

**ÄÜBERUNG DES VORSTANDS**

**der**

**UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft**

**gemäß § 14 Übernahmegesetz**

**zum**

**FREIWILLIGEN ÖFFENTLICHEN ÜBERNAHMEANGEBOT**

**ZUR KONTROLLERLANGUNG**

**gemäß § 25a ÜbG**

**mit der Möglichkeit zur Wandlung in ein**

**ÖFFENTLICHES PFLICHTANGEBOT**

**gemäß §§ 22 ff ÜbG**

**der**

**PIAG Immobilien AG**

## **EINLEITUNG UND HINTERGRUND**

Die PORR AG mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Absberggasse 47, 1100 Wien, eingetragen im Firmenbuch zu FN 34853 f ("**PORR AG**") hat am 11.07.2014 mitgeteilt, dass sie vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrats sowie der kartellrechtlichen Genehmigung den 25-Prozent-Anteil (plus 8 Aktien) der CA Immo International Beteiligungsverwaltung GmbH mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Mechelgasse 1, 1030 Wien, eingetragen im Firmenbuch zu FN 281894 a ("**CA Immo**") an der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien, eingetragen im Firmenbuch zu FN 100059 x ("**UBM**" oder die "**Zielgesellschaft**"), übernimmt.<sup>1</sup>

Weiters gab die PORR AG am 11.07.2014 bekannt, dass unter Berücksichtigung der bestehenden 41,8% Beteiligung des Konzern der PORR AG (die "**PORR-Gruppe**") an der UBM und eines weiteren Erwerbs einer 1,9%-Beteiligung die PORR-Gruppe damit nach Abschluss der Transaktion (Closing) insgesamt 68,7% der Aktien und somit die Mehrheit an UBM halten würde. Das Closing würde bis 31. Oktober 2014 erwartet. Nach Closing würde die PORR ein Pflichtangebot nach dem Übernahmegesetz an alle anderen Inhaber von Beteiligungspapieren der UBM legen.

Die PIAG Immobilien AG mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Absberggasse 47, 1100 Wien, eingetragen im Firmenbuch zu FN 397508 x ("**PIAG**" oder der "**Bieter**") hat am 26.09.2014 eine Angebotsunterlage (die "**Angebotsunterlage**") für ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung mit der Möglichkeit zur Wandlung in ein öffentliches Pflichtangebot (das "**Angebot**") veröffentlicht.

Gemäß § 14 Übernahmegesetz ("**ÜbG**") hat der Vorstand der Zielgesellschaft unverzüglich nach der Veröffentlichung der Angebotsunterlage, jedenfalls innerhalb von zehn Börsetagen ab Veröffentlichung der Angebotsunterlage, spätestens aber fünf Börsetage vor Ablauf der Annahmefrist, begründete Äußerungen zum Angebot zu verfassen.

---

<sup>1</sup> Die CA Immo International Beteiligungsverwaltung GmbH als übertragende Gesellschaft ist mit der CA Immo International Holding GmbH, Mechelgasse 1, 1030 Wien, eingetragen im Firmenbuch zu FN 248643 b, als übernehmende Gesellschaft mit Wirkung zum 26.09.2014 verschmolzen, sodass alle Bezugnahmen auf "CA Immo" in diesem Dokument nunmehr als Bezugnahmen auf die CA Immo International Holding GmbH als Gesamtrechtsnachfolgerin der CA Immo International Beteiligungsverwaltung GmbH gelten.

Diese Äußerungen haben insbesondere eine Beurteilung darüber zu enthalten, ob die angebotene Gegenleistung und der sonstige Inhalt des Angebots dem Interesse aller Aktionäre und sonstigen Inhaber von Beteiligungspapieren angemessen Rechnung tragen und welche Auswirkungen das Angebot auf die Zielgesellschaft, insbesondere die Arbeitnehmer (betreffend die Arbeitsplätze, die Beschäftigungsbedingungen und das Schicksal von Standorten), die Gläubiger und das öffentliche Interesse aufgrund der strategischen Planung des Bieters für die Zielgesellschaft voraussichtlich haben wird. Falls sich der Vorstand nicht in der Lage sieht, abschließende Empfehlungen abzugeben, hat er jedenfalls die Argumente für die Annahme und für die Ablehnung des Angebots unter Betonung der wesentlichen Gesichtspunkte darzustellen. Der Vorstand der Zielgesellschaft hat sich nach langer interner Diskussion entschieden, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen und wird daher **keine abschließende Empfehlung an die Aktionäre der Zielgesellschaft** abgeben.

Soweit Aussagen in Bezug auf den Angebotspreis oder die künftige Entwicklung der Zielgesellschaft im Fall des Erfolgs des Angebots getroffen werden, hängen diese in erheblichem Ausmaß von künftigen Entwicklungen und Prognosen und Annahmen ab, die mit Beurteilungsunsicherheiten behaftet sind. Im Zusammenhang mit der Beurteilung von Rechtsfragen durch den Vorstand können die Übernahmekommission, andere Behörden oder Gerichte zu abweichenden Rechtsansichten gelangen.

Der Vorstand der Zielgesellschaft kann jene Angaben des Bieters in der Angebotsunterlage, die sich nicht auf die Zielgesellschaft beziehen, nicht umfassend auf ihre Richtigkeit überprüfen und hat dies auch nicht getan.

Auf dieser Grundlage äußert sich der Vorstand der Zielgesellschaft zum Angebot wie folgt:

## **1. AUSGANGSLAGE UND ERWERB VON AKTIEN DER UBM**

### **1.1 Ausgangslage**

Gemäß der Angebotsunterlage ist der Bieter die PIAG Immobilien AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht, deren Aktien derzeit zu 100% von der PORR AG gehalten werden.

Die PORR AG ist die Obergesellschaft der PORR-Gruppe, einem in Österreich domizilierten und international tätigen Baukonzern. Bei der PORR AG besteht ein personalistisches Einstimmigkeitssyndikat bestehend aus der Ortner Beteiligungsverwaltung GmbH

(FN 244005 g), der IGO Immobiliengesellschaft mit beschränkter Haftung (FN 392079 m) und der Ortner Ges.m.b.H. sowie der SuP Beteiligungs GmbH (FN 358915 t) und der AIM Industrieholding und Unternehmensbeteiligungen GmbH (FN 228415 f), die zusammen etwa 55,5% der Aktien und der Stimmrechte an PORR AG halten. Die ORTNER-Gruppe (die "**ORTNER-Gruppe**") meint Herrn DI Klaus Ortner (der unter anderem stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der PORR AG ist) und von ihm beherrschte Gesellschaften, einschließlich der Ortner Beteiligungsverwaltung GmbH (FN 244005 g), der IGO Immobiliengesellschaft mit beschränkter Haftung (FN 392079 m) und der Ortner Ges.m.b.H. Die STRAUSS-Gruppe (die "**STRAUSS-Gruppe**") meint Herrn Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS (der unter anderem Vorstandsvorsitzender des Bieters und der PORR AG ist, sowie auch Aufsichtsratsvorsitzender der Zielgesellschaft) und die ihm zuzuordnende PROSPERO Privatstiftung sowie die von ihr beherrschten Gesellschaften, einschließlich der SuP Beteiligungs GmbH (FN 358915 t) und der AIM Industrieholding und Unternehmensbeteiligungen GmbH (FN 228415 f). Im Rahmen des Syndikats der jeweiligen Gesellschaften der STRAUSS-Gruppe und der ORTNER-Gruppe (das "**ORTNER-STRAUSS-Syndikat**") entfallen auf die ORTNER-Gruppe rund 39,5% und auf die STRAUSS-Gruppe rund 16,0% der Aktien und Stimmrechte an der PORR AG. Die Aktien der PORR AG sind im Amtlichen Handel der Wiener Börse zum Handel zugelassen (ISIN AT0000609607).

Das Angebot wird vom Bieter, PIAG Immobilien AG, gelegt.

Gemäß der Angebotsunterlage hielt die PORR-Gruppe bis Anfang Juli 2014 Stammaktien der Zielgesellschaft, die einem Anteil am Grundkapital von 41,80% entsprachen. Im Juli 2014 erwarb die PORR AG zusätzlich von der Amber Privatstiftung und der Bocca Privatstiftung je 57.000 Stammaktien an der Zielgesellschaft, dies entspricht einer Beteiligung von jeweils etwa 0,95%, und zusammen etwa 1,90%, am Grundkapital der Zielgesellschaft.

## 1.2 Aktienkaufvertrag mit der CA Immo

Gemäß der Angebotsunterlage schloss die PORR AG mit der CA Immo am 11.07.2014 einen Aktienkaufvertrag über den Erwerb von 1.500.008 Stammaktien, dies entspricht einer Beteiligung von 25,00% des Grundkapitals der Zielgesellschaft (der "**CA Immo-Aktienkaufvertrag**"). Der CA Immo-Aktienkaufvertrag ist unter anderem durch die zusammenschlussrechtliche Nichtuntersagung oder Genehmigung durch die Europäische Kommission sowie die Zustimmung des Aufsichtsrats der PORR AG aufschiebend bedingt und wurde zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage noch nicht vollzogen.

Die PORR AG beabsichtigt, den Bieter als Erwerber unter dem CA Immo-Aktienkaufvertrag namhaft zu machen. Der Vollzug des CA Immo-Aktienkaufvertrags soll voraussichtlich Anfang Oktober 2014 erfolgen.

### **1.3 Optionsvereinbarung mit der Amber Privatstiftung und der Bocca Privatstiftung**

Gemäß der Angebotsunterlage schloss die PORR AG am 11.07.2014 eine Optionsvereinbarung mit der Amber Privatstiftung und der Bocca Privatstiftung ab, welche die PORR AG im Zeitraum 11.07.2014 bis 31.01.2015 zum Erwerb von insgesamt 23.276 Stammaktien (= 0,39 % des Grundkapitals der Zielgesellschaft) berechtigt (die "Call Option"). Diese Call Option wurde zum Datum der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage noch nicht ausgeübt. Die PORR AG beabsichtigt, diese Call Option nach Vollzug des CA Immo-Aktienkaufvertrags auszuüben und den Bieter als Erwerber namhaft zu machen.

Unter Berücksichtigung der im Juli 2014 bereits erworbenen 114.000 Stammaktien (das entspricht rund 1,90 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Zielgesellschaft) wird die PORR AG bei Erwerb weiterer Stammaktien durch Vollzug des CA Immo-Aktienkaufvertrags ihre kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft im Sinne des § 22 Abs 4 ÜbG um mehr als 2 % der Stimmrechte der Zielgesellschaft erhöhen, sodass ab diesem Zeitpunkt eine Angebotspflicht gemäß § 22 Abs 4 ÜbG (Pflichtangebot infolge *creeping in*) bestehen würde. Der Bieter hat in der Angebotsunterlage mitgeteilt, dass bei Eintritt der Angebotspflicht die Wandlung des freiwilligen Angebots zur Kontrollerlangung in ein Pflichtangebot vorgesehen ist.

### **1.4 Gemeinsam vorgehende Rechtsträger**

Gemäß § 1 Z 6 ÜbG sind gemeinsam vorgehende Rechtsträger natürliche und juristische Personen, die mit dem Bieter auf Grundlage einer Absprache zusammenarbeiten, um die Kontrolle über die Zielgesellschaft zu erlangen oder auszuüben, insbesondere durch die Koordination der Stimmrechte. Hält ein Rechtsträger eine unmittelbare oder mittelbare kontrollierende Beteiligung (§ 22 Abs 2 und 3 ÜbG) an einem oder mehreren anderen Rechtsträgern, so wird vermutet, dass alle diese Rechtsträger gemeinsam vorgehen.

Gemäß der Angebotsunterlage sind mit dem Bieter gemeinsam vorgehende Rechtsträger im Sinne des § 1 Z 6 ÜbG jedenfalls:

- 1.4.1 die **PORR AG** als unmittelbare Alleinaktionärin des Bieters sowie die direkten und indirekten Tochtergesellschaften der PORR AG, insbesondere auch die indirekte Tochtergesellschaft EPS Absberggasse 47 Projektmanagement GmbH, Absberggasse 47, 1100 Wien, FN 78748 g, die 28.184 Stammaktien an der Zielgesellschaft hält.
- 1.4.2 das **ORTNER-STRAUSS-Syndikat** der Kernaktionäre der PORR AG, weil zwischen Gesellschaften der STRAUSS-Gruppe und Gesellschaften der ORTNER-Gruppe ein Syndikatsvertrag und somit eine gemeinsame kontrollierende Beteiligung an der PORR AG besteht.
- 1.4.3 **weitere Mitglieder der ORTNER-Gruppe**, die nicht dem ORTNER-STRAUSS-Syndikat angehören, weil aufgrund der Beherrschung durch Herrn DI Klaus Ortner vermutet wird, dass diese und die anderen Gesellschaften der ORTNER-Gruppe mit dem Bieter gemeinsam vorgehende Rechtsträger im Sinne des § 1 Z 6 ÜbG sind.
- 1.4.4 **weitere Mitglieder der STRAUSS-Gruppe**, die nicht dem ORTNER-STRAUSS-Syndikat angehören, weil aufgrund der Beherrschung durch Herrn Ing Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS, vermutet wird, dass diese und die anderen Gesellschaften der STRAUSS-Gruppe mit dem Bieter gemeinsam vorgehende Rechtsträger im Sinne des § 1 Z 6 ÜbG sind.
- 1.4.5 sämtliche (direkten und indirekten) **Tochtergesellschaften der PIAG**.
- 1.4.6 die **CA Immo International Holding GmbH** (als Rechtsnachfolgerin der CA Immo International Beteiligungsverwaltung GmbH), weil zwischen der PORR AG und der CA Immo derzeit eine Vereinbarung betreffend die Zielgesellschaft besteht, aufgrund derer CA Immo als mit der PIAG gemeinsam vorgehender Rechtsträger im Sinne des § 1 Z 6 ÜbG zu qualifizieren ist. Mit Vollzug des CA Immo-Aktienkaufvertrags erlischt diese Vereinbarung, weshalb die CA Immo nur bis zu diesem Zeitpunkt als mit der PIAG gemeinsam vorgehender Rechtsträger anzusehen ist.
- 1.4.7 die **Zielgesellschaft** aufgrund der kontrollierenden Beteiligung der PORR AG an der Zielgesellschaft.

## 1.5 Beteiligung des Bieters zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage verfügen der Bieter und die gemeinsam mit dem Bieter vorgehenden Rechtsträger über die folgende Beteiligung an der Zielgesellschaft:

| Aktionär  | Anzahl der Stammaktien | Anzahl am stimmberechtigten Grundkapital in Prozent (gerundet) |
|---|------------------------|--|
| PIAG .....                                      | 0                      | 0,00%  |
| PORR AG.....                                    | 2.593.836              | 43,23%   |
| EPS Absberggasse 47 Projektmanagement GmbH..... | 28.184                 | 0,47%  |
| Ortner GmbH.....                                | 352.136                | 5,87%  |
| DI Klaus Ortner.....                            | 8.560                  | 0,14%  |
| <b>SUMME .....</b>                              | <b>2.982.716</b>       | <b>49,71%</b>  |

(Quelle: Angaben des Bieters)

Die von der CA Immo gehaltenen Stammaktien sind in der oben stehenden Tabelle nicht erwähnt, weil die CA Immo mit Vollzug des CA Immo-Aktienkaufvertrags noch vor Ende der Angebotsfrist als mit dem Bieter gemeinsam vorgehender Rechtsträger ausscheiden wird.

Berücksichtigt man die der PORR AG eingeräumte Call Option auf 23.276 Stammaktien der Zielgesellschaft und rechnet man unter der Annahme des Vollzugs des CA Immo-Aktienkaufvertrags die dadurch zu erwerbenden 1.500.008 Stammaktien der Zielgesellschaft hinzu, so verfügen der Bieter und die mit ihm gemeinsam vorgehenden Rechtsträger über insgesamt 4.506.000 Stammaktien, dies entspricht einer Beteiligung von 75,1% am Grundkapital der Zielgesellschaft.

## 2. ANGABEN ÜBER DIE ZIELGESELLSCHAFT

### 2.1 Allgemeines zur Geschäftstätigkeit der Zielgesellschaft

Die Zielgesellschaft ist im Bereich der Immobilienentwicklung tätig, was nach ihrem Selbstverständnis bedeutet, dass sie ihre Erträge nicht (oder zumindest nicht überwiegend) aus Mieteinnahmen, sondern vielmehr aus Immobilienentwicklungserlösen generiert. Die Geschäftstätigkeit der Immobilienentwicklung besteht darin, Immobilien zu erwerben, die Immobilien zu entwickeln, und in der Folge gewinnbringend zu veräußern. Die Zielgesellschaft ist in Österreich, aber auch verstärkt in Westeuropa (insbesondere in Deutschland und Frankreich) sowie in Osteuropa (insbesondere in Polen und Tschechien) tätig. Außerhalb Europas ist die Zielgesellschaft nicht tätig.

## 2.2 Unternehmenskennzahlen der Zielgesellschaft

Die wesentlichen Unternehmenskennzahlen der Zielgesellschaft für die Geschäftsjahre 2011, 2012 und 2013 lauten:

| in EUR                                | 2013          | 2012          | 2011 <sup>1)</sup> |
|---------------------------------------|---------------|---------------|--------------------|
| Jahres-Höchst-/Tiefkurs.....          | 17,47 / 12,73 | 13,50 / 10,00 | 15,75 / 12,50      |
| Gewinn je Aktie <sup>2)</sup> .....   | 2,14          | 2,15          | 1,65               |
| Buchwert je Aktie <sup>3)</sup> ..... | 26,98         | 25,46         | 24,07              |
| Dividende je Aktie.....               | 0,62          | 0,55          | 0,55               |

(Quelle: Wiener Börse und Jahresfinanzberichte der Zielgesellschaft)

<sup>1)</sup> Im Geschäftsjahr 2012 fand ein Aktiensplit im Verhältnis 1:2 statt. Dieser Aktiensplit ist in den Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2011 bereits rückwirkend berücksichtigt. Zeitgleich wurde auch eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln (Kapitalberichtigung) von EUR 5.450.462,56 auf EUR 18.000.000,00 durchgeführt.

<sup>2)</sup> Gemäß IFRS-Konzernabschlüssen der Zielgesellschaft zum 31.12.2013, 31.12.2012 und 31.12.2011. Der Gewinn je Aktie errechnet sich durch Division des Konzerngesamtergebnisses durch die gewichtete Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der Zielgesellschaft während des jeweiligen Geschäftsjahres.

<sup>3)</sup> Gemäß IFRS-Konzernabschlüssen der Zielgesellschaft zum 31.12.2013, 31.12.2012 und 31.12.2011. Der Buchwert je Aktie errechnet sich durch Division des konsolidierten Eigenkapitals (exklusive Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen) durch die Anzahl der Aktien der Zielgesellschaft.

## 2.3 Aktuelle wirtschaftliche Entwicklung der Zielgesellschaft

Die nach IFRS konsolidierte wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns der Zielgesellschaft (die "UBM-Gruppe") im ersten Halbjahr der Geschäftsjahre 2014 und 2013 sowie in den Geschäftsjahren 2013, 2012 und 2011 stellt sich wie folgt dar:

| in TEUR   | 1-6/2014 | 1-6/2013 | 2013    | 2012     | 2011     |
|---|----------|----------|---------|----------|----------|
| Umsatz konsoliert.....                                    | 87.225   | 70.567   | 217.226 | 133.975  | 196.370  |
| EBITDA.....   | 16.147   | 13.095   | 31.853  | 14.509   | 23.853   |
| Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) <sup>1)</sup> | 14.514   | 11.623   | 29.400  | 12.143   | 22.128   |
| Ergebnis vor Konzernsteuern (EBT).....                    | 8.335    | 6.238    | 17.844  | 12.872   | 14.557   |
| Konzerngesamtergebnis.....                                | 6.838    | 4.120    | 13.501  | 12.749   | 8.309    |
| Cashflow aus der Betriebstätigkeit.....                   | (13.402) | (6.617)  | 12.634  | 16.193   | (10.271) |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit.....               | (12.931) | (26.082) | (987)   | (40.262) | (3.868)  |

(Quellen: ungeprüfte verkürzte Konzernzwischenabschlüsse nach IFRS der Zielgesellschaft zum 30.6.2014 und 30.6.2013; geprüfte Konzernabschlüsse nach IFRS der Zielgesellschaft zum 31.12.2013, 31.12.2012 und 31.12.2011.)

<sup>1)</sup> Die Berechnung des EBIT erfolgt über Addition des EGT mit dem Finanzergebnis.



### **3. DAS ANGEBOT DES BIETERS**

#### **3.1 Kaufgegenstand**

Das Grundkapital der Zielgesellschaft beträgt EUR 18.000.000,00, eingeteilt in 6.000.000 auf den Inhaber lautenden Stammaktien einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von EUR 3,00 je Stammaktie.

Das Angebot ist auf den Erwerb von sämtlichen an der Wiener Börse zum Amtlichen Handel zugelassenen und im Marktsegment Standard Market Auction notierten Stammaktien (ISIN AT0000815402) der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft (Zielgesellschaft), vorbehaltlich der nachstehenden Einschränkungen, gerichtet.

Ausgenommen vom Angebot sind jene Stammaktien der Zielgesellschaft, die sich bereits im Eigentum des Bieters, der PORR AG, der EPS Absberggasse 47 Projektmanagement GmbH, Ortner Ges.m.b.H. oder von Herrn DI Klaus Ortner befinden. (Dies sind 2.982.716 Stammaktien der Zielgesellschaft.)

Die Amber Privatstiftung und die Bocca Privatstiftung haben auf die Annahme des Angebots im Hinblick auf 636.132 Stammaktien der Zielgesellschaft verzichtet. Die CA Immo hat auf die Annahme des Angebots im Hinblick auf 1.500.008 Stammaktien der Zielgesellschaft verzichtet. Insgesamt liegen somit Verzichte für 2.136.140 Stammaktien der Zielgesellschaft vor.

Im Hinblick auf die von der Amber Privatstiftung und der Bocca Privatstiftung gehalten 636.132 Stammaktien hat die PORR AG der Amber Privatstiftung und der Bocca Privatstiftung jeweils das Recht eingeräumt, diese außerhalb Angebots mittels einer Put-Option an die PORR AG oder nach Wahl der PORR AG an den Bieter, im Zeitraum zwischen 02.01.2015 und 17.01.2015 zu einem Preis von EUR 24,00 je Stammaktie zu verkaufen. Für diese Stammaktien der Amber Privatstiftung und die Bocca Privatstiftung mussten daher vorab keine finanziellen Mittel nachgewiesen werden.

Weiters hat die CA Immo im Hinblick auf die mit dem CA Immo-Aktienkaufvertrag zu veräußernden insgesamt 1.500.008 Stammaktien ebenfalls auf eine Annahme des Angebots verzichtet. Für diese Stammaktien mussten daher vorab keine finanziellen Mittel bereitgestellt werden.

Kaufgegenstand sind daher effektiv insgesamt **881.144 Stammaktien**, dies entspricht einer Beteiligung von rund 14,69% am Grundkapital der Zielgesellschaft.

### 3.2 Angebotspreis

Der Angebotspreis, in der Angebotsunterlage auch als Kaufpreis bezeichnet, den der Bieter den Inhabern der Stammaktien anbietet, beträgt **EUR 24,00 je Stammaktie**. Mit dem Kaufpreis sind auch sämtliche Ansprüche auf eine allfällige Dividende für das Geschäftsjahr 2014 (01.01.2014 – 31.12.2014) abgegolten.

### 3.3 Verhältnis des Angebotspreises zu den historischen Aktienkursen

Die Stammaktien der Zielgesellschaft notieren im Amtlichen Handel der Wiener Börse im Segment Standard Market Auction. Die Börseneinführung der Zielgesellschaft an der Wiener Börse erfolgte am 10.04.1873. An weiteren Börsen besteht keine Notierung. Die letzte Kapitalerhöhung wurde am 04.05.2012 aus Gesellschaftsmitteln der Gesellschaft durchgeführt (Kapitalberichtigung).

Am letzten Börsetag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht, dem 10.07.2014, betrug der Schlusskurs der Stammaktie an der Wiener Börse EUR 21,30. Der Kaufpreis von EUR 24,00 liegt somit um EUR 2,70 (etwa 12,68%) über dem Schlusskurs der Stammaktie am 10.07.2014.

Die nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Durchschnittskurse der Stammaktien der letzten 3, 6, 12 und 24 Kalendermonate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht in EUR sowie der Prozentsatz, um den der Kaufpreis diese Werte übersteigt (bzw. unterschreitet), betragen:

|  | 3 Monate <sup>1)</sup> | 6 Monate <sup>2)</sup> | 12 Monate <sup>3)</sup> | 24 Monate <sup>4)</sup> |
|--|------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Gewichteter Durchschnittskurs in EUR.....                | 17,82                  | 17,57                  | 17,33                   | 16,61                   |
| Differenz des Angebotspreises zum Durchschnittskurs..... | 6,18                   | 6,43                   | 6,67                    | 7,39                    |
| Prämie in Prozent (gerundet).....                        | 34,68%                 | 36,60%                 | 38,49%                  | 44,49%                  |

(Quelle: Wiener Börse, Berechnungen der Zielgesellschaft, wobei als Ausgangsbasis der durchschnittliche Aktienkurs alle Berechnungszeiträume, gewichtet nach den jeweiligen Handelsvolumina herangezogen wurde)

<sup>1)</sup> Berechnungszeitraum: 11.04.2014 bis 10.07.2014 (jeweils inklusive dieser Tage).

<sup>2)</sup> Berechnungszeitraum: 11.01.2014 bis 10.07.2014 (jeweils inklusive dieser Tage).

<sup>3)</sup> Berechnungszeitraum: 11.07.2013 bis 10.07.2014 (jeweils inklusive dieser Tage).

<sup>4)</sup> Berechnungszeitraum: 11.07.2012 bis 10.07.2014 (jeweils inklusive dieser Tage).

### 3.4 Transaktionen in Stammaktien innerhalb der letzten zwölf Monate (Vorerwerbe)

Gemäß der Angebotsunterlage hat die PORR AG als mit dem Bieter gemeinsam vorgehender Rechtsträger in den letzten zwölf Monaten vor Anzeige des Angebots die folgenden Verträge im Hinblick auf Stammaktien der Zielgesellschaft abgeschlossen:

- Vertrag mit der Amber Privatstiftung und der Bocca Privatstiftung über den Erwerb von jeweils 57.000 Stammaktien zu einem Preis von EUR 21,00 je Stammaktie (dieser Vertrag wurde bereits vollzogen und ist im Aktienbestand der PORR AG berücksichtigt);
- CA Immo-Aktienkaufvertrag über den Erwerb von 1.500.008 Stammaktien zu einem Preis von EUR 24,00 je Stammaktie (der CA Immo-Aktienkaufvertrag unterliegt verschiedenen aufschiebenden Bedingungen und wurde zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage noch nicht vollzogen); und
- Vertrag über die Call Option, die der PORR AG den Erwerb von insgesamt 23.276 Stammaktien zu einem Preis entsprechend dem Börsenkurs der Stammaktie am Tag vor der Ausübung, jedoch von mindestens EUR 20,00 und höchstens EUR 24,00 je Stammaktie, erlaubt.

Gemäß der Angebotsunterlage hat die PORR AG die Absicht, die aus den oben beschriebenen Verträgen erworbenen Stammaktien parallel (aber außerhalb) der Abspaltung zur Aufnahme an den Bieter (wie nachstehend beschrieben) zu übertragen (oder, sofern möglich, bereits diese Verträge auf PIAG zu übertragen oder den Bieter als Erwerber namhaft zu machen). Diese für die Stammaktien vereinbarten Kaufpreise entsprechen daher der höchsten von der PORR AG als mit dem Bieter gemeinsam vorgehender Rechtsträger innerhalb der letzten zwölf (12) Monate vor Anzeige des Angebots gewährten oder vereinbarten Gegenleistung. Die PORR AG hat der Amber Privatstiftung und der Bocca Privatstiftung in Zusammenhang mit den für Zwecke dieses Angebots abgegebenen Einlieferungsverzichten das Recht eingeräumt, deren insgesamt 636.132 Stammaktien an die PORR AG (oder nach Wahl der PORR AG, an den Bieter) außerhalb des Angebots mittels einer Put-Option im Zeitraum zwischen 02.01.2015 und 17.01.2015 zu EUR 24,00 je Stammaktie zu verkaufen.

### 3.5 Mindestpreis nach dem ÜbG

Das ÜbG sieht vor, dass der Preis eines Pflichtangebots oder eines freiwilligen Angebots zur Kontrollerlangung die höchste vom Bieter oder von einem gemeinsam mit ihm vorgehenden Rechtsträger (§ 1 Z 6 ÜbG) innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots in Geld gewährte oder vereinbarte Gegenleistung für dieses Beteiligungspapier der Zielgesellschaft nicht unterschreiten darf (26 Abs 1 letzter Satz ÜbG). Der Preis muss weiters mindestens dem durchschnittlichen nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten Börsenkurs des jeweiligen Beteiligungspapiers während der letzten sechs Monate vor demjenigen Tag entsprechen, an dem die Absicht, ein Angebot abzugeben, bekannt gemacht wurde.

- Der nach dem Handelsvolumen gewichtete Durchschnittskurs der Stammaktie der Zielgesellschaft in den letzten sechs (6) Monaten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht beträgt EUR 17,57 je Stammaktie.
- Die PIAG als Bieter und die mit der PIAG gemeinsam vorgehenden Rechtsträger haben in den letzten zwölf (12) Monaten vor Anzeige des Angebots Stammaktien der Zielgesellschaft zu einem Höchstkurs von EUR 24,00 je Stammaktie erworben. Dieser Betrag ist damit höher als der nach dem Handelsvolumen gewichtete Durchschnittskurs der Stammaktie der Zielgesellschaft in den letzten sechs (6) Monaten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht und damit der gesetzliche Mindestpreis gemäß § 26 Abs 1 letzter Satz ÜbG.

Der Kaufpreis von EUR 24,00 je Stammaktie entspricht dem gesetzlichen Mindestpreis. Der Kaufpreis von EUR 24,00 je Stammaktie liegt zudem um rund 36,60% über dem nach dem Handelsvolumen gewichteten Durchschnittskurs der Aktie in den letzten sechs (6) Monaten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht von EUR 17,57 je Stammaktie.

### 3.6 Bedingungen des Angebots

Das Angebot des Bieters unterliegt den folgenden aufschiebenden Bedingungen:

- Das Angebot des Bieters ist gemäß § 25a Abs 2 ÜbG dadurch bedingt, dass dem Bieter im Rahmen des Angebots Annahmeerklärungen zugehen, die mehr als 50% der ständig stimmberechtigten Aktien umfassen. Erwerben der Bieter oder mit diesem gemeinsam vorgehende Rechtsträger parallel zum Angebot Stammaktien, müssen diese Erwerbe den Annahmeerklärungen gemäß § 25a Abs 2 ÜbG hinzugerechnet

werden. Dem Bieter müssen daher unter Einbeziehung allenfalls parallel zum Angebot erworbener Stammaktien zur Erfüllung der Bedingung des § 25a Abs 2 ÜbG bis zum Ende der Annahmefrist Annahmeerklärungen für mindestens 1.508.643 Stammaktien, das sind 25,14% aller Stammaktien, zugehen. Diese Bedingung entfällt im Fall der Wandlung in ein Pflichtangebot (dazu unten).

- Das Angebot ist weiters dadurch aufschiebend bedingt, dass die Nichtuntersagung des Vollzugs oder Genehmigung des Zusammenschlusses durch die Europäische Kommission vorliegt.

Diese gesetzliche Annahmeschwelle von 1.508.643 Stammaktien würde bereits alleine durch den Vollzug des CA Immo-Aktienkaufvertrags (1.500.008 Stammaktien) fast erreicht werden.

Der Bieter hat sich das Recht vorbehalten, auf den Eintritt der Bedingung der Nichtuntersagung des Vollzugs oder Genehmigung des Zusammenschlusses durch die Europäische Kommission zu verzichten. Auf den Eintritt der gesetzlichen Bedingung der Erzielung einer Mindestannahmeschwelle von insgesamt mehr als 50% der vom Angebot erfassten Stammaktien kann nicht verzichtet werden. Allerdings entfällt diese Bedingung bei Wandlung des freiwilligen öffentlichen Angebots zur Kontrollerlangung in ein Pflichtangebot.

Der Bieter hat in der Angebotsunterlage bekannt gegeben, dass er den Eintritt oder den endgültigen Nichteintritt einer aufschiebenden Bedingung unverzüglich bekannt geben wird. Dies gilt für einen Verzicht auf die aufschiebende Bedingung der Nichtuntersagung des Vollzugs oder Genehmigung des Zusammenschlusses durch die Europäische Kommission.

Der Bieter hat in der Angebotsunterlage weiters bekannt gegeben, dass vorbehaltlich der Wandlung in ein Pflichtangebot sein freiwilliges öffentliches Angebot zur Kontrollerlangung im Falle, dass die aufschiebenden Bedingungen nicht innerhalb der ursprünglichen Angebotsfrist erfüllt werden, unwirksam wird, es sei denn, die aufschiebende Bedingung der gesetzlichen Mindestannahmeschwelle von mehr als 50% der vom Angebot erfassten Stammaktien ist erfüllt und der Bieter hat auf den Eintritt der aufschiebenden Bedingung der Nichtuntersagung des Vollzugs oder Genehmigung des Zusammenschlusses durch die Europäische Kommission, soweit gesetzlich zulässig, verzichtet.

### 3.7 Wandlung in ein Pflichtangebot

Wird die aufschiebende Bedingung der Nichtuntersagung des Vollzugs oder der Genehmigung des Zusammenschlusses durch die Europäische Kommission vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist erfüllt oder verzichtet der Bieter auf deren Eintritt, kann der CA Immo-Aktienkaufvertrag vollzogen werden ("**Closing**"). Durch diesen Hinzuwerb würde eine Angebotspflicht ausgelöst. Dadurch würde die CA Immo als mit dem Bieter im Sinn des Übernahmegesetzes gemeinsam vorgehender Rechtsträger ausscheiden und die PORR AG würde insgesamt mehr als 2% der Stammaktien und der Stimmrechte zu einer bereits bestehenden kontrollierenden Beteiligung des Bieters an der Zielgesellschaft, die aber keine Mehrheit der auf die ständig stimmberechtigten Aktien entfallenden Stimmrechte vermittelt, innerhalb eines Zeitraums von zwölf Monaten erwerben. Gemäß § 22 Abs 4 ÜbG würde durch diesen Hinzuwerb eine Angebotspflicht des Bieters nach dem "*creeping in*" - Tatbestand ausgelöst.

Daher soll dieses als freiwilliges Angebot zur Kontrollerlangung angezeigte Angebot gemäß § 25a ÜbG am Tag der Veröffentlichung des Wirksamwerdens des CA Immo-Aktienkaufvertrags in ein Pflichtangebot gewandelt werden, wodurch die aufschiebende Bedingung der Annahmeschwelle von 50% entfällt.

Diese Wandlung ist eine Änderung des Angebots, weshalb nach der Veröffentlichung der Wandlung noch mindestens 8 (acht) Börsenstage für die Annahme zur Verfügung stehen müssen (§ 15 Abs 2 ÜbG). Der Bieter kann die Wandlung – vorbehaltlich einer Verlängerung der Annahmefrist nach § 19 Abs 1b ÜbG – daher nur bis (inklusive) 07.10.2014 erklären. Der Bieter räumt jenen Aktionären der Zielgesellschaft, die das Angebot vor Veröffentlichung der Erklärung der Wandlung bereits angenommen haben, das Recht ein, innerhalb von drei (3) Börsentagen ab Veröffentlichung der Wandlung von der Annahme zurückzutreten. Macht ein solcher Aktionär von diesem Rücktrittsrecht keinen Gebrauch, so bleibt seine Annahmeerklärung wirksam.

### 3.8 Annahmefrist und Abwicklung des Angebots

Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt drei (3) Wochen. Das Angebot kann von 26.09.2014 bis einschließlich 17.10.2014, 15:00 Uhrzeit, Ortszeit Wien, angenommen werden. Der Bieter behält sich eine Verlängerung der Annahmefrist vor. Gemäß § 19 Abs 1c ÜbG verlängert sich die Annahmefrist durch die Abgabe eines konkurrierenden Angebots au-

tomatisch für alle bereits gestellten Angebote bis zum Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot.

### **3.9 Nachfrist**

Für alle Inhaber von Stammaktien, die das Angebot nicht innerhalb der Annahmefrist angenommen haben, verlängert sich die Annahmefrist um drei (3) Monate ab Bekanntgabe (Veröffentlichung) des Ergebnisses (Nachfrist gemäß § 19 Abs 3 Z 1 ÜbG).

### **3.10 Abwicklung des Angebots**

Zu den Einzelheiten der Abwicklung des Angebots wird auf Punkt 5. der Angebotsunterlage verwiesen.

### **3.11 Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses**

Die Veröffentlichung des Ergebnisses dieses Angebots wird unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist als Hinweisbekanntmachung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung, sowie auf den Internetseiten der Zielgesellschaft ([www.ubm.at](http://www.ubm.at)) sowie der Übernahmekommission ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)) veröffentlicht. Gleiches gilt auch für alle anderen Erklärungen und Bekanntmachungen des Bieters im Zusammenhang mit seinem Angebot.

### **3.12 Gleichbehandlung**

Der Bieter bestätigt in der Angebotsunterlage, dass der Angebotspreis für alle Inhaber von Stammaktien der Zielgesellschaft gleich ist. Weder der Bieter noch die mit ihm gemeinsam vorgehenden Rechtsträger haben innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots Stammaktien der Zielgesellschaft zu einem höheren Preis als EUR 24,00 pro Stammaktie erworben oder den Erwerb zu einem höheren Preis vereinbart.

Geben der Bieter oder mit dem Bieter gemeinsam vorgehende Rechtsträger während der Laufzeit des Angebots oder bis zum Ende der Nachfrist (§ 19 Abs 3 ÜbG) eine Erklärung auf den Erwerb von Stammaktien zu besseren als den in dem Angebot angegebenen Bedingungen ab, so gelten diese besseren Bedingungen auch für alle anderen Inhaber von Stammaktien, auch wenn sie das Angebot bereits angenommen haben.

Jede Verbesserung des Angebots gilt auch für jene Inhaber von Stammaktien, die das Angebot im Zeitpunkt der Verbesserung bereits angenommen haben, es sei denn, dass sie dem widersprechen.

Erwerben der Bieter oder mit ihm gemeinsam vorgehende Rechtsträger innerhalb von neun Monaten nach Ablauf der Nachfrist Stammaktien und wird hierfür eine höhere Gegenleistung als im Angebot gewährt oder vereinbart, so ist der Bieter nach Maßgabe von § 16 Abs 7 ÜbG gegenüber allen Inhabern von Stammaktien, die das Angebot angenommen haben, zur Zahlung des Unterschiedsbetrags verpflichtet.

Wenn der Bieter eine kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft innerhalb von neun Monaten nach Ablauf der Nachfrist weiterveräußert, so ist nach Maßgabe von § 16 Abs 7 ÜbG ebenfalls eine Nachzahlung in Höhe des anteiligen Veräußerungsgewinns an die Beteiligungspapierinhaber, welche dieses Angebot (sei es auch innerhalb der Nachfrist) angenommen haben, zu erbringen.

Der Eintritt eines Nachzahlungsfalles wird unverzüglich durch den Bieter veröffentlicht. Die Abwicklung der Nachzahlung wird der Bieter auf seine Kosten binnen 10 Börsetagen ab Veröffentlichung über die Annahme- und Zahlstelle veranlassen. Tritt der Nachzahlungsfall innerhalb der Neun-Monats-Frist nicht ein, wird der Bieter eine entsprechende Erklärung an die Übernahmekommission richten. Der Sachverständige des Bieters wird diese Mitteilung prüfen und deren Inhalt bestätigen.

## **4. KÜNFTIGE BETEILIGUNGS- UND UNTERNEHMENSPOLITIK**

### **4.1 Gründe für das Angebot**

Die PORR AG hat auf Grundlage eines Kaufvertrags vom 11.07.2014 im Juli 2014 von der Amber Privatstiftung und der Bocca Privatstiftung je 57.000 Stammaktien, zusammen 114.000 Stammaktien (dies entspricht insgesamt etwa 1,90% des Grundkapitals der Zielgesellschaft) erworben. Erwerben der Bieter oder die PORR AG weitere Stammaktien durch Wirksamwerden des CA Immo-Aktienkaufvertrags oder unter Ausübung der Call Option, wird die bestehende unmittelbar kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft (die aber keine Mehrheit der auf die ständig stimmberechtigten Aktien entfallenden Stimmrechte darstellt) um mehr als 2% der Stammaktien und der Stimmrechte erhöht.



Damit würde ab diesem Zeitpunkt eine Angebotspflicht gemäß ÜbG bestehen. Diese bevorstehende Angebotspflicht wird mit diesem freiwilligen Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG antizipiert, wobei die oben beschriebene Möglichkeit auf Wandlung in ein Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff ÜbG besteht.

#### **4.2 Geschäftspolitische Ziele und Absichten**

Der Bieter erläutert in der Angebotsunterlage, dass sich im Rahmen der Geschäftstätigkeit der PORR-Gruppe, eines führenden österreichischen Baukonzerns, im Laufe der Jahre eine erhebliche Anzahl nicht betriebsnotwendiger Immobilien angesammelt hat. Darüber hinaus war die PORR-Gruppe schon seit Jahrzehnten auch in der Immobilien- und Projektentwicklung tätig. Der Geschäftsbereich Business Unit 6 Real Estate der PORR-Gruppe deckt dabei ein breites Feld in der Projekt- und Immobilienentwicklung ab. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Kernkompetenzen Büro, Gewerbe, Tourismus, Krankenhäuser und Hotels. Die wesentliche geografische Konzentration liegt auf Österreich und Deutschland.

Die Aufstockung der bestehenden Beteiligung der PORR-Gruppe an der Zielgesellschaft auf eine Mehrheitsbeteiligung dient dem Zweck der Stärkung des Bereichs Immobilienentwicklung der PORR-Gruppe. Durch den Erwerb der Mehrheitsbeteiligung an der Zielgesellschaft erreichen die Aktivitäten der PORR-Gruppe in der Immobilienentwicklung und im Hinblick auf nicht betriebsnotwendige Immobilien ein Ausmaß, welches eine Darstellung und Finanzierung dieser Aktivitäten als eigenständiger Konzern möglich macht.

Der Vorstand der PORR AG hat am 31.08.2014 bekanntgegeben, die Trennung des Baukonzerns von nicht betriebsnotwendigen Immobilien und den Immobilienentwicklungsaktivitäten im Zuge einer Abspaltung zur Aufnahme von der PORR AG als übertragende Gesellschaft auf den Bieter, die PIAG Immobilien AG, derzeit eine 100%ige Tochtergesellschaft der PORR AG, anzustreben.

Die PORR AG beabsichtigt daher noch im Laufe des Jahres 2014 eine Abspaltung zur Aufnahme durchzuführen. Im Zuge der Abspaltung zur Aufnahme (sowie weiteren Übertragungen parallel zur, aber außerhalb der Abspaltung zur Aufnahme) sollen die gesamte Beteiligung der PORR AG an der Zielgesellschaft und die gesamte Beteiligung der PORR AG an deren Tochtergesellschaft STRAUSS & PARTNER Development GmbH, FN 255167 x, und zwar mit sämtlichen damit verbundenen Rechten und Pflichten, wie sich diese am Tag des Wirksamwerdens der Spaltung (Eintragung in das Firmenbuch) darstellen, an die PIAG gegen

Ausgabe neuer Aktien durch die PIAG an die Aktionäre der PORR AG übertragen werden. Im Zuge der Abspaltung zur Aufnahme von der PORR AG als übertragende Gesellschaft auf die PIAG als übernehmende Gesellschaft sollen die Aktionäre der PORR AG für jede von ihnen an der PORR AG gehaltene Aktie eine neue Aktie an der PIAG erhalten (Verhältnis 1:1). Nach Durchführung der Abspaltung zur Aufnahme werden daher die Aktionäre der PORR AG an der PIAG in demselben Verhältnis beteiligt sein wie an der PORR AG.

Vor diesem Hintergrund sollen durch die Abspaltung zur Aufnahme zwei eigenständige börsennotierte Konzerne entstehen, die PORR-Gruppe als fokussierter Baukonzern und der Konzern der PIAG (die "**PIAG-Gruppe**") als Immobilienkonzern, die jeweils ein deutlich geschärftes Unternehmensprofil aufweisen und ihre jeweiligen Stärken jeweils klarer ausspielen können.

Zu einem späteren Zeitpunkt soll innerhalb der PIAG-Gruppe die PIAG mit der Zielgesellschaft zusammengeführt werden. Aus heutiger Sicht wird insbesondere eine Verschmelzung der PIAG und der Zielgesellschaft im Laufe des Jahres 2015 angedacht. Die derzeitige Funktion von Mitgliedern des Vorstands der PORR AG als Mitglieder des Vorstands der PIAG soll zumindest bis zur Zusammenführung der PIAG und der Zielgesellschaft in 2015 aufrecht bleiben.

#### 4.3 Übernahmerechtliche Überlegungen

Die Mitglieder des ORTNER-STRAUSS-Syndikats kündigten an, das im Hinblick auf die PORR AG bestehende personalistische Einstimmigkeitssyndikat (ORTNER-STRAUSS-Syndikat) auch betreffend die PIAG und in der Folge (nach einer Verschmelzung der PIAG und der Zielgesellschaft) die Zielgesellschaft unverändert weiterzuführen.

Die Übertragung der Beteiligung der PORR-Gruppe an der Zielgesellschaft an die PIAG im Wege der geplanten Abspaltung zur Aufnahme von der PORR AG als übertragende Gesellschaft auf die PIAG als übernehmende Gesellschaft (sowie im Wege gesonderter Übertragungen parallel zur, aber außerhalb einer solchen Spaltung) sowie auch die für 2015 geplante Verschmelzung der PIAG mit der Zielgesellschaft führen aus der Sicht der Inhaber von Stammaktien jeweils nicht zu einer Änderung der Kontrolle über die Zielgesellschaft. Es besteht vor und nach Durchführung dieser Schritte jeweils eine direkte/indirekte Kontrolle an der Zielgesellschaft durch das die PORR AG kontrollierende ORTNER-STRAUSS-Syndikat.

Gemäß der Angebotsunterlagen begründen diese Schritte (Abspaltung zur Aufnahme, Verschmelzung) daher jeweils keine Verpflichtung des die PORR AG kontrollierenden ORTNER-STRAUSS-Syndikats zur Legung eines neuerlichen Pflichtangebots an die Inhaber von Stammaktien der Zielgesellschaft. Darüber hinaus führen allfällige Erwerbe von Aktien an der PIAG im Zeitraum zwischen Durchführung der Abspaltung zur Aufnahme von der PORR AG als übertragende Gesellschaft auf die PIAG und der geplanten Verschmelzung der PIAG und der Zielgesellschaft durch mit dem Bieter gemeinsam vorgehende Rechtsträger unabhängig von der Höhe dieser Erwerbe zu keiner Verpflichtung zur Legung eines neuerlichen Pflichtangebots an die Inhaber von Stammaktien der Zielgesellschaft, da der Bieter und mit ihm gemeinsam vorgehende Rechtsträger bereits nach Durchführung der Aktienerwerbe aus dem CA Immo-Aktienkaufvertrag und der Call Option über die Mehrheit der Stimmrechte an der Zielgesellschaft (in Summe 75,10%) verfügen werden.

#### **4.4 Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und Standortfragen**

Der Bieter selbst hat in der Angebotsunterlage keine Stellungnahme zu den Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und Standortfragen abgegeben. Siehe zur Beurteilung dieser Fragen durch den Vorstand der Zielgesellschaft sogleich Punkt 5. unten.

### **5. POSITION DES VORSTANDS ZUM ANGEBOT**

Der Vorstand der Zielgesellschaft sieht von einer ausdrücklichen Empfehlung hinsichtlich der Annahme oder Nichtannahme des Angebots ab.

Grundsätzlich werden die geschäftspolitischen Ziele und Absichten des Bieters begrüßt, insbesondere die Schärfung des Unternehmensprofils als Immobilienkonzern und die Zusammenführung der bisher getrennten Immobilienentwicklungsaktivitäten der PORR-Gruppe und der UBM-Gruppe. Aus Sicht des Vorstands wird eine Ausweitung der Geschäftstätigkeiten begrüßt. Der Vorstand hatte das Wachstum zwar nicht durch Akquisitionen, oder in Form der oben dargestellten Zusammenführung mit den Immobilienentwicklungstätigkeiten der PORR-Gruppe geplant, sieht darin aber jedenfalls ein großes Potenzial für die Zielgesellschaft.

Für die Arbeitnehmer (Arbeitsplätze, Beschäftigungsbedingungen und Standorte), Kunden und Gläubiger ist durch das Angebot prima facie keine Veränderung der gegenwärtigen Position erkennbar. Ob durch die für das Frühjahr 2015 angedachte Verschmelzung der Zielge-

sellschaft mit dem Bieter eine Änderung für die Arbeitnehmer der Zielgesellschaft eintritt, kann derzeit aus Sicht des Vorstands noch nicht gesagt werden, sondern muss in den nächsten Monaten behutsam evaluiert werden. Der Vorstand strebt jedoch an, dass solche Veränderungen nicht zu Lasten von Arbeitsplätzen, sondern eher zu einer Schaffung neuer Arbeitsplätze führen wird, weil mittel- bis langfristig auch eine Expansion der derzeitigen Aktivitäten erfolgen soll. Bei einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen können aber Einsparungen auf Personalebene auch nicht ganz ausgeschlossen werden.

Der Vorstand kann nicht erkennen, dass ein erfolgreiches Angebot zu einer Beeinträchtigung der öffentlichen Interessen führen würde.

Der Angebotspreis entspricht den gesetzlichen Bestimmungen des ÜbG.

Der Vorstand weist nochmals darauf hin, dass die Einschätzung, ob das Angebot vorteilhaft ist oder nicht, nur jeder Aktionär auf Grund seiner individuellen Situation (Anschaffungspreis, lang- oder kurzfristige Veranlagung etc) treffen kann, wobei die erwartete künftige Entwicklung des Kapitalmarktes von großer Bedeutung ist. Die Situation kann hier für den Kleinanleger sich völlig unterschiedlich gegenüber einem institutionellen Investor darstellen.

Aus Sicht des Vorstands können die folgenden Überlegungen für oder gegen die Annahme des Angebots sprechen:

### **5.1 Überlegungen GEGEN eine Annahme des Angebots**

- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in einem günstigeren Kapitalmarktumfeld der Börsenkurs der Stammaktien der Zielgesellschaft den Angebotspreis übersteigen wird.
- Der Angebotspreis entspricht dem gesetzlich zwingend vorgesehenen Mindestpreis von EUR 24,00 pro Stammaktie der Zielgesellschaft.
- Nach der angedachten Verschmelzung der Zielgesellschaft mit dem Bieter besteht die Chance der Erweiterung der Geschäftstätigkeit und somit die Möglichkeit der Steigerung des Werts der Stammaktien der Zielgesellschaft und der künftig an die Aktionäre auszuschüttenden Dividenden.

- Sollte das vom Vorstand erwartete weitere Wachstum am Immobilienentwicklungsmarkt eintreten, oder sollten diese Erwartungen übertroffen werden, könnte der Unternehmenswert der Zielgesellschaft dadurch gesteigert werden. Durch die Annahme des Angebots verzichtet der Aktionär darauf, an diesem Unternehmenswertsteigerungspotenzial teilzunehmen.

## 5.2 Überlegungen FÜR eine Annahme des Angebots

- Der Angebotspreis liegt 36,60% über dem gewichteten Sechs-Monats-Durchschnittskurs der Stammaktien der Zielgesellschaft. Eine derartige Prämie kann möglicherweise außerhalb des Angebots kaum erzielbar sein.
- Es besteht das Risiko, dass die durch die anhaltende Konjunkturschwäche verschärften wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die volatilen Wechselkursentwicklungen der für die Zielgesellschaft wichtigen Währungen sowie die Steigerung der Steuerquote sich mittelfristig belastend auf die Ertragslage auswirken könnten.
- Der Angebotspreis für die Aktionäre entspricht dem Kaufpreis, den der Großaktionär CA Immo für sein 25,0%-Aktienpaket an der Zielgesellschaft vom Bieter im Rahmen des CA Immo-Aktienkaufvertrages erhalten wird.
- Sollte die beabsichtigte Abspaltung der PIAG von der PORR AG nicht gelingen und in der Folge die Schaffung eines fokussierten Immobilienkonzerns scheitern, könnte sich dies negativ auf den Aktienkurs der Zielgesellschaft auswirken.
- Im Fall des erfolgreichen Closings des CA Immo-Aktienkaufvertrags sowie eines Erfolgs des Angebots könnte sich der Streubesitz der Zielgesellschaft so stark verringern, dass die Wiener Börse aufgrund eines möglichen Unterschreitens des Mindeststreubesitzes die Börsenzulassung der Zielgesellschaft beendet. Dadurch hätten Aktionäre, die das Angebot nicht angenommen haben, keinen Markt mehr für ihre Aktien an der Zielgesellschaft.

Zusammenfassend hält der Vorstand der Zielgesellschaft fest, dass er das Angebot und die geschäftspolitischen Ziele und Absichten des Bieters zur Kenntnis nimmt und dem Angebot aus den dargelegten Gründen neutral gegenübersteht.

## 6. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft hat die Äußerung des Vorstands der Zielgesellschaft zur Kenntnisnahme erhalten.

## 7. SONSTIGE ANGABEN

Auskünfte zur Äußerung des Vorstands der Zielgesellschaft erteilt Herr Vorstandsdirektor Heribert Smolé, c/o UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft, Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien, Tel.: +43 (0)50 626-1487, E-Mail: heribert.smole@ubm.at.

Weitere Informationen zur Zielgesellschaft sind auf der Internetseite der Zielgesellschaft, [www.ubm.at](http://www.ubm.at), abrufbar.

Die Zielgesellschaft hat die LeitnerLeitner Audit Partners GmbH Wirtschaftsprüfer zum Sachverständigen gemäß § 13 ÜbG bestellt.

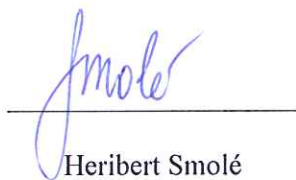
Als Beraterin der Zielgesellschaft wurde die DLA Piper Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH, Schottenring 14, 1010 Wien beigezogen.

Wien, am 26.09.2014



Mag. Karl Bier

Vorsitzender des Vorstands



Heribert Smolé

Mitglied des Vorstands



Dipl.-Ing. Martin Löcker

Mitglied des Vorstands

**UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft**