

**HINWEIS:**

**AKTIONÄRE DER UBM REALITÄTENENTWICKLUNG AKTIENGESELLSCHAFT, DEREN SITZ, WOHSITZ ODER GEWÖHNLICHER AUFENTHALT AUSSERHALB DER REPUBLIK ÖSTERREICH LIEGT, WERDEN AUSDRÜCKLICH AUF PUNKT 7.4 DIESER ANGEBOTSUNTERLAGE HINGEWIESEN.**

**NOTE:**

**SHAREHOLDERS OF UBM REALITÄTENENTWICKLUNG AKTIENGESELLSCHAFT WHOSE SEAT, PLACE OF RESIDENCE OR HABITUAL ABODE IS OUTSIDE THE REPUBLIC OF AUSTRIA SHOULD NOTE THE INFORMATION SET FORTH IN SECTION 7.4 OF THIS OFFER DOCUMENT.**

**FREIWILLIGES ÖFFENTLICHES ÜBERNAHMEANGEBOT  
ZUR KONTROLLERLANGUNG**

gemäß § 25a ÜbG

mit der Möglichkeit zur Wandlung in ein

**ÖFFENTLICHES PFLICHTANGEBOT**

gemäß §§ 22 ff ÜbG

der **PIAG Immobilien AG**

Absberggasse 47, 1100 Wien

an die **Aktionäre** der

**UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft**

Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien

### Zusammenfassung des Angebots

Die folgende Zusammenfassung beinhaltet ausgewählte Inhalte dieses Angebots und ist daher nur im Zusammenhang mit der gesamten Angebotsunterlage zu lesen.

<b>Bieter</b>	PIAG Immobilien AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Absberggasse 47, 1100 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu FN 397508 x.	Punkt 2.1
<b>Zielgesellschaft</b>	UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu FN 100059 x. Das Grundkapital der UBM beträgt EUR 18.000.000,-- und ist in 6.000.000 Stammaktien (wie unten definiert) zerlegt. Die Stammaktien (ISIN AT0000815402) sind zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse zugelassen und notieren im Segment "Standard Market Auction".	Punkt 2.3
<b>Kaufgegenstand</b>	Kauf von sämtlichen Stückaktien der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft (ISIN AT0000815402), die sich nicht bereits im Eigentum des Bieters, der PORR AG, der EPS Absberggasse 47 Projektmanagement GmbH, der Ortner Ges.m.b.H. oder von Herrn DI Klaus Ortner befinden. Unter Berücksichtigung von Verzichten auf die Annahme des Angebots durch Amber Privatstiftung, der Bocca Privatstiftung und der CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH sind Kaufgegenstand effektiv insgesamt 881.144 Stückaktien der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft (ISIN AT0000815402).	Punkt 3.1
<b>Kaufpreis</b>	EUR 24,-- je Stammaktie;	Punkt 3.2
<b>Bedingungen</b>	Erreichen der gesetzlichen Mindestannahmeschwelle gemäß § 25a Abs 2 ÜbG. Zum Entfall dieser Bedingung siehe Punkt 4.3 ( <i>Wandlung in ein Pflichtangebot</i> ).	Punkt 4.1

	Nichtuntersagung des Vollzugs bzw Genehmigung des Zusammenschlusses durch die Europäische Kommission.	
<b>Annahmefrist</b>	26.09.2014 bis 17.10.2014, 15:00 Uhrzeit, Ortszeit Wien, das sind drei (3) Wochen.	Punkt 5.1
<b>Annahme des Angebots</b>	Die Annahme dieses Angebots ist schriftlich gegenüber der Depotbank des jeweiligen Aktionärs zu erklären. Die Annahme des Angebots wird mit Zugang der Annahmeerklärung bei der Annahme- und Zahlstelle über die jeweilige Depotbank wirksam.	Punkt 5.3
<b>Annahme- u. Zahlstelle</b>	Erste Group Bank AG, Graben 21, 1010 Wien, FN 33209 m	Punkt 5.2
<b>Veröffentlichung des Angebots</b>	Die Angebotsunterlage wird am 26.09.2014 auf der Website der Übernahmekommission ( <a href="http://www.takeover.at">www.takeover.at</a> ), auf der Website der Zielgesellschaft ( <a href="http://www.ubm.at">www.ubm.at</a> ), auf der Website der PORR AG ( <a href="http://www.porr-group.com">www.porr-group.com</a> ) sowie in Form einer Broschüre am Sitz der Zielgesellschaft und bei der Annahme- und Zahlstelle Erste Group Bank AG an der Adresse Obere Donaustraße 17-19, 1020 Wien, veröffentlicht. Eine Hinweisbekanntmachung erscheint im Amtsblatt zur Wiener Zeitung am 26.09.2014. Die sonstigen auf den genannten Webseiten abrufbaren Informationen stellen keinen Bestandteil dieser Angebotsunterlage dar.	Punkt 5.10

## Inhaltsverzeichnis der Angebotsunterlage

<b>Zusammenfassung des Angebots</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Definitionen</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Angaben zum Bieter, gemeinsam vorgehende Rechtsträger</b> .....	<b>8</b>
2.1 Angaben zum Bieter .....	8
2.2 Ausgangslage.....	9
2.3 Gemeinsam vorgehende Rechtsträger .....	10
2.4 Beteiligungsbesitz der PIAG und der mit dieser gemeinsam vorgehenden Rechtsträger an der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage ..	11
2.5 Wesentliche Rechtsbeziehungen zur Zielgesellschaft .....	11
<b>3. Kaufangebot</b> .....	<b>12</b>
3.1 Kaufgegenstand .....	12
3.2 Kaufpreis .....	12
3.3 Ermittlung des Kaufpreises.....	13
3.4 Bewertung der Zielgesellschaft .....	14
3.5 Finanzkennzahlen und aktuelle Entwicklung der Zielgesellschaft.....	15
3.6 (Ausschluss der) Verbesserung.....	15
3.7 Gleichbehandlung.....	16
<b>4. Bedingungen / Wandlung in ein Pflichtangebot</b> .....	<b>16</b>
4.1 Aufschiebende Bedingungen .....	16
4.2 Verzicht, Eintritt bzw. Nichteintritt der aufschiebenden Bedingungen.....	17
4.3 Wandlung in ein Pflichtangebot .....	17
<b>5. Annahme und Abwicklung des Angebots</b> .....	<b>18</b>
5.1 Annahmefrist .....	18
5.2 Annahme- und Zahlstelle.....	18
5.3 Annahme des Angebots .....	19
5.4 Rechtsfolgen der Annahme.....	19
5.5 Zahlung des Kaufpreises und Übereignung.....	19
5.6 Nachfrist („Sell-out“)......	19
5.7 Abwicklungsspesen .....	20
5.8 Gewährleistung.....	20
5.9 Rücktrittsrecht der Beteiligungspapierinhaber bei Konkurrenzangeboten .....	20
5.10 Bekanntmachungen und Veröffentlichung des Ergebnisses.....	20
<b>6. Künftige Beteiligungs- und Unternehmenspolitik</b> .....	<b>21</b>
6.1 Gründe für das Angebot.....	21
6.2 Geschäftspolitische Ziele und Absichten.....	21
6.3 Übernahmerecht.....	22
6.4 Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation und Standortfragen.....	23
6.5 Transparenz allfälliger Zusagen des Bieters an Organe der Zielgesellschaft .....	23
<b>7. Sonstige Angaben</b> .....	<b>23</b>
7.1 Finanzierung des Angebots.....	23
7.2 Steuerrechtliche Hinweise .....	23
7.3 Anwendbares Recht .....	23
7.4 Verbreitungsbeschränkungen / Restriction of Publication .....	24
7.5 Berater des Bieters.....	25
7.6 Weitere Auskünfte.....	25
7.7 Angaben zum Sachverständigen des Bieters .....	25
<b>8. Bestätigung des Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG</b> .....	<b>27</b>

## 1. Definitionen

<b>Aktienkaufvertrag CA Immo</b>	Aktienkaufvertrag zwischen PORR AG als Käufer und der CA Immo GmbH als Verkäufer vom 11.07.2014 über den Erwerb von 1.500.008 Stammaktien der Zielgesellschaft (= 25,00 % des Grundkapitals).
<b>Annahme- und Zahlstelle</b>	Erste Group Bank AG, Graben 21, 1010 Wien, FN 33209 m.
<b>Annahmefrist</b>	26.09.2014 bis 17.10.2014, 15:00 Uhrzeit, Ortszeit Wien, das sind drei (3) Wochen.
<b>Bieter oder PIAG</b>	PIAG Immobilien AG, Absberggasse 47, 1100 Wien, FN 397508 x.
<b>CA Immo GmbH</b>	CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH, Mechelgasse 1, 1030 Wien, FN 281894 a.
<b>Call Option</b>	Optionsvertrag vom 11.07.2014 zwischen PORR AG als Optionsberechtigtem und der Amber Privatstiftung und der Bocca Privatstiftung als Stillhalter, welche PORR AG im Zeitraum 11.07.2014 bis 31.01.2015 zum Erwerb von insgesamt 23.276 Stammaktien der Zielgesellschaft berechtigt (= 0,39 % des Grundkapitals).
<b>gemeinsam vorgehende Rechtsträger</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. ORTNER Gruppe, einschließlich: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. IGO Immobiliengesellschaft mit beschränkter Haftung, Dr.-Stumpf-Straße 2, 6020 Innsbruck, FN 42734 w;</li> <li>b. DI Klaus ORTNER, geb. 26.06.1944, Biedermanngasse 3, 1120 Wien;</li> <li>c. Ortner Beteiligungsverwaltung GmbH, Biedermanngasse 3, 1120 Wien, FN 244005 g; und</li> <li>d. Ortner Ges.m.b.H., Biedermanngasse 3, 1120 Wien, FN 137983 t.</li> </ul> </li> <li>ii. STRAUSS Gruppe, einschließlich <ul style="list-style-type: none"> <li>a. SuP Beteiligungs GmbH, Am Euro Platz 2, 1120 Wien, FN 358915 t; und</li> <li>b. AIM Industrieholding und Unternehmensbeteiligungen GmbH, Am Euro Platz 2, 1120 Wien, FN 228415 f.</li> </ul> </li> <li>iii. PORR AG, Absberggasse 47, 1100 Wien, und sämtliche von dieser direkt oder indirekt kontrollierte Rechtsträger, insbesondere deren Tochtergesellschaft EPS Absberggasse 47 Projektmanagement GmbH, Absberggasse 47, 1100 Wien, FN 78748 g.</li> <li>iv. CA Immo International Beteiligungsverwaltungs</li> </ul>

	GmbH, Mechelgasse 1, 1030 Wien, FN 281894 a (jedoch nur bis zum Vollzug des Aktienkaufvertrags CA Immo). v. Die Zielgesellschaft und sämtliche von dieser kontrollierte Rechtsträger.
<b>Kaufgegenstand bzw. kaufgegenständliche Stammaktien</b>	Kauf von sämtlichen Stückaktien der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft (ISIN AT0000815402), die sich nicht bereits im Eigentum des Bieters, der PORR AG, der EPS Absberggasse 47 Projektmanagement GmbH, der Ortner Ges.m.b.H. oder von Herrn DI Klaus Ortner befinden. Unter Berücksichtigung von Verzichten auf die Annahme des Angebots durch Amber Privatstiftung, der Bocca Privatstiftung und der CA Immo sind Kaufgegenstand effektiv insgesamt 881.144 Stückaktien der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft (ISIN AT0000815402).
<b>Kaufpreis</b>	EUR 24,-- je Stammaktie;
<b>ORTNER Gruppe</b>	DI Klaus Ortner (u.a. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der PORR AG) und von ihm beherrschte Gesellschaften, einschließlich Ortner Beteiligungsverwaltung GmbH (FN 244005 g), IGO Immobiliengesellschaft mit beschränkter Haftung (FN 392079 m) und Ortner Ges.m.b.H.
<b>ORTNER-STRAUSS-Syndikat</b>	Das Syndikat betreffend PORR AG bestehend aus der Ortner Beteiligungsverwaltung GmbH (FN 244005 g), IGO Immobiliengesellschaft mit beschränkter Haftung (FN 392079 m) und Ortner Ges.m.b.H. (ORTNER Gruppe) und der SuP Beteiligungs GmbH (FN 358915 t) und AIM Industrieholding und Unternehmensbeteiligungen GmbH (FN 228415 f) (STRAUSS Gruppe).
<b>PIAG Gruppe</b>	PIAG Immobilien AG, Absberggasse 47, 1100 Wien, FN 397508 x und deren direkte und indirekte Tochtergesellschaften.
<b>PORR Gruppe</b>	PORR AG, Absberggasse 47, 1100 Wien, FN 34853 f und deren direkte und indirekte Tochtergesellschaften.
<b>Stammaktie(n)</b>	Stammaktie(n) der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft, Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien, FN 100059 x (ISIN AT0000815402) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 3,-- je Stammaktie.
<b>STRAUSS Gruppe</b>	Ing Karl-Heinz Strauss, MBA (u.a. Vorstandsvorsitzender des Bieters) und die ihm zuzuordnende PROSPERO Privatstiftung sowie die von ihr beherrschten Gesellschaften, einschließlich SuP Beteiligungs GmbH (FN 358915 t) und AIM

	Industrieholding und Unternehmensbeteiligungen GmbH (FN 228415 f).
<b>ÜbG</b>	Übernahmegesetz
<b>UBM oder Zielgesellschaft</b>	UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft, Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien, FN 100059 x.

## 2. Angaben zum Bieter, gemeinsam vorgehende Rechtsträger

### 2.1 Angaben zum Bieter

Der Bieter PIAG Immobilien AG ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Absberggasse 47, 1100 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu FN 397508 x. Alleinige Aktionärin des Bieters ist PORR AG, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Absberggasse 47, 1100 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien zu FN 34853 f.

Der Bieter ist derzeit eine Tochtergesellschaft der PORR AG. Gegenstand des Unternehmens des Bieters ist die Verwaltung von Immobilienvermögen, insbesondere der Erwerb, die Inbestandnahme, die Entwicklung, Verwaltung, Veräußerung, Vermietung und Leasing, Verpachtung und sonstige Verwertung von Realitäten und grundstücksähnlichen Rechten sowie die Schaffung von Wohnungseigentum und die kaufmännische, technische und infrastrukturelle Entwicklung von Immobilien.

PORR AG ist die Obergesellschaft der PORR Gruppe. Die PORR Gruppe ist ein führender österreichischer Baukonzern. Das ORTNER-STRAUSS Syndikat, ein personalistisches Einstimmigkeitssyndikat bestehend aus Gesellschaften der ORTNER Gruppe und der STRAUSS Gruppe, hält in Summe rund 55,5 % der Aktien und der Stimmrechte an PORR AG. Davon entfallen auf die ORTNER Gruppe rund 39,5 % und auf die STRAUSS Gruppe rund 16,0 %.

Die folgende Tabelle zeigt den Aktienbesitz an der PORR AG, deren Aktien (ISIN AT0000609607) zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse zugelassen sind und im Segment *Standard Market Continuous* notieren, nach Kenntnis der PORR AG zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage:

Aktionär	Anzahl der Aktien	Anteil am stimmberechtigten Grundkapital in % (gerundet) <sup>1)</sup>
ORTNER-STRAUSS-SYNDIKAT	8.077.019	55,52
<i>davon ORTNER Gruppe</i>	5.747.192	39,51
<i>davon STRAUSS Gruppe</i>	2.329.827	16,02
Renaissance Construction AG	836.088	5,75
WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG – Vienna Insurance Group <sup>2)</sup>	647.609	4,45
Management der PORR Gruppe <sup>3)</sup>	654.514	4,50
weiterer Streubesitz <sup>4)</sup>	4.332.270	29,78
<b>Summe</b>	<b>14.547.500</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Die Beträge in der Spalte "Anteil am Grundkapital in %" wurden jeweils durch Division der in der Spalte "Anzahl der Aktien" in der entsprechenden Zeile angeführten Beträge mit der Gesamtzahl der dauernd stimmberechtigten Aktien des Bieters ermittelt und sodann kaufmännisch auf zwei Dezimalstellen gerundet. Infolge von Rundungsdifferenzen müssen die in der Spalte "Anteil am Grundkapital in %" jeweils angeführten (Zwischen-)Summen nicht mit den jeweiligen (Zwischen-)Summen aus den gerundeten Prozentzahlen übereinstimmen.

<sup>2)</sup> SuP Beteiligungs GmbH, ein Mitglied der STRAUSS Gruppe, schloss Call- und Put-Optionen mit der WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG – Vienna Insurance Group über 545.595 Aktien ab. SuP Beteiligungs GmbH ist berechtigt, 181.865 Aktien im Zeitraum vom 1.1.2014 bis 30.11.2014 zu erwerben, und hat diese Option bis dato bereits bezüglich 100.000 Aktien ausgeübt. Des Weiteren ist SuP Beteiligungs GmbH berechtigt, 181.865 Stück Aktien im Zeitraum zwischen 1.1.2015 bis 30.11.2015 und weitere 181.865 Stück Aktien im Zeitraum zwischen 1.1.2016 und 30.11.2016 zu erwerben. WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG – Vienna Insurance Group ist berechtigt, die jeweiligen Aktien jährlich im Rahmen einer Put-Option zur Veräußerung anzudienen. Aktien, die bereits durch Optionsausübung erworben wurden, sind in der Tabelle in der Beteiligung der STRAUSS Gruppe berücksichtigt.

<sup>3)</sup> Umfasst Mitglieder des Vorstands der PORR AG und die ursprüngliche Anzahl von 73.812 Aktien, die leitende Mitarbeiter der PORR Gruppe im Jahr 2013 im Zuge der Auszahlung des jährlichen Bonus erhielten. Der Bieter geht davon aus, dass eine entsprechende Anzahl von Aktien nach wie vor vom Management der PORR Gruppe gehalten wird.

<sup>4)</sup> Darin enthalten sind 11.274 eigene Aktien der PORR AG (indirekt gehalten). Diese wurden wegen Geringfügigkeit vom ständig stimmberechtigten Kapital nicht abgezogen.

## 2.2 Ausgangslage

PORR AG hat zu den zuvor von ihr und ihrer indirekten Tochtergesellschaft EPS Absberggasse 47 Projektmanagement GmbH, gehaltenen Stammaktien der Zielgesellschaft, was einem Anteil am Grundkapital von 41,80 % entsprach, im Juli 2014 von der Amber Privatstiftung und der Bocca Privatstiftung je 57.000 Stammaktien erworben (= jeweils 0,95 % des Grundkapitals der Zielgesellschaft).

PORR AG schloss am 11.07.2014 mit der CA Immo GmbH einen Aktienkaufvertrag über den Erwerb von 1.500.008 Stammaktien (= 25,00 % des Grundkapitals der Zielgesellschaft). Der Aktienkaufvertrag CA Immo ist unter anderem durch die zusammenschlussrechtliche Nichtuntersagung bzw. 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. PORR AG beabsichtigt, den Bieter als Erwerber unter dem Aktienkaufvertrag CA Immo namhaft zu machen. Der Vollzug des Aktienkaufvertrags CA Immo wird voraussichtlich Anfang Oktober 2014 erfolgen.

PORR AG schloss am 11.07.2014 auch eine Optionsvereinbarung mit der Amber Privatstiftung und der Bocca Privatstiftung ab, welche der 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. Diese Call Option wurde zum Datum der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage noch nicht ausgeübt. PORR AG beabsichtigt, diese Call Option nach Vollzug des Aktienkaufvertrags CA Immo auszuüben und den Bieter als Erwerber namhaft zu machen.

Unter Berücksichtigung der im Juli 2014 bereits erworbenen 114.000 Stammaktien (das entspricht rund 1,9 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Zielgesellschaft) wird PORR AG bei Erwerb weiterer Stammaktien durch Vollzug des Aktienkaufvertrags CA Immo oder der Ausübung der Call Option ihre kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft (die aber zum Zeitpunkt des Closing keine Mehrheit der auf ständig stimmberechtigten Aktien entfallenden Stimmrechte darstellt) 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. Bei Eintritt der Angebotspflicht ist die Wandlung dieses freiwilligen Angebots zur Kontrollerlangung in ein Pflichtangebot vorgesehen (vgl. dazu im Detail Punkt 4.3 (*Wandlung in ein Pflichtangebot*)).

PORR AG beabsichtigt noch im Laufe des Jahres 2014 eine Abspaltung zur Aufnahme durchzuführen, im Zuge derer auch die bestehende kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft auf den Bieter übertragen werden soll. Das Wirksamwerden dieser Abspaltung zur Aufnahme (Eintragung in das Firmenbuch) wird, vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung der PORR AG, für Ende November / Anfang Dezember 2014 erwartet.

Im Zuge der Abspaltung zur Aufnahme von der PORR AG als übertragende Gesellschaft auf die PIAG Immobilien AG als übernehmende Gesellschaft sollen die Aktionäre der PORR AG für jede gehaltene Aktie an der PORR AG eine neu ausgegebene 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 (siehe dazu die Tabelle oben in Punkt 2.1 (*Angaben zum Bieter*)).

### **2.3 Gemeinsam vorgehende Rechtsträger**

Gemeinsam vorgehende Rechtsträger sind nach § 1 Z 6 ÜbG 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.

Mit dem Bieter gemeinsam vorgehende Rechtsträger im Sinne des § 1 Z 6 ÜbG sind:

**a) direkte Alleinaktionärin des Bieters und (indirekte) Tochtergesellschaften der PORR AG**

Als alleinige Aktionärin des Bieters ist PORR AG als mit diesem gemeinsam vorgehender Rechtsträger im Sinne des § 1 Z 6 ÜbG zu qualifizieren. Gemeinsam vorgehende Rechtsträger sind auch sämtliche von der PORR AG direkt oder indirekt kontrollierte Rechtsträger, insbesondere deren indirekte Tochtergesellschaft EPS Absberggasse 47 Projektmanagement GmbH, Absberggasse 47, 1100 Wien, FN 78748 g, die 28.184 Stammaktien hält.

**b) Syndikat der Kernaktionäre der PORR AG**

Zwischen der zur STRAUSS Gruppe gehörenden SuP Beteiligungs GmbH und der AIM Industrieholding und Unternehmensbeteiligung GmbH, einerseits, und der zur ORTNER Gruppe gehörenden Ortner Beteiligungsverwaltung GmbH und der IGO Immobiliengesellschaft mit beschränkter Haftung, andererseits, besteht ein Syndikatsvertrag betreffend PORR AG. Aufgrund dieses Syndikatsvertrages besteht eine gemeinsame kontrollierende Beteiligung an der PORR AG, sodass die Syndikatsmitglieder gemeinsam vorgehende Rechtsträger im Sinne des § 1 Z 6 ÜbG sind.

**c) weitere Mitglieder der ORTNER Gruppe**

Ortner Ges.m.b.H. und Herr DI Klaus Ortner sind Aktionäre der Zielgesellschaft und Teil der ORTNER Gruppe. Aufgrund der Beherrschung durch Herrn DI Klaus Ortner wird vermutet, dass diese und die anderen Gesellschaften der ORTNER Gruppe mit dem Bieter gemeinsam vorgehende Rechtsträger im Sinne des § 1 Z 6 ÜbG sind.

**d) weitere Mitglieder der STRAUSS Gruppe**

Aufgrund der Beherrschung durch Herrn Ing Karl-Heinz Strauss, MBA wird vermutet, dass auch die anderen (in Absatz b) oben nicht angeführten) Gesellschaften der STRAUSS Gruppe mit dem Bieter gemeinsam vorgehende Rechtsträger im Sinne des § 1 Z 6 ÜbG sind.

**e) (indirekte) Tochtergesellschaften der PIAG**

Gemeinsam vorgehende Rechtsträger sind auch sämtliche vom Bieter direkt oder indirekt kontrollierte Rechtsträger.

**f) CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH**

Zwischen PORR AG und CA Immo GmbH besteht derzeit eine Vereinbarung betreffend die Zielgesellschaft, aufgrund derer CA Immo GmbH als mit dem Bieter gemeinsam vorgehender Rechtsträger im Sinne des § 1 Z 6 ÜbG zu qualifizieren ist. Mit Vollzug des Aktienkaufvertrags CA Immo erlischt diese Vereinbarung, weshalb CA Immo GmbH nur bis zu diesem Zeitpunkt als mit dem Bieter gemeinsam vorgehender Rechtsträger anzusehen ist.

### g) Zielgesellschaft

Aufgrund der kontrollierenden Beteiligung der PORR AG an der Zielgesellschaft wird gemäß § 1 Z 6 zweiter Satz 1. Fall ÜbG vermutet, dass die Zielgesellschaft und ihre Tochtergesellschaften mit dem Bieter gemeinsam vorgehende Rechtsträger sind. Die Zielgesellschaft hält derzeit keine eigenen Aktien.

Weitere Angaben zu den sonstigen von der Zielgesellschaft, der ORTNER Gruppe und/oder der STRAUSS Gruppe beherrschten Rechtsträgern (die aufgrund der Vermutung in § 1 Z 6 zweiter Satz 1. Fall ÜbG ebenfalls als mit dem Bieter gemeinsam vorgehende Rechtsträger gelten) können entfallen, da diese Rechtsträger gemäß § 7 Z 12 ÜbG für die Entscheidung der Angebotsadressaten nicht von Bedeutung sind.

### 2.4 Beteiligungsbesitz der PIAG und der mit dieser gemeinsam vorgehenden Rechtsträger an der Zielgesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Angebotsunterlage

Die folgende Tabelle zeigt den Aktienbesitz des Bieters und der mit dem Bieter gemeinsam vorgehenden Rechtsträger zum Datum der Veröffentlichung der Angebotsunterlage, aufgeschlüsselt auf die einzelnen Rechtsträger:

Aktionär	Anzahl der Aktien	Anteil am stimmberechtigten Grundkapital in % (gerundet) <sup>1)</sup>
PIAG	0	0
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>

<sup>1)</sup> Die Beträge in der Spalte "Anteil am Grundkapital in %" wurden jeweils durch Division der in der Spalte "Anzahl der Aktien" in der entsprechenden Zeile angeführten Beträge mit der Gesamtzahl der dauernd stimmberechtigten Aktien der Zielgesellschaft ermittelt und sodann kaufmännisch auf zwei Dezimalstellen gerundet. Infolge von Rundungsdifferenzen müssen die in der Spalte "Anteil am Grundkapital in %" jeweils angeführten (Zwischen-)Summen nicht mit den jeweiligen (Zwischen-)Summen aus den gerundeten Prozentzahlen übereinstimmen.

Die von CA Immo GmbH gehaltenen Stammaktien finden in obiger Tabelle keine Erwähnung, weil CA Immo GmbH mit Vollzug des Aktienkaufvertrags CA Immo noch vor Ende der Angebotsfrist als mit dem Bieter gemeinsam vorgehender Rechtsträger ausscheiden wird.

Unter Einbeziehung der der PORR AG eingeräumten Call Option auf 23.276 Stammaktien und unter der Annahme des Vollzugs des Aktienkaufvertrags CA Immo verfügen der Bieter und die mit ihm gemeinsam vorgehenden Rechtsträger über insgesamt 4.506.000 Stammaktien (entsprechend 75,1 % des Grundkapitals und der Stimmrechte) der Zielgesellschaft.

### 2.5 Wesentliche Rechtsbeziehungen zur Zielgesellschaft

Folgende Organmitglieder des Bieters gehören dem Aufsichtsrat der Zielgesellschaft an:

- Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA:  
Vorsitzender des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft;  
Organstellungen von Herr Ing. Karl-Heinz Strauss beim Bieter:  
Vorsitzender des Vorstandes (sowohl des Bieters als auch der PORR AG)
  
- MMag. Christian B. Maier:  
Mitglied des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft;  
Organstellungen von Herrn MMag. Christian B. Maier beim Bieter:  
Mitglied des Vorstandes (CFO) (sowohl des Bieters als auch der PORR AG)
  
- DI Iris Ortner:  
Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates der Zielgesellschaft;  
Organstellungen von Frau DI Iris Ortner beim Bieter:  
Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates des Bieters und Mitglied des Aufsichtsrates der PORR AG.

PORR AG erbringt seit vielen Jahren administrative Dienstleistungen an die Zielgesellschaft insbesondere in den Bereichen Rechnungswesen, Personalwesen und IT auf Grundlage eines in 2004 abgeschlossenen Rahmenvertrages. Darüber hinaus erbringen Tochtergesellschaften der PORR AG immer wieder Bauleistungen an Tochtergesellschaften der Zielgesellschaft, wenn und soweit diese als Bestbieter aus durchgeführten Ausschreibungen hervorgehen. Derzeit erbringen etwa direkte und indirekte Tochtergesellschaften der PORR AG Bauleistungen an direkte und indirekte Tochtergesellschaften der Zielgesellschaft in Deutschland (Bauvorhaben Hohenzollerndamm Berlin), Österreich (Bauträgerprojekt St Peter Hauptstraße, Graz) und Polen (Bauvorhaben "Times II" in Wroclaw).

### **3. Kaufangebot**

#### **3.1 Kaufgegenstand**

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), mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von EUR 3,-- gerichtet, die sich nicht 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. Unter Berücksichtigung von Verzichten auf die Annahme des Angebots durch Amber Privatstiftung, die Bocca Privatstiftung und die CA Immo GmbH sind Kaufgegenstand effektiv insgesamt 881.144 Stammaktien, also rund 14,69 % des gesamten Grundkapitals der Zielgesellschaft.

#### **3.2 Kaufpreis**

Der Bieter bietet den Inhabern der kaufgegenständlichen Stammaktien an, diese zu einem Preis von EUR 24,-- je Stammaktie (der „**Kaufpreis**“) zu erwerben. Mit dem Kaufpreis sind auch sämtliche Ansprüche auf eine allfällige Dividende für das Geschäftsjahr 2014 (01.01.2014 – 31.12.2014) abgegolten.

### 3.3 Ermittlung des Kaufpreises

#### 3.3.1 Kaufpreis in Relation zu historischen Kursen

Die Aktien 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. Die letzte Kapitalerhöhung wurde am 04.05.2012 aus Gesellschaftsmitteln der Gesellschaft durchgeführt.

Am letzten Börsetag vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht, dem 10.07.2014, schloss die Stammaktie an der Wiener Börse bei EUR 21,30. Der Kaufpreis von EUR 24,-- liegt somit um EUR 2,70 (rund 12,7 %) 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>
Durchschnittskurs (VWAP) in EUR	17,82	17,57	17,33	16,61
Differenz des jeweiligen Angebotspreises zum Durchschnittskurs in EUR	6,18	6,43	6,67	7,39
Prämie in % (gerundet)	34,68%	36,60%	38,49%	44,49%

Quellen: Wiener Börse; Berechnungen des Bieters. Ausgangsbasis ist der durchschnittliche Aktienkurs aller Berechnungszeiträume, gewichtet nach den jeweiligen Handelsvolumina.

<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).

Der durchschnittliche nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichtete Börsenkurs während der letzten sechs Monate vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht (10.07.2014), das ist der Zeitraum von 11.01.2014 bis inklusive 10.07.2014, beträgt EUR 17,57 je Stammaktie.

#### 3.3.2 Transaktionen in Stammaktien innerhalb der letzten zwölf Monate

PORR AG als mit dem Bieter gemeinsam vorgehender Rechtsträger hat in den letzten zwölf Monaten vor Anzeige des Angebots betreffend Stammaktien der Zielgesellschaft folgende Verträge abgeschlossen:

- Vertrag mit der Amber Privatstiftung und der Bocca Privatstiftung über den Erwerb von jeweils 57.000 Stammaktien zu einem Preis von EUR 21,-- je Stammaktie (dieser Vertrag wurde bereits vollzogen und ist im Aktienbestand der PORR AG in der Tabelle in Punkt 2.4 (*Beteiligungsbesitz*) berücksichtigt);
- Aktienkaufvertrag CA Immo über den Erwerb von 1.500.008 Stammaktien zu einem Preis von EUR 24,-- je Stammaktie (der Aktienkaufvertrag CA Immo 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,-- und höchstens EUR 24,-- je Stammaktie, erlaubt.

PORR AG beabsichtigt, die aus diesen Verträgen erworbenen Stammaktien parallel (aber außerhalb) der Abspaltung zur Aufnahme an PIAG zu übertragen (oder, wo 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.

PORR AG hat Amber Privatstiftung und Bocca Privatstiftung in Zusammenhang mit den für Zwecke dieses Angebots abgegebenen Einlieferungsverzichten außerhalb des Angebots mittels einer Put-Option das Recht eingeräumt, deren insgesamt 636.132 Stammaktien zwischen 2.1.2015 und 17.1.2015 zu EUR 24,-- je Stammaktie an die PORR AG (oder nach Wahl der PORR AG, an den Bieter) zu verkaufen.

### **3.3.3 Gesetzlicher Mindestpreis**

Gemäß § 26 Abs 1 letzter Satz ÜbG darf 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. 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 Aktie der Zielgesellschaft in den letzten sechs (6) Monaten vor Bekanntgabe der Angebotsabsicht beträgt EUR 17,57 je Stammaktie.
- PIAG als Bieter und die mit PIAG gemeinsam vorgehenden Rechtsträger haben in den letzten zwölf (12) Monaten vor Anzeige des Angebots Aktien der Zielgesellschaft zu einem Höchstkurs von EUR 24,-- je Stammaktie erworben (vgl. dazu Punkt 3.3.2 oben (*Transaktionen in Stammaktien innerhalb der letzten zwölf Monate*)). Dieser Betrag ist sohin 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,-- je Stammaktie entspricht dem gesetzlichen Mindestpreis. Der Kaufpreis von EUR 24,-- 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.

### **3.4 Bewertung der Zielgesellschaft**

Der Bieter hat zur Ermittlung des Kaufpreises keine vollumfängliche Unternehmensbewertung der Zielgesellschaft erstellen lassen. Der Kaufpreis berücksichtigt die gesetzlichen Vorgaben zum Mindestpreis und orientiert sich an der höchsten vom Bieter innerhalb der letzten zwölf Monate vor Anzeige des Angebots gewährten bzw. vereinbarten Gegenleistung.

### 3.5 Finanzkennzahlen und aktuelle Entwicklung der Zielgesellschaft

#### 3.5.1 Aktienkennzahlen der Zielgesellschaft

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

in EUR	2013	2012	2011 <sup>1)</sup>
Jahres-Höchst-/Tiefstkurs	17,47 / 12,73	13,50 / 10,00	15,75 / 12,5
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

Quellen: Wiener Börse und veröffentlichte 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 (siehe Punkt 3.5.2 unten) 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.

Weitere Informationen über die Zielgesellschaft sind auf deren Website ([www.ubm.at](http://www.ubm.at)) verfügbar. Die auf dieser Homepage abrufbaren Informationen stellen keinen Bestandteil dieser Angebotsunterlage dar.

#### 3.5.2 Aktuelle wirtschaftliche Entwicklung der Zielgesellschaft

Die nach IFRS konsolidierte wirtschaftliche Entwicklung der 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 konsolidiert	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 Ertragssteuern (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.

### 3.6 (Ausschluss der) Verbesserung

Der Bieter schließt eine nachträgliche Verbesserung dieses Angebots (mit Ausnahme der Wandlung in ein Pflichtangebot) aus. Gemäß § 15 Abs 1 ÜbG ist eine Verbesserung trotz dieser Erklärung zulässig, wenn ein konkurrierendes Angebot gestellt wird oder die Übernahmekommission eine Verbesserung gestattet.

### **3.7 Gleichbehandlung**

Der Bieter bestätigt, dass der Kaufpreis 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,-- pro Stammaktie erworben oder den Erwerb zu einem höheren Preis vereinbart.

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

Jede Verbesserung dieses Angebots gilt auch für jene Inhaber von Stammaktien, die dieses 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.

Dies gilt nicht, soweit der Bieter oder mit ihm gemeinsam vorgehende Rechtsträger Anteile der Zielgesellschaft bei einer Kapitalerhöhung in Ausübung eines gesetzlichen Bezugsrechts erwirbt oder für den Fall, dass im Zuge eines Verfahrens nach dem Gesellschafter-Ausschlussgesetz (GesAusG; „Squeeze-out“) eine höhere Gegenleistung erbracht wird.

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 Börsedagen 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. Bedingungen / Wandlung in ein Pflichtangebot**

### **4.1 Aufschiebende Bedingungen**

Das Angebot unterliegt den folgenden aufschiebenden Bedingungen:

- a) Dieses Angebot ist kraft Gesetz (§ 25a Abs 2 ÜbG) dadurch bedingt, dass dem Bieter bis zum Ablauf der Annahmefrist Annahmeerklärungen zugehen, die mehr als 50% der vom Angebot erfassten Stammaktien umfassen. Erwerben der Bieter oder mit diesem gemeinsam vorgehende Rechtsträger parallel zum Angebot Stammaktien, so sind diese Erwerbe den Annahmeerklärungen gemäß § 25a Abs 2 ÜbG hinzuzurechnen. Dem Bieter müssen daher unter Einbezug 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 (zum Entfall dieser Bedingung siehe unten Punkt 4.3 (*Wandlung in ein Pflichtangebot*)).

- b) Dieses Angebot ist weiters dadurch aufschiebend bedingt, dass die Nichtuntersagung des Vollzugs bzw. Genehmigung des Zusammenschlusses durch die Europäische Kommission vorliegt.

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

#### **4.2 Verzicht, Eintritt bzw. Nichteintritt der aufschiebenden Bedingungen**

Der Bieter behält sich das Recht vor, auf den Eintritt der in Punkt 4.1b) genannten Bedingung zu verzichten. Auf den Eintritt der gesetzlichen Bedingung der Erzielung einer Mindestannahmeschwelle von insgesamt mehr als 50 % der kaufgegenständlichen Stammaktien kann nicht verzichtet werden. Allerdings entfällt diese Bedingung bei Wandlung des freiwilligen öffentlichen Angebots zur Kontrollerlangung in ein Pflichtangebot (siehe unten Punkt 4.3 (*Wandlung in ein Pflichtangebot*)).

Der Bieter wird den Eintritt bzw. endgültigen Nichteintritt einer aufschiebenden Bedingung unverzüglich in den unter Punkt 5.10 genannten Veröffentlichungsmedien bekannt geben. Dasselbe gilt für einen Verzicht auf die aufschiebende Bedingung gemäß Punkt 4.1.b).

Vorbehaltlich der Wandlung in ein Pflichtangebot (siehe unten Punkt 4.3 (*Wandlung in ein Pflichtangebot*)) wird dieses freiwillige öffentliche Angebot zur Kontrollerlangung im Falle, dass die unter Punkt 4.1 (*Aufschiebende Bedingungen*) genannten aufschiebenden Bedingungen nicht innerhalb der ursprünglichen Angebotsfrist erfüllt werden, unwirksam, es sei denn, die aufschiebende Bedingung der gesetzlichen Mindestannahmeschwelle von mehr als 50 % der kaufgegenständlichen Stammaktien ist erfüllt und der Bieter hat auf den Eintritt der in Punkt 4.1b) genannten Bedingung, soweit gesetzlich zulässig, verzichtet.

Der Bieter wird alle zumutbaren Handlungen setzen und Erklärungen abgeben, um den Eintritt der aufschiebenden Bedingungen herbeizuführen, sowie alles unterlassen, was den Eintritt dieser aufschiebenden Bedingungen vereiteln könnte.

#### **4.3 Wandlung in ein Pflichtangebot**

Entsprechend der generellen Stellungnahme der Übernahmekommission GZ 2001/V/1 vom 03.12.2001 besteht keine Verpflichtung zur Stellung eines Übernahmeangebots nach § 22 ÜbG, solange eine kontrollierende Beteiligung auf Grund behördlicher Vorschriften vom Bieter nicht ausgeübt werden darf (Durchführungsverbot) und auch tatsächlich nicht ausgeübt wird. In diesem Fall beginnt auch die Frist von zwanzig (20) Börsetagen zur Anzeige eines Angebots nach § 22 Abs 1 ÜbG nicht zu laufen.

Die Absicht der PORR AG, Tatsachen herbeizuführen, die zur Stellung eines Übernahmeangebots verpflichten, wurde am 11.07.2014 durch eine Ad-hoc Mitteilung der PORR AG bekanntgemacht. An diesem Tag begann daher die Frist nach § 21 Abs 2 ÜbG zu laufen, nach der der Bieter innerhalb von vierzig (40) Börsetagen ein Angebot zu stellen hat, widrigenfalls die Sperrfrist von einem (1) Jahr zu laufen beginnt. Da die Nichtuntersagung des Vollzugs bzw. Genehmigung des Zusammenschlusses durch die Europäische Kommission innerhalb der am 08.09.2014 endenden Frist von vierzig (40) Börsetagen nicht vorlag, entschloss sich der Bieter, zunächst ein freiwilliges Angebot zur Kontrollerlangung

gemäß § 25a ÜbG zu stellen, welches sich nach Vollzug (Closing) des Aktienkaufvertrags CA Immo wie folgt in ein Pflichtangebot wandeln wird:

Wird die unter Punkt 4.1.b) genannte aufschiebende Bedingung vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist erfüllt oder verzichtet der Bieter auf deren Eintritt, kann der Aktienkaufvertrag CA Immo vollzogen werden („Closing“). Dadurch scheidet CA Immo GmbH als mit dem Bieter im Sinne des Übernahmegesetzes gemeinsam vorgehender Rechtsträger aus und werden insgesamt mehr als 2% der Stammaktien und der Stimmrechte zu einer bereits bestehenden kontrollierenden Beteiligung des Bieters an der Zielgesellschaft innerhalb eines Zeitraums von zwölf Monaten erworben, die aber keine Mehrheit der auf die ständig stimmberechtigten Aktien entfallenden Stimmrechte darstellt. Gemäß § 22 Abs 4 ÜbG würde durch diesen Hinzuerwerb 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 Aktienkaufvertrags CA Immo in ein Pflichtangebot gemäß § 22 Abs 1 ÜbG gewandelt werden, wodurch die unter Punkt 4.1.a) genannte aufschiebende Bedingung der 50%igen Annahmeschwelle entfällt.

Diese Wandlung ist eine Änderung des Angebots analog zu § 15 ÜbG, 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 nicht Gebrauch, so bleibt seine Annahmeerklärung wirksam. Die Erklärung des Rücktritts hat schriftlich zu erfolgen und ist an die Annahme- und Zahlstelle zu richten.

Im Fall der Wandlung dieses freiwilligen Angebots zur Kontrollerlangung in ein Pflichtangebot ist die unter Punkt 4.1.b) genannte aufschiebende Bedingung notwendigerweise bereits erfüllt, oder es wurde auf deren Eintritt verzichtet. Die verbleibende Bedingung der 50%igen Annahmeschwelle fällt mit der Veröffentlichung der Wandlung weg.

## **5. Annahme und Abwicklung des Angebots**

### **5.1 Annahmefrist**

Die Frist für die Annahme des Angebots beträgt drei (3) Wochen. Das Angebot kann daher 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 automatisch für alle bereits gestellten Angebote bis zum Ende der Annahmefrist für das konkurrierende Angebot.

Zur verlängerten Annahmefrist (Nachfrist) siehe Punkt 5.6 (*Nachfrist („Sell-out“)*).

### **5.2 Annahme- und Zahlstelle**

Mit der Abwicklung des Angebots, der Entgegennahme der Annahmeerklärungen und der Erbringung der Gegenleistung hat der Bieter die Erste Group Bank AG, Graben 21, 1010 Wien, FN 33209 m, beauftragt.

### **5.3 Annahme des Angebots**

Soweit die Abgabe der Annahmeerklärung bzw. die Hinterlegung der Stammaktien über die jeweilige Depotbank erfolgt, empfiehlt der Bieter den Aktionären, die das Angebot annehmen wollen, sich zur Sicherstellung einer rechtzeitigen Abwicklung spätestens drei (3) Börsenstage vor dem Ende der Annahmefrist mit ihrer Depotbank in Verbindung zu setzen.

Die Annahme- und Zahlstelle hat bei der OeKB für die zum Verkauf eingereichten Beteiligungspapiere eine separate ISIN („UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft – zum Verkauf eingereichte Stammaktien“, ISIN: AT0000A19LK1) beantragt. Die in der Annahmeerklärung angegebenen, somit zum Verkauf eingereichten Aktien, werden Zug um Zug gegen die Einbuchung der „UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft – zum Verkauf eingereichte Stammaktien“ aus dem Wertpapierdepot des annehmenden Aktionärs ausgebucht und an die Annahme- und Zahlstelle übertragen.

Die Annahmeerklärung des Aktionärs gilt dann als fristgerecht, wenn sie innerhalb der Annahmefrist bei der Depotbank eingeht und spätestens am dritten Börsenstag nach Ablauf der Annahmefrist die Umbuchung (das ist die Ausbuchung der ISIN AT0000815402 und Einbuchung der ISIN AT0000A19LK1) vorgenommen wurde und die Depotbank die Annahme des Angebots unter Angabe der Anzahl der erteilten Kundenaufträge sowie der Gesamtaktienanzahl jener Annahmeerklärungen, die die Depotbank während der Annahmefrist erhalten hat, an die Annahme- und Zahlstelle weitergeleitet hat.

### **5.4 Rechtsfolgen der Annahme**

Mit der Annahme dieses Angebots kommt ein aufschiebend bedingter Kaufvertrag über die verkauften Stammaktien zwischen jedem annehmenden Inhaber von Stammaktien und dem Bieter nach Maßgabe der in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Bestimmungen zustande. Sofern Aktionäre das Angebot erst annehmen, nachdem die Wandlung in ein Pflichtangebot (vgl. Punkt 4.3 (*Wandlung in ein Pflichtangebot*)) vollzogen wurde, kommt ein unbedingter Kaufvertrag zustande.

### **5.5 Zahlung des Kaufpreises und Übereignung**

Der Kaufpreis wird den Inhabern der kaufgegenständlichen Stammaktien, die das Angebot angenommen haben, spätestens zehn (10) Börsenstage nach Ende der Annahmefrist Zug um Zug gegen Übertragung der Stammaktien ausbezahlt. Bei erfolgreicher Durchführung des Angebots wird der Kaufpreis daher spätestens am 31.10.2014 ausbezahlt, soweit die Annahmefrist für das Angebot nicht verlängert wird.

### **5.6 Nachfrist („Sell-out“)**

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).

Die in Punkt 5.3 (*Annahme des Angebots*) enthaltenen Bestimmungen und Angaben gelten für die Annahme dieses Angebots während der Nachfrist entsprechend, mit der Maßgabe, dass die während der Nachfrist zum Verkauf eingereichten Stammaktien eine separate ISIN (ISIN: AT0000A19LL9) erhalten und mit „UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft – während der Nachfrist zum Verkauf eingereichte Stammaktien“ gekennzeichnet werden. Inhabern kaufgegenständlicher Stammaktien, die das Angebot während der Nachfrist annehmen möchten, sollten sich mit etwaigen Fragen hinsichtlich der technischen Abwicklung an ihre Depotbank wenden.

Inhabern kaufgegenständlicher Stammaktien, die das Angebot erst während der gesetzlichen Nachfrist gemäß § 19 Abs. 3 ÜbG annehmen, wird der Kaufpreis spätestens zehn (10) Börsenstage nach Ende dieser Nachfrist ausbezahlt.

### **5.7 Abwicklungsspesen**

Der Bieter übernimmt mit der Abwicklung dieses Angebots in Zusammenhang stehende angemessene Kosten und Gebühren. Die Depotbanken erhalten zur Abdeckung etwaiger Kosten – wie insbesondere, jedoch nicht ausschließlich, Kundenprovisionen, Spesen, etc – eine einmalige pauschale Vergütung von EUR 8,- je Depot. Die Depotbanken werden gebeten, die Abwicklung spesenfrei für die annehmenden Aktionäre durchzuführen und sich wegen der Erstattung der Kundenprovisionen mit der Annahme- und Zahlstelle in Verbindung zu setzen. Allenfalls darüber hinausgehende Spesen, Kosten, Steuern, Rechtsgeschäftsgebühren oder sonstige Abgaben sind von jedem Aktionär selber zu tragen.

Weder der Bieter noch mit dem Bieter gemeinsam vorgehende Rechtsträger übernehmen irgendeine Haftung gegenüber einem Aktionär der Zielgesellschaft oder Dritten für darüber hinausgehende Spesen, Börsenumsatzsteuern, Steuern, Rechtsgeschäftsgebühren oder sonstige ähnliche Abgaben oder anfallende Steuern im Zusammenhang mit der Annahme und der Abwicklung des Angebots im Inland oder Ausland; diese sind vom jeweiligen Aktionär der Zielgesellschaft selbst zu tragen (siehe Punkt 7.2 unten (*Steuerliche Hinweise*))

### **5.8 Gewährleistung**

Die Inhaber der kaufgegenständlichen Stammaktien, die das Angebot angenommen haben, leisten Gewähr dafür, dass die von der jeweiligen Annahmeerklärung erfassten Stammaktien in ihrem Eigentum stehen und nicht mit Rechten Dritter belastet sind.

### **5.9 Rücktrittsrecht der Beteiligungspapierinhaber bei Konkurrenzangeboten**

Wird während der Laufzeit dieses Angebots ein konkurrierendes Angebot gestellt, sind die Inhaber von Stammaktien gemäß § 17 ÜbG berechtigt, von ihren bis dahin abgegebenen Annahmeerklärungen bis spätestens vier (4) Börsenstage vor Ablauf der ursprünglichen Annahmefrist zurückzutreten. Die Erklärung des Rücktritts hat schriftlich über die jeweilige Depotbank zu erfolgen und ist an die Annahme- und Zahlstelle zu richten.

### **5.10 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 Webseiten 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 diesem Angebot. Die anderen auf den genannten Webseiten abrufbaren Informationen stellen keinen Bestandteil dieser Angebotsunterlage dar.

Bis zur Durchführung der Abspaltung zur Aufnahme (siehe Punkt 2.2) werden allfällige Veröffentlichungen auch auf der Webseite der PORR AG (<http://www.porr-group.com>) erfolgen. Danach werden allfällige Veröffentlichungen stattdessen auf der Webseite des Bieters (<http://piag-immo.com>) erfolgen.

## **6. Künftige Beteiligungs- und Unternehmenspolitik**

### **6.1 Gründe für das Angebot**

Zum Datum der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage halten der Bieter und mit diesem im Sinne des Übernahmegesetzes gemeinsam vorgehende Rechtsträger (unter Einbeziehung der 1.500.008 Stammaktien der CA Immo GmbH) eine Mehrheit der Stammaktien an der Zielgesellschaft. Durch Vollzug des Aktienkaufvertrags CA Immo (geplant für Anfang Oktober 2014) wird CA Immo GmbH als mit dem Bieter gemeinsam vorgehender Rechtsträger ausscheiden und die Beteiligung des Bieters und der verbleibenden mit dem Bieter im Sinne des Übernahmegesetzes gemeinsam vorgehenden Rechtsträger an der Zielgesellschaft reduziert sich auf eine Beteiligung, die eine unmittelbar kontrollierende Beteiligung an der Zielgesellschaft ohne Mehrheit der auf die ständig stimmberechtigten Stammaktien entfallenden Stimmrechte darstellt. Der Erwerb des Bieters der 1.500.008 Stammaktien der CA Immo GmbH bei Vollzug des Aktienkaufvertrags CA Immo führt in der Folge dazu, dass 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 wird. Damit würde ab diesem Zeitpunkt eine Angebotspflicht gemäß § 22 Abs. 4 ÜbG infolge *creeping in* bestehen. Diese bevorstehende Angebotspflicht wird mit diesem freiwilligen Übernahmeangebot zur Kontrollerlangung gemäß § 25a ÜbG antizipiert, wobei die in Punkt 4.3 (*Wandlung in eine Pflichtangebot*) beschriebene Möglichkeit auf Wandlung in ein Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff ÜbG besteht.

### **6.2 Geschäftspolitische Ziele und Absichten**

Die PORR Gruppe ist ein führender österreichischer Baukonzern. Durch die Geschäftstätigkeit des Baukonzerns hat sich im Laufe der Jahre eine erhebliche Anzahl nicht betriebsnotwendiger Immobilien angesammelt. 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 geographische 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 betreffend nicht betriebsnotwendige Immobilien nunmehr ein Volumen, welches eine Darstellung und Finanzierung dieser Aktivitäten als eigenständiger Konzern möglich macht.

Der Vorstand der PORR AG beschloss dazu in einer außerordentlichen Sitzung am 31.08.2014, 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 PIAG, derzeit eine 100%ige Tochtergesellschaft der PORR AG, anzustreben.

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 PIAG gegen Ausgabe neuer Aktien durch die PIAG an die Aktionäre der PORR AG übertragen werden. Im Zuge der Abspaltung zur Aufnahme von PORR AG als übertragende Gesellschaft auf 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 (siehe dazu die Tabelle oben in Punkt 2.1 (*Angaben zum Bieter*)).

Vor diesem Hintergrund sollen durch die Abspaltung zur Aufnahme zwei eigenständige börsennotierte Konzerne entstehen, die PORR Gruppe als fokussierter Baukonzern und 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 ist 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.

### **6.3 Übernahmerecht**

Die Mitglieder des ORTNER-STRAUSS-Syndikats kündigten an, das betreffend die PORR AG bestehende personalistische Einstimmigkeitssyndikat 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 dieser 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. Diese Schritte (Abspaltung zur Aufnahme, Verschmelzung) begründen daher jeweils keine Verpflichtung des die PORR AG kontrollierenden ORTNER-STRAUSS-Syndikats zur Legung eines neuerlichen Pflichtangebots an die Inhaber von Stammaktien der Zielgesellschaft. Hierzu wird auf die Ausführungen in der Stellungnahme der Übernahmekommission GZ 2014/3/6-7 vom 13. August 2014, die auf der Webseite der Übernahmekommission ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)) veröffentlicht wurde, hingewiesen. Die auf der genannten Webseite abrufbaren Informationen stellen keinen Bestandteil dieser Angebotsunterlage dar.

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 Aktienkaufvertrag CA Immo und der Call Option über die Mehrheit der Stimmrechte an der Zielgesellschaft (in Summe 75,10 %) verfügen werden.

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

Der Bieter weist darauf hin, dass in den von Vorstand und Aufsichtsrat der Zielgesellschaft gemäß § 14 ÜbG zu veröffentlichenden Äußerungen auch auf die voraussichtlichen Auswirkungen des Angebots auf die Arbeitnehmer (Arbeitsplätze, Beschäftigungsbedingungen, Schicksal von Standorten) einzugehen ist.

#### **6.5 Transparenz allfälliger Zusagen des Bieters an Organe der Zielgesellschaft**

Weder der Bieter noch mit dem Bieter gemeinsam vorgehende Rechtsträger haben den verbleibenden oder ausscheidenden Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft im Zusammenhang mit diesem Angebot vermögenswerte Vorteile gewährt, angeboten oder versprochen.

### **7. Sonstige Angaben**

#### **7.1 Finanzierung des Angebots**

Ausgehend von einem Kaufpreis von EUR 24,-- pro Stammaktie ergibt sich für den Bieter ohne Berücksichtigung der voraussichtlichen Transaktions- und Abwicklungskosten und unter Berücksichtigung der in Punkt 3.1 (*Kaufgegenstand*) angeführten Einlieferungsverzichte ein Gesamtfinanzierungsvolumen für das Angebot von bis zu rund EUR 21.150.000,--.

Der Bieter verfügt über ausreichend liquide Mittel für die Finanzierung des Erwerbs aller vom Angebot umfassten Stammaktien und hat sichergestellt, dass diese zur Erfüllung des Angebots rechtzeitig zur Verfügung stehen.

#### **7.2 Steuerrechtliche Hinweise**

Der Bieter trägt lediglich die Transaktionskosten, insbesondere die Kosten der Annahme- und Zahlstelle. Ertragsteuern und andere Steuern, die nicht als Abwicklungsspesen (siehe dazu Punkt 5.7 (*Abwicklungsspesen*)) zu werten sind, werden vom Bieter nicht übernommen.

Angesichts der Komplexität des österreichischen Steuerrechts wird den Aktionären empfohlen, sich von ihren steuerlichen Vertretern über die steuerlichen Folgen der Annahme des Angebots beraten zu lassen. Nur ihr steuerlicher Vertreter ist in der Lage, die besonderen Verhältnisse des Einzelfalls zu berücksichtigen.

#### **7.3 Anwendbares Recht**

Das gegenständliche Angebot und dessen Abwicklung, insbesondere die bei Annahme dieses Angebots geschlossenen Kauf- und Übereignungsverträge, sowie nicht-vertragliche Ansprüche aus oder in Zusammenhang mit diesem Angebot unterliegen ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts. Ausschließlicher Gerichtsstand ist Wien, Innere Stadt, sofern es sich nicht um ein Verbrauchergeschäft handelt.

## **7.4 Verbreitungsbeschränkungen / Restriction of Publication**

### **7.4.1 Verbreitungsbeschränkungen**

**Außer in Übereinstimmung mit den anwendbaren Rechtsvorschriften dürfen die vorliegende Angebotsunterlage oder sonst mit dem Angebot in Zusammenhang stehende Dokumente außerhalb der Republik Österreich weder veröffentlicht, versendet, vertrieben, verbreitet oder zugänglich gemacht werden. Der Bieter übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung für einen Verstoß gegen die vorstehende Bestimmung. Das Angebot wird insbesondere weder direkt noch indirekt in den Vereinigten Staaten von Amerika, deren Territorien oder anderen Gebieten unter deren Hoheitsgewalt abgegeben, noch darf es in oder von den Vereinigten Staaten von Amerika aus angenommen werden. Dieses Angebot wird weiters weder direkt noch indirekt in Australien oder Japan gestellt, noch darf es in oder von Australien oder Japan aus angenommen werden.**

**Diese Angebotsunterlage stellt weder ein Angebot von Aktien noch eine Einladung dar, Aktien an der Zielgesellschaft in einer Rechtsordnung oder von einer Rechtsordnung aus anzubieten, in der die Stellung eines solchen Angebotes oder einer solchen Einladung zur Angebotsstellung oder in der das Stellen eines Angebots durch oder an bestimmte Personen untersagt ist.**

**Inhaber von Aktien der Zielgesellschaft, die außerhalb der Republik Österreich in den Besitz der Angebotsunterlage gelangen und/oder die das Angebot außerhalb der Republik Österreich annehmen wollen, sind angehalten, sich über die damit in Zusammenhang stehenden einschlägigen rechtlichen Vorschriften zu informieren und diese Vorschriften zu beachten. Der Bieter übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung im Zusammenhang mit einer Annahme des Angebotes außerhalb der Republik Österreich.**

### **7.4.2 Restriction of Publication**

**Other than in compliance with applicable law, the publication, dispatch, distribution, dissemination or granting access to (i) this offer document, (ii) a summary of or other description of the conditions contained in this offer document or (iii) other documents connected with the offer outside of the Republic of Austria is not permitted. The bidder does not assume any responsibility for any violation against the above-mentioned provision. In particular, the offer is not being made, directly or indirectly, in the United States of America, its territories or possessions or any area subject to its jurisdiction, nor may it be accepted in or from the United States of America. Further, this offer is not being made, directly or indirectly, in Australia or Japan, nor may it be accepted in or from Australia or Japan.**

**This offer document does not constitute a solicitation to offer shares in the target company in or from any jurisdiction where it is prohibited to make such offer or solicitation or where it is prohibited to launch an offer by or to certain individuals. The Offer will neither be approved by an authority outside the Republic of Austria nor has an application for such an approval been filed.**

**Shareholders who come into possession of the offer document outside the Republic of Austria and/or who wish to accept the offer outside the Republic of Austria are advised to in-form themselves of the relevant applicable legal provisions and to comply with them. The Bidder does not assume any responsibility in connection with an acceptance of the offer outside the Republic of Austria.**

## 7.5 Berater des Bieters

Als Berater des Bieters sind tätig:

- als Rechtsberater:

PISTOTNIK & KRILYSZYN Rechtsanwälte GmbH  
Rotenturmstraße 25/11  
1010 Wien

DORDA BRUGGER JORDIS Rechtsanwälte GmbH  
Universitätsring 10  
1010 Wien

- als Sachverständiger gemäß § 9 ÜbG:

Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.  
Wagramer Straße 19, IZD Tower  
1220 Wien

## 7.6 Weitere Auskünfte

Für weitere Auskünfte zum Angebot steht Herr Direktor Prokurist Rolf PETERSEN, Tel: 050 626/1199, Fax: 050 626/1827, E-Mail: [rolf.petersen@porr.at](mailto:rolf.petersen@porr.at) und in Vertretung des Bieters Herr DDr. Karl PISTOTNIK, Tel: 01/533 62 85, Fax: 533 71 85, E-Mail: [pistotnik-ragmbh@pistotnik.at](mailto:pistotnik-ragmbh@pistotnik.at) zur Verfügung.

Für weitere Auskünfte zur Abwicklung des Angebots steht auch die Zahl- und Annahmestelle, Erste Group Bank AG, Graben 21, 1010 Wien, unter der E-Mailadresse [CorpAT0551@erstegroup.com](mailto:CorpAT0551@erstegroup.com) während der üblichen Geschäftszeiten zur Verfügung.

Weitere Informationen erhalten sie auf den Websites der Zielgesellschaft ([www.ubm.at](http://www.ubm.at)) und der österreichischen Übernahmekommission ([www.takeover.at](http://www.takeover.at)).

## 7.7 Angaben zum Sachverständigen des Bieters

Der Bieter hat Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Wagramer Straße 19, 1220 Wien, FN 267030 t, zum Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG bestellt.

Wien, am 08.09.2014

**PIAG Immobilien AG**



---

**Ing Karl-Heinz Strauss, MBA**  
Vorsitzender des Vorstands



---

**MMag Christian B. Maier**  
Mitglied des Vorstands

## 8. Bestätigung des Sachverständigen gemäß § 9 ÜbG

Aufgrund der von uns durchgeführten Prüfung gemäß § 9 Abs. 1 ÜbG konnten wir feststellen, dass das freiwillige öffentliche Angebot zur Kontrollerlangung mit der Möglichkeit zur Wandlung in ein öffentliches Pflichtangebot der PIAG Immobilien AG an die Inhaber von Stammaktien der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft vollständig und gesetzmäßig ist und insbesondere die Angaben über die gebotene Gegenleistung den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Dem Bieter stehen die zur vollständigen Erfüllung des Angebots erforderlichen Mittel rechtzeitig zur Verfügung.

Wien, am 08.09.2014

### Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.



---

Mag. Bettina Rosar  
Wirtschaftsprüfer



---

Mag. Eva-Maria Berchtold  
Wirtschaftsprüfer