaktie der Gerolag zu ermitteln.

Die Ernst & Young AG ermittelte einen Wert von CHF 595 pro Inhaberaktie der Gerolag. Der Angebotspreis von CHF 635 liegt 6,7 % über diesem Wert und entspricht dem Preis, den die Intervia der Zürcher Kantonalbank für den Kauf der 6'578 Inhaberaktien der Gerolag (54,82 % der Stimmrechte) bezahlt hat.

Die Intervia strebt keine vollständige Übernahme an und beabsichtigt, die Gerolag als eigenständige Gesellschaft weiterzuführen. Es ist vorgesehen, die Kotierung und den Handel an der BX Berne eXchange auch in Zukunft aufrecht zu erhalten. Anlässlich der Generalversammlung vom 12. Dezember 2003 ist die Grobplanung für einen Ausbau der Aktivitäten der Gerolag vorgestellt worden. Im Hinblick darauf ist auch eine Erweiterung des Aktionariats denkbar.

## A. Kaufangebot

- 1. Voranmeldung**

Das Kaufangebot ist gemäss Art. 7 ff. UEV-UEK vorangemeldet worden. Die Voranmeldung wurde am 12. Dezember 2003 in den elektronischen Medien und anschliessend in der NZZ vom 16. Dezember 2003, im Oltner Tagblatt vom 16. Dezember 2003 und in l'agefi vom 18. Dezember 2003 veröffentlicht.
- 2. Angebot**

Das Kaufangebot bezieht sich auf alle 2'461 Inhaberaktien der Gerolag von CHF 200 Nennwert, die sich im Publikum befinden.
- 3. Angebotspreis**

**CHF 635 je Inhaberaktie der Gerolag von CHF 200 Nennwert**

Der Verkauf von Inhaberaktien der Gerolag im Rahmen dieses Angebots erfolgt während der Angebots- und Nachfrist ohne Spesen und Abgaben. Die Intervia trägt die beim Verkauf anfallenden eidgenössischen Umsatzabgaben.

Da für die Inhaberaktien der Gerolag während der letzten 12 Monate vor Publikation der Voranmeldung nur gerade an 10 Tagen Kurse zustande gekommen sind (höchst CHF 490, tiefst CHF 345), hat der Verwaltungsrat der Intervia die Ernst & Young AG beauftragt, eine Bewertung der Gerolag vorzunehmen und den Wert einer Inhaberaktie der Gerolag zu ermitteln (siehe Bewertungsbericht der Ernst & Young AG vom 10. Dezember 2003 ("**Bewertungsbericht Gerolag**"), der diesem Angebotsprospekt als Anhang beigelegt ist). Die Ernst & Young AG ermittelte einen Wert von CHF 595 pro Inhaberaktie der Gerolag.

Der Angebotspreis liegt 6,7 % über dem von der Ernst & Young AG ermittelten Wert und entspricht dem Preis, den die Intervia der Zürcher Kantonalbank für das Mehrheitspaket von 6'578 Inhaberaktien der Gerolag bezahlt hat.
- 4. Angebotsfrist**

Das Kaufangebot gilt vom 23. Januar 2004 bis 19. Februar 2004, 16:00 Uhr (MEZ).
- 5. Nachfrist**

Die Nachfrist dauert voraussichtlich vom 25. Februar 2004 bis 9. März 2004, 16.00 Uhr (MEZ).
- 6. Bedingungen**

Das Kaufangebot ist an keine Bedingungen geknüpft.

## B. Angaben über Intervia Anlagen AG

- 1. Firma, Sitz, Zweck**

Unter der Firma Intervia Anlagen AG besteht eine Aktiengesellschaft nach Schweizer Recht mit Sitz in Reinach BL, welche unter der Registernummer CH-524.3.002.946-2 im Handelsregister des Kantons Basel-Landschaft mit Adresse c/o Dr. Darius Weber, Lindenstrasse 3, 4153 Reinach, registriert ist.

Die Gesellschaft bezweckt Investitionen, vor allem im Bereich des Verkehrs-, Transport- und Lagerwesens, sowie Dienstleistungen aller Art.
- 2. Geschäftstätigkeit**

Die Intervia ist eine reine Holdinggesellschaft ohne eigene operative Geschäftstätigkeit. Die Gerolag ist im heutigen Zeitpunkt die einzige Beteiligung der Intervia.
- 3. Verwaltungsrat**

Dr. Rudolf Steiner, Präsident  
Günter Müller, Delegierter  
Paul Dreyfus

Markus Grünig  
Hansruedi Richner  
Walter Rinderer  
Josef Ruggle  
Ernst Sempach  
Dr. Darius Weber

- 4. Jahresrechnung** Die Intervia ist keine Publikumsgesellschaft und veröffentlicht daher keine Jahresrechnung.
- 5. Kapital** Das voll liberierte Aktienkapital der Intervia beträgt CHF 3'450'000, eingeteilt in 34'500 Namenaktien zu je CHF 100 Nennwert.
- 6. Aktionariat**

Aktionäre der Intervia mit mehr als 5 % der Stimmrechte:

  - 16,0 % Dr. Darius Weber AG, c/o Dr. Darius Weber, Lindenstrasse 3, 4153 Reinach (beherrscht durch Dr. Darius Weber, Reinach BL)
  - 11,6 % Huvas Export AG, c/o Dr. Darius Weber, Lindenstrasse 3, 4153 Reinach (beherrscht durch Günter Müller, Wangen b. Olten SO)
  - 11,6 % M + R Immobilien AG, Kriegackerstrasse 91, 4132 Muttenz (beherrscht durch Hansruedi Richner, Muttenz BL)
  - 11,6 % Walter Rinderer, Pfeffingen BL
  - 11,6 % Ernst Sempach, Oberwil BL
  - 11,6 % Three D. AG, c/o Paul Dreyfuss, Waldstrasse 50, 4144 Arlesheim (beherrscht durch Paul Dreyfus, Arlesheim BL)
  - 11,6 % WM World Maritime Ltd, Neuwillerstrasse 12, 4153 Reinach (beherrscht durch Josef Ruggle, Reinach BL)
  - 7,2 % Honey Holding, c/o Narimpex AG, Schwanengasse 47, 2503 Biel (beherrscht durch Markus Grünig, Ligerz BE)
  - 5,8 % Johannes Weber, Detlingen BE
- 7. In gemeinsamer Absprache handelnde Personen**

Im Hinblick auf das Kaufangebot als mit der Intervia in gemeinsamer Absprache handelnde Personen gelten:

  - Eurentra AG, St. Jakobs-Strasse 200, 4002 Basel (beherrscht durch die gleichen Personen wie die Intervia gemäss lit. B Ziff. 6 mit Ausnahme von Johannes Weber)
  - Gerolag, Industriestrasse 78, 4601 Olten, und alle durch die Gerolag kontrollierten Gesellschaften
  - Edith Grünig, Ligerz BE
  - Günter Müller, Wangen b. Olten SO, und Huvas Export AG, c/o Dr. Darius Weber, Lindenstrasse 3, 4153 Reinach
  - Walter Rinderer, Pfeffingen BL
  - Dr. Darius Weber, Reinach BL, und Dr. Darius Weber AG, c/o Dr. Darius Weber, Lindenstrasse 3, 4153 Reinach
- 8. Beteiligung der Intervia an Gerolag**

Das voll liberierte Aktienkapital der Gerolag beträgt CHF 2'400'000, eingeteilt in 12'000 Inhaberaktien zu je CHF 200 Nennwert. Die Gerolag hält keine eigenen Aktien.

Die Intervia und die mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen hielten am 15. Januar 2004 insgesamt 9'539 Inhaberaktien der Gerolag, was 79.49 % des Aktienkapitals und der Stimmrechte entspricht.
- 9. Käufe und Verkäufe von Inhaberaktien der Gerolag**

Während der letzten 12 Monate vor Publikation der Voranmeldung (12. Dezember 2002 bis 11. Dezember 2003) haben die Intervia und die in gemeinsamer Absprache handelnden Personen 6'909 Inhaberaktien der Gerolag gekauft, wobei der höchste Preis der Käufe CHF 635 betragen hat (Kauf der 6'578 Inhaberaktien der Gerolag von der Zürcher Kantonalbank). Verkäufe wurden in diesem Zeitraum keine getätigt.

## C. Finanzierung

Die Finanzierung des Kaufangebots erfolgt aus frei verfügbaren flüssigen Mitteln der Intervia und durch ein Darlehen der Eurentra.

## D. Angaben über Gerolag

### 1. Absichten von Intervia betreffend Gerolag

Die Intervia beabsichtigt, die Gerolag als eigenständige Unternehmung weiterzuführen und die Kotierung der Inhaberaktien der Gerolag an der BX Berne eXchange aufrecht zu erhalten. Die Intervia strebt keine vollständige Übernahme der Gerolag an. Der heutige Publikumsanteil an der Gesellschaft soll nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Im Weiteren ist beabsichtigt, die Geschäftstätigkeit der Gerolag sukzessive auszuweiten. An der Generalversammlung vom 12. Dezember 2003 ist eine Grobplanung über eine erweiterte Nutzung des Gerolag Areals vorgestellt worden.

Vorgesehen ist, dass anlässlich einer ausserordentlichen Generalversammlung im Frühjahr 2004 die Herren Charles Stettler und Dr. Hermann Weigold aus dem Verwaltungsrat zurücktreten und durch Vertreter der Intervia ersetzt werden, wobei noch offen ist, wer zur Zuwahl vorgeschlagen wird. Die bisherigen Mitglieder des Verwaltungsrats Jürg Guggisberg, Günter Müller und Dr. Jürg Peyer verbleiben für den Rest der laufenden Amtsdauer im Verwaltungsrat.

### 2. Vereinbarungen zwischen Intervia und Gerolag, deren Organen und Aktionären

Ausser den im Bericht des Verwaltungsrats und den nachstehend erwähnten Vereinbarungen haben die Intervia und die in gemeinsamer Absprache mit ihr handelnden Personen keinerlei Vereinbarungen mit der Gerolag, deren Organen oder Aktionären in Bezug auf das Kaufangebot getroffen.

Mit Kaufvertrag vom 28. November 2003 hat die Intervia von der Eurentra 2'400 Inhaberaktien der Gerolag erworben.

Mit Kaufvertrag vom 9. Dezember 2003 hat die Intervia von der Zürcher Kantonalbank 6'578 Inhaberaktien der Gerolag erworben.

Die Eurentra ist seit rund zwei Jahren mit der Geschäftsführung der Gerolag Tochter OLG betraut.

### 3. Vertrauliche Informationen

Die Intervia bestätigt, dass weder sie noch alle weiteren mit ihr in gemeinsamer Absprache handelnden Personen direkt oder indirekt von der Gerolag nicht öffentliche Informationen über die Gerolag erhalten haben, welche die Entscheidung der Empfänger dieses Kaufangebots massgeblich beeinflussen könnten.

## E. Bewertung der Gerolag

Gemäss Art. 37 BEHV-EBK muss der Preis des Angebots mindestens dem Börsenkurs entsprechen. Ist der Handel mit Aktien, auf die sich ein Angebot bezieht, wie im vorliegenden Falle illiquide, ist gemäss Praxis der Übernahmekommission anstelle des Börsenkurses auf eine unabhängige Bewertung einer Prüfstelle abzustellen.

Die Revisions- und Beratungsgesellschaft Ernst & Young AG, die in keiner Beziehung zur Intervia steht, welche einen Interessenkonflikt oder dessen Anschein begründen würde, wurde deshalb vom Verwaltungsrat der Intervia beauftragt, eine Bewertung der Gerolag vorzunehmen und den Wert einer Inhaberaktie der Gerolag zu ermitteln. Der Bewertungsbericht Gerolag ist diesem Angebotsprospekt als Anhang beigefügt.

## **F. Bericht der Prüfstelle gemäss Art. 25 des Bundesgesetzes über die Börsen und den Effektenhandel ("Börsengesetz")**

Als gemäss Börsengesetz anerkannte Prüfstelle für die Prüfung von öffentlichen Kaufangeboten haben wir den Angebotsprospekt und dessen Zusammenfassung geprüft. Der Bericht des Verwaltungsrats der Zielgesellschaft bildet nicht Gegenstand unserer Prüfung.

Für die Erstellung des Angebotsprospekts und dessen Zusammenfassung ist der Anbieter verantwortlich. Unsere Aufgabe besteht darin, diese Dokumente zu prüfen und zu beurteilen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des Berufsstandes in der Schweiz, wonach eine Prüfung des Angebotsprospekts und dessen Zusammenfassung so zu planen und durchzuführen ist, dass die formelle Vollständigkeit gemäss Börsengesetz und dessen Verordnungen festgestellt sowie wesentliche Fehlaussagen mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Angaben im Angebotsprospekt und in dessen Zusammenfassung mittels Analysen und Erhebungen, teilweise auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Einhaltung des Börsengesetzes und dessen Verordnungen. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Betreffend die Bestimmung des Mindestpreises haben wir den Bewertungsbericht der Ernst & Young AG ("**Bewertungsbericht Gerolag**") nachvollzogen, insbesondere die verwendeten Parameter und Businesspläne. Da die Betriebsliegenschaften der Gerolag an der Industriestrasse 44-106 in Olten für die Wertbestimmung wesentlich ist, haben wir diese besichtigt, ein Interview mit dem Schätzungsexperten geführt und die Bewertung, welche nach DCF-Methode vorgenommen wurde, nachvollzogen. Die Anwendung der DCF-Methode für die Berechnung des Werts der Immobilien entspricht dem üblichen Vorgehen zur Bewertung einer Immobiliengesellschaft.

Gemäss unserer Beurteilung:

- entsprechen der Angebotsprospekt und dessen Zusammenfassung dem Börsengesetz und dessen Verordnungen unter Berücksichtigung der von der Übernahmekommission gewährten Ausnahmen;
- ist der Angebotsprospekt vollständig und wahr und gibt dessen Zusammenfassung die wesentlichen Informationen über das Angebot wieder;
- werden die Empfänger des Angebots gleich behandelt;
- sind die Bestimmungen betreffend den Mindestpreis des Angebots eingehalten;
- ist die Finanzierung des Angebots sichergestellt und stehen die erforderlichen Mittel zur Verfügung;
- sind die Bestimmungen über die Wirkungen der Voranmeldung des Angebots gemäss Art. 9 der Übernahmeverordnung eingehalten.

Zürich, 15. Januar 2004

KPMG Fides Peat

Martin Schaad  
dipl. Wirtschaftsprüfer

Reto Benz  
dipl. Wirtschaftsprüfer

## **G. Bericht des Verwaltungsrats der Gerolag gemäss Art. 29 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Börsen und den Effektenhandel ("Börsengesetz")**

### **1. Empfehlung**

Der Verwaltungsrat der Gerolag hat am 13. Januar 2004 einstimmig beschlossen, den Aktionären der Gerolag zu empfehlen, das öffentliche Kaufangebot der Intervia Anlagen AG, Reinach BL, ("**Intervia**") anzunehmen.

## **2. Begründung**

Der Verwaltungsrat der Gerolag begrüsst die Absicht der Intervia, die Gerolag als eigenständige Gesellschaft weiterzuführen. Er ist auf Grund der ihm vorliegenden Informationen der Auffassung, dass die Intervia über finanzielle Mittel und Know-how verfügt, um die Gerolag in eine erfolgreiche Zukunft zu führen.

Die Inhaberaktien der Gerolag werden heute in einem weitgehend illiquiden Markt praktisch nicht mehr gehandelt. Aktionäre, die ihre Inhaberaktien der Gerolag am Markt verkaufen wollen, haben deshalb keine Gewähr dafür, dass sie dies jederzeit zu einem angemessenen Preis tun können. Daran dürfte sich auch in naher Zukunft nichts ändern.

Der Angebotspreis der Intervia von CHF 635 pro Inhaberaktie der Gerolag liegt 6,7 % über dem Aktienwert, den die Ernst & Young AG im Auftrag des Verwaltungsrats der Intervia im Rahmen einer Bewertung ermittelt hat. Der Bewertungsbericht der Ernst & Young AG vom 10. Dezember 2003 ist dem Angebotsprospekt als Anhang beigelegt. Der Angebotspreis entspricht im Übrigen auch dem Kaufpreis, den die Intervia der Zürcher Kantonalbank, Zürich, beim Kauf von 6'578 Inhaberaktien der Gerolag bezahlt hat, welcher die Pflicht der Intervia zur Unterbreitung eines öffentlichen Kaufangebots auslöste.

Dem Verwaltungsrat der Gerolag sind keine Geschäftsfälle oder Ereignisse nach dem Bewertungsstichtag 30. Juni 2003 bekannt, welche einen materiellen Einfluss auf die Bewertungsüberlegungen der Ernst & Young AG im Bewertungsbericht haben könnten.

Bei der Beurteilung der finanziellen Angemessenheit des Angebotspreises stützt sich der Verwaltungsrat in erster Linie auf die Bewertung der Ernst & Young AG ab, welche bestätigt, dass der Angebotspreis über dem Wert der Inhaberaktien der Gerolag liegt.

Der Verwaltungsrat der Gerolag ist der Ansicht, dass das öffentliche Kaufangebot der Intervia angemessen und fair ist.

## **3. Potentielle Interessenkonflikte und Absichten der Aktionäre, die mehr als 5 % der Stimmrechte besitzen**

Der Verwaltungsrat der Gerolag setzt sich gegenwärtig aus Charles Stettler, Jürg Guggisberg, Günter Müller, Dr. Jürg Peyer und Dr. Hermann Weigold zusammen.

Charles Stettler und Dr. Hermann Weigold vertraten die Interessen der Zürcher Kantonalbank als Hauptaktionärin der Gerolag. Ebenfalls der Zürcher Kantonalbank nahe stehend ist Jürg Guggisberg. Dr. Jürg Peyer wurde als Vertreter der Minderheitsaktionäre in den Verwaltungsrat gewählt und vertritt seit Jahren deren Interessen. Günter Müller vertrat früher die Interessen der Eurentra AG, Basel, ("**Eurentra**") und neu die der Intervia.

Die Eurentra ist seit rund zwei Jahren mit der Geschäftsführung der Gerolag Tochter OLG Oltnen Lagerhaus- und Speditionsgesellschaft, Olten, betraut. Alle Aktionäre der Eurentra sind auch direkt oder indirekt Aktionäre der Intervia.

Der Verwaltungsrat der Gerolag soll nach Durchführung und Abwicklung des Kaufangebots anlässlich einer ausserordentlichen Generalversammlung im Frühjahr 2004 neu bestellt werden. Die Herren Charles Stettler und Dr. Hermann Weigold werden auf jenen Zeitpunkt als Mitglieder des Verwaltungsrats zurücktreten, wobei deren Nachfolge derzeit noch offen ist. Jürg Guggisberg, Günter Müller und Dr. Jürg Peyer werden für den Rest der laufenden Amtsdauer weiterhin im Verwaltungsrat verbleiben. Die Mitglieder des Verwaltungsrats, welche zurücktreten werden, erhalten keine Abgangsentschädigung. Die Entschädigung der Mitglieder des Verwaltungsrats der Gerolag bleibt für das Geschäftsjahr 2003/2004 gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Spätestens auf die erwähnte ausserordentliche Generalversammlung wird auch Christoph Hürsch als Geschäftsführer der Gerolag zurücktreten und die Geschäftsführung neu geregelt. Herr Hürsch erhält ebenfalls keine Abgangsentschädigung.

Günter Müller hält indirekt über die Huvas Export AG 160 Inhaberaktien der Gerolag. Die übrigen Mitglieder des Verwaltungsrats der Gerolag halten je eine Qualifikationsaktie der Gerolag.



Günter Müller handelt in gemeinsamer Absprache mit der Intervia. Er ist zudem an der Intervia beteiligt und gehört ihrem Verwaltungsrat an. Die Intervia hat Jürg Guggisberg im Zusammenhang mit diesem Kaufangebot als ihren Rechtsberater mandatiert. Er und Günter Müller sind deshalb bei der Beratung sowie Beschlussfassung über diesen Bericht des Verwaltungsrats der Gerolag in den Ausstand getreten.

Ausser der Intervia und den mit der Intervia in gemeinsamer Absprache handelnden Personen sind dem Verwaltungsrat der Gerolag keine weiteren Aktionäre mit mehr als 5 % der Stimmrechte an der Gerolag bekannt.

Ausser den im Prospekt genannten Absichten sind dem Verwaltungsrat keine weiteren Absichten von Aktionären bekannt, die mehr als 5 % der Stimmrechte besitzen.

Olten, 13. Januar 2004

Namens des Verwaltungsrats der Gerolag

Charles Stettler

Präsident des Verwaltungsrats

Dr. Jürg Peyer

Mitglied des Verwaltungsrats

## H. Empfehlung der Übernahmekommission

Dieser Angebotsprospekt wurde zusammen mit dem Bericht des Verwaltungsrats der Gerolag der Übernahmekommission vor der Publikation eingereicht. Mit Empfehlung vom 16. Januar 2004 hat diese unter anderem entschieden:

- Das öffentliche Kaufangebot der Intervia entspricht dem BEHG.
- Die Übernahmekommission gewährt folgende Ausnahme gemäss Art. 4 UEV-UEK: Befreiung von der Einhaltung der Karenzfrist (Art. 14 Abs. 2 UEV-UEK).

## I. Durchführung des Kaufangebots

### 1. Information / Anmeldung

#### Deponenten

Die Aktionäre der Gerolag werden durch ihre Depotbank über das öffentliche Kaufangebot informiert. Aktionäre, die das Kaufangebot annehmen wollen, sind gebeten, gemäss den Instruktionen der Depotbank zu verfahren.

#### Heimverwahrer

Aktionäre, die ihre Inhaberaktien bei sich zu Hause oder in einem Banksafe verwahren, können den Angebotsprospekt und das Formular «Annahmeerklärung» bei der Gerolag, Olten (Telefon 062 287 69 15, Telefax 062 287 69 19, E-Mail <w.widmer@olg.ch>) beziehen.

Die Heimverwahrer werden gebeten, die Inhaberaktie(n) inkl. Coupons Nr. 23 & ff., **nicht entwertet**, zusammen mit dem Formular «Annahmeerklärung», vollständig ausgefüllt und unterzeichnet bis spätestens **19. Februar 2004, 16.00 Uhr (MEZ)**, direkt bei der Gerolag, Industriestrasse 78, 4600 Olten, einzureichen.

### 2. Zahlstelle und beauftragte Bank

Zürcher Kantonalbank, Zürich

Die Intervia hat die Zürcher Kantonalbank, Zürich, mit der Durchführung des öffentlichen Kaufangebots beauftragt.

### 3. Annahmestellen

- Zürcher Kantonalbank, Zürich  
für Deponenten (durch ihre Depotbank)
- Gerolag, Olten  
für Heimverwahrer

- |  |   |
|--|---|
| <b>4. Titelsperrung</b>                        | Die den Annahmestellen zum Kauf angebotenen und hinterlegten Inhaberaktien der Gerolag werden gesperrt und können nicht mehr gehandelt werden.  |
| <b>5. Auszahlung des Angebotspreises</b>       | Die Zürcher Kantonalbank, Zürich, wird im Auftrag der Intervia die Auszahlung des Kaufpreises von CHF 635 netto pro angemeldete und hinterlegte Inhaberaktie der Gerolag voraussichtlich mit Valuta 22. März 2004 vornehmen. Die Deponenten erhalten die Auszahlung durch ihre Depotbank. Für die Heimverwahrer erfolgt die Auszahlung direkt durch die Zürcher Kantonalbank, Zürich, gemäss Instruktion des Aktionärs auf dem Formular «Annahmeerklärung». |
| <b>6. Kostenregelung / Abgaben und Steuern</b> | Der Verkauf von Inhaberaktien der Gerolag an die Intervia aufgrund der Annahme des öffentlichen Kaufangebots erfolgt während der Angebots- und Nachfrist ohne Spesen und Abgaben. Die anfallenden eidgenössischen Umsatzabgaben werden von der Intervia übernommen.   |
| <b>7. Anwendbares Recht und Gerichtsstand</b>  | Das Kaufangebot und sämtliche daraus resultierenden gegenseitigen Rechte und Pflichten unterstehen dem <b>schweizerischen Recht</b> . Ausschliesslicher Gerichtsstand ist das Handelsgericht des Kantons <b>Zürich</b> .  |
| <b>8. Publikationen</b>                        | Das Kaufangebot sowie alle übrigen Publikationen im Zusammenhang mit dem Kaufangebot werden in der Neuen Zürcher Zeitung und dem Oltnen Tagblatt in deutscher Sprache sowie in l'agefi in französischer Sprache veröffentlicht. Sie werden zudem Telekurs, Bloomberg und Reuters zur elektronischen Veröffentlichung zugestellt.  |
- Weitere Exemplare dieses Angebotsprospekts können kostenlos bei der Zürcher Kantonalbank, Zürich (Telefon 01 293 67 61, Telefax 01 293 67 31, E-Mail <documentation@zkb.ch>) bezogen werden.

## J. Indikativer Zeitplan

23. Januar 2004	Beginn Angebotsfrist
19. Februar 2004	Ende Angebotsfrist
25. Februar 2004	Beginn Nachfrist
9. März 2004	Ende Nachfrist
22. März 2004	Abwicklung des Angebots und Auszahlungsdatum

Die mit der Durchführung des Angebots beauftragte Bank:

Zürcher Kantonalbank, Zürich

Rechtsvertreter:

Henrici, Wicki & Guggisberg, Zürich

Anhang  
Bewertungsbericht Gerolag

## **Anhang: Bewertungsbericht Gerolag**

PROJEKT SPEED

Unabhängige Bewertung Gerolag

**Ernst & Young AG**  
Transaction Advisory Services  
Bleicherweg 21  
Postfach  
CH-8022 Zürich

Telefon +41 58 286 31 11  
Fax +41 58 286 30 25  
[www.ey.com/ch](http://www.ey.com/ch)

## 1 Ausgangslage

Im Zuge der Übernahme der Gerolag, Olten, („Gerolag“) durch die Intervia Anlagen AG, Reinach BL, („Intervia“) hat die Intervia gemäss Art. 32 Börsengesetz eine Pflicht zur Unterbreitung eines Angebots für alle kotierten Aktien der Gerolag. Die Aktien der Gerolag sind an der Berner Börse kotiert und der Handel ist illiquid.<sup>1</sup> Gemäss Praxis der Übernahmekommission ist für diesen Fall anstelle des Börsenkurses auf eine unabhängige Bewertung abzustellen.

## 2 Gerolag Gruppe

Die Gerolag ist eine Immobiliengesellschaft mit dem Geschäftszweck der Erstellung, der Haltung und der Vermittlung von Liegenschaften. Das Aktienkapital der Gerolag beträgt MCHF 2.4, aufgeteilt in 12'000 Inhaberaktien mit einem Nennwert von CHF 200. Die Gerolag ist Eigentümerin des Fabrikareals Tannwald in Olten. Die ehemaligen Fabrikgebäude werden heute weitgehend als Lagerfläche genutzt.

Der grösste Teil der rund 22'000 m<sup>2</sup> grossen Mietfläche wird von der Gerolag bzw. deren 100%ige Tochtergesellschaft, der OLG Oltnen Lagerhaus- und Speditionsgesellschaft AG, Olten, („OLG“) selbst genutzt. Der gesamte Immobilienertrag der Gerolag belief sich im Geschäftsjahr 2002/2003 auf TCHF 368, wovon TCHF 126 von der eigenen Tochtergesellschaft OLG stammen. Die OLG betreibt eine Lagerhaus- und Speditionstätigkeit mit einem Umsatz von rund MCHF 1.7 und weist ein ausgeglichenes Ergebnis aus.

## 3 Zugrundeliegende Informationen, allgemeine Bewertungsannahmen und Einschränkungen

Die Bewertungsüberlegungen basieren einerseits auf der Besichtigung der Liegenschaft und andererseits auf geprüften und ungeprüften Finanzinformationen, die uns vom Management der Gerolag zur Verfügung gestellt worden sind. Für die Gerolag-Gruppe (bestehend aus der Gerolag und der OLG) wurden bis anhin keine konsolidierten Abschlüsse erstellt.

---

<sup>1</sup> Gemäss der Datenbank Bloomberg ist die Aktie Gerolag im Zeitraum 1.1.2003 bis 3.12.2003 an 9 Tagen gehandelt worden. Dabei haben 235 Aktien die Hand gewechselt, was knapp 2% der gesamten Titeltzahl von 12'000 entspricht. Der Handel ist damit als illiquid zu bezeichnen.

Für das Ende Juni 2003 schliessende Geschäftsjahr 2002/2003 hat die Gerolag zum ersten Mal einen ungeprüften pro forma konsolidierten Abschluss erstellt. Für die Jahre 2001/2002 und 2000/2001 wurden nachträglich die Erfolgsrechnungen pro forma konsolidiert.

Die Bewertung stützt sich auf die Liegenschaftsbewertung per 1. Dezember 2003 sowie zusätzlich auf (a) das Nettoumlaufvermögen, (b) das nicht betriebsnotwendige Vermögen und (c) die langfristigen Verbindlichkeiten der Gerolag-Gruppe. Die Positionen (a) bis (c) betragen zusammen netto MCHF 1.14 und sind aus der pro forma konsolidierten Jahresrechnung per 30. Juni 2003 abgeleitet. Die Angaben können anhand der geprüften Einzelabschlüsse der Gerolag und der OLG per 30. Juni 2003 verifiziert werden. Aufgrund der ausdrücklichen Bestätigung der Verantwortlichen der Gerolag, dass sich die Positionen (a) bis (c) in der Zwischenzeit nur unwesentlich verändert haben, darf davon ausgegangen werden, dass der Betrag von MCHF 1.14 auch für den Bewertungsstichtag vom 10. Dezember 2003 genügend genau bestimmt ist.

Alle bis zum Bewertungszeitpunkt bekannt gewordenen und bewertungsrelevanten Ereignisse sind unseres Erachtens damit im vorliegenden Bericht angemessen berücksichtigt worden. Wir haben die unseren Bewertungsüberlegungen zugrunde liegenden Informationen nicht weiter verifiziert. In Übereinstimmung mit unserem Auftrag stützen wir uns ausschliesslich auf die uns zur Verfügung gestellten Informationen. Die Vertreter der Gerolag bestätigten schriftlich, dass sie Ernst & Young nach bestem Wissen und Gewissen sämtliche bewertungsrelevanten Daten und Informationen im Zusammenhang mit der Erstellung des Bewertungsgutachtens der Gerolag gegeben haben. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit der uns zur Verfügung gestellten Informationen.

#### **4 Bewertung der Gerolag-Gruppe**

Für die Ermittlung des objektiven Unternehmenswertes der Gerolag Gruppe haben wir vorwiegend ertragswert- und marktwertorientierte Bewertungsmethoden verwendet. Bei der marktwertorientierten Bewertung stützen wir uns auf die durchschnittlichen Börsenkurse der Gerolag für den Zeitraum vom 1. Januar 2002 bis zum 3. Dezember 2003.

Bei der Bestimmung des Unternehmenswertes der Gerolag-Gruppe aufgrund von ertragswertorientierten Bewertungsmethoden haben wir zwischen einem Ertragswert auf der Basis historischer Erträge („Historischer Ertragswert“) und einem Ertragswert auf Basis möglicher zukünftiger Erträge („Zukünftiger Ertragswert“) unterschieden.

#### 4.1 Historischer Ertragswert

##### *Zahlenbasis*

Der historische Ertragswert basiert auf den pro forma konsolidierten betrieblichen Gewinnen vor Abzug von Steuern und Zinsen („EBITs“) der Gerolag-Gruppe der drei Geschäftsjahre 2000/01, 2001/02 und 2002/03. Die pro forma konsolidierten EBITs präsentieren sich wie folgt:

2000/2001	2001/2002	2002/2003	Durchschnitt
TCHF 214	TCHF 141	TCHF 127	TCHF 161

Für die Ermittlung des historischen Ertragswertes wurden die einzelnen EBITs mit je einem Drittel gewichtet. Nach Abzug der kalkulatorischen Steuern von TCHF 40 (entsprechend 25% auf dem EBIT von TCHF 161) ergibt sich ein betrieblicher Gewinn nach Steuern (NOPAT = Net Operating Profit after Tax) von TCHF 121.

##### *Kapitalisierungssatz*

Die Gerolag hat kein verzinsliches Fremdkapital. Daher kann direkt der Netto Ertragswert auf Basis des Eigenkapitals berechnet werden. Für die Berechnung des Kapitalisierungssatzes für das Eigenkapital sind die folgenden Bewertungsparameter verwendet worden:

Schweizerische 10-jährige Bundesobligation	2.4%
+ Marktrisikoprämie	5.0%
+ Unternehmensspezifisches Risiko	1.5%
+ Zuschlag für Immobilität des investierten Kapitals	<u>1.5%</u>
Kapitalisierungssatz für das Eigenkapital	10.4%

Zu den Parametern des Kapitalisierungssatzes stellen wir folgendes fest:

- Marktrisikoprämie: Als Marktrisikoprämie haben wir die Differenz zwischen der historischen Rendite des schweizerischen Aktienmarktes und den historischen Zinssätzen einer risikolosen Bundesobligation verwendet. Für unterschiedliche Zeitperioden von zwischen 30 und 50 Jahren resultieren Werte von 3.7% bis 6.0%. Wir haben für die Marktrisikoprämie 5.0% verwendet.

- Zusätzlich haben wir versucht, das unternehmensspezifische Risiko abzuschätzen. Für die Gerolag-Gruppe rechnen wir mit einem Zuschlag von 1.5%. Diesen Zuschlag begründen wir mit der starken Abhängigkeit von derzeit drei Grosskunden und der mangelnden Diversifikation des Standort-Risikos dieser Immobiliengesellschaft.
- Obwohl die Aktie der Gerolag an der Berner Börse gehandelt ist, ist die Aktie aufgrund eines mangelnden Handels sehr illiquid. Der Titel wurde im Kalenderjahr 2003 an nur 9 Handelstagen mit einem maximalen Tagesvolumen von 125 Aktien an der Berner Börse gehandelt. Wir tragen dieser Kapitalimmobilität mit einem Zuschlag von 1.5% Rechnung.

#### *Historischer Ertragswert der Gerolag-Gruppe*

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen NOPATs von TCHF 121 und des Kapitalisierungssatzes von 10.4% ergibt sich ein **Ertragswert (netto) für 100% des Eigenkapitals der Gerolag von MCHF 1.16.**

## **4.2 Zukünftiger Ertragswert**

Bei dieser Bewertungsmethode setzt sich der Wert der Gerolag zusammen aus den Verkehrswerten der Liegenschaften der Gerolag, zuzüglich des Nettoumlaufvermögens und des nicht betriebsnotwendigen Vermögens, abzüglich der langfristigen Verbindlichkeiten der Gerolag-Gruppe.

#### *Liegenschaftsbewertung*

Die Verkehrswerte der Liegenschaften wurden mittels einer Discounted Cashflow (DCF)-Berechnung ermittelt, unter Berücksichtigung des Marktmietepotenzials. Bei dieser Bewertungsmethode wird der Unternehmenswert als Barwert der zukünftigen freien Cashflows (FCF) bestimmt, welche für die Ausschüttung an die Investoren zur Verfügung stehen werden.

Die wesentlichen Faktoren einer Bewertung nach der DCF-Methode sind die prognostizierten FCF, der Diskontierungssatz und der sich am Ende des Prognosehorizonts ergebende Residualwert.

Die FCF basieren auf geplanten Marktmieten der einzelnen Gebäude für deren Restnutzungsdauer von zwischen 15 und 47 Jahren. Basierend auf den Prognosen der einschlägigen Konjunkturforschungsstellen in der Schweiz ist bei den Marktmieten eine jährliche reale Wachstumsrate von 1.0 Prozentpunkte berücksichtigt.

Bei den Ausgaben ist von geschätzten Leerstandskosten von zwischen 11.8% und 20% und pauschalen Betriebskosten von 18.5% auf dem jährlichen Total der Mieteinnahmen ausgegangen worden.

Der für die Wertermittlung verwendete Diskontierungssatz orientierte sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier schweizerischer Bundesobligationen und einem spezifischen Risikozuschlag pro Gebäude, welcher nebst Nutzung, Lage und Grösse des Objektes auch die Situation auf dem Immobilientransaktionsmarkt berücksichtigt. Die mit diesem Ansatz ermittelten Diskontierungssätze für die Gerolag Objekte liegen zwischen 8 und 15%, bei einem gewichteten Durchschnitt von 8.3%.

Der Residualwert entspricht den aus heutiger Sicht geschätzten Landwerten nach Ablauf der jeweiligen Restnutzungsdauer unter Einrechnung von Abbruchkosten, abdiskontiert auf den Bewertungsstichtag. Die geschätzten Landwerte wurden anhand marktgerechter, zukünftiger Nutzungsannahmen ermittelt.

Die errechnete Summe der Verkehrswerte der Liegenschaften auf dem Fabrikareal Tannwald der Gerolag beträgt MCHF 6.0. Die latente Steuerlast auf der Differenz zwischen Steuerwert und Verkehrswert der Liegenschaften ist dabei nicht berücksichtigt, da von einer Fortführung der Gerolag als Immobiliengesellschaft ausgegangen wird. Deshalb wird in naher Zukunft von keiner wirtschaftlichen oder zivilrechtlichen Handänderung ausgegangen, sodass der heutige, abdiskontierte Wert der latenten Steuerlast gegen Null strebt.

#### *Ermittlung Nettoumlaufvermögen, nicht betriebsnotwendiges Vermögen und langfristige Verbindlichkeiten*

Schliesslich wurde zum ermittelten Verkehrswert der Liegenschaften von MCHF 6.0 noch ein Betrag von MCHF 1.14 in Übereinstimmung mit den Ausführungen unter Kapitel 3 dazugezählt.

#### *Zukünftiger Ertragswert*

Der Netto-Unternehmenswert nach der zukunftsorientierten Ertragswertmethode beträgt MCHF 7.14 oder CHF 595 pro Aktie.



## 5 Übersicht der Methoden und Wertempfehlung

Die ermittelten Bewertungsergebnisse für die Gerolag lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Wertermittlung per 10. Dezember 2003	Für 100% der Gerolag Aktien in MCHF	Für eine Gerolag Aktie in CHF
Zukünftiger Ertragswert	7.14	595
Historischer Ertragswert	1.16	97
Marktorientierter Unternehmenswert	5.15	429 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Durchschnittlicher Börsenkurs für die Zeitperiode 1.1.2002 bis 3.12.2003

Bei unseren Bewertungsüberlegungen sind wir zum Schluss gelangt, dass für die Gerolag primär der zukünftige Ertragswert massgebend ist. Der Marktwert dient der Plausibilisierung des zukünftigen Ertragswertes und der historische Ertragswert lediglich zu Vergleichszwecken.


Wir interpretieren die ermittelten Werte wie folgt:

- Der zukünftige **Ertragswert** der Gerolag beträgt MCHF 7.14 und setzt sich zu rund 85% aus den Verkehrswerten der Liegenschaften zusammen. Der zukünftige Ertragswert repräsentiert den Zeitwert des investierten Kapitals zu Fortführungswerten.
- Der betriebliche historische **Ertragswert** berechnet sich durch die Kapitalisierung eines repräsentativen, nachhaltig realisierbaren Ertrages im bestehenden Geschäftsmodell und beträgt MCHF 1.16. Ein Vergleich mit dem zukünftigen Ertragswert unter Berücksichtigung der Liegenschaftsbewertung mit Marktmieten zeigt, dass mit dem heute betriebenen Geschäftsmodell das investierte Kapital ungenügend verzinst ist. Dies hat auch damit zu tun, dass von der Tochtergesellschaft OLG Mieten verlangt werden, die unter unseren geschätzten Marktmieten liegen. Für unser Gutachten stellt der historische Ertragswert nur eine Vergleichsgrösse dar, und wir messen ihm in unserer abschliessenden Beurteilung keine Relevanz bei.
- Basierend auf der durchschnittlichen Marktkapitalisierung im Zeitraum vom 1. Januar 2002 bis 3. Dezember 2003 von MCHF 5.15 ergibt sich im Vergleich zum zukünftigen Ertragswert von MCHF 7.14 eine ermittelte Differenz von MCHF 2.0 was einem Plus von rund 39% gegenüber der Marktkapitalisierung entspricht.

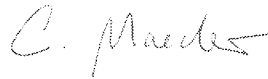
Basierend auf unseren Ausführungen, Analysen und Einschränkungen sowie den uns gemachten Angaben veranschlagen wir einen **Netto-Unternehmenswert für 100% der Aktien der Gerolag per 10. Dezember 2003 von MCHF 7.14, was einem Wert von CHF 595 pro Aktie entspricht.**

Ernst & Young AG

Zürich, 10. Dezember 2003



Stephan Haagmans  
Partner



Cajetan Maeder  
Senior Manager