

Prüfungsbericht

des Aufsichtsrats der

PIAG Immobilien AG

FN 397508 x
Absberggasse 47
A-1100 Wien

über die Abspaltung zur Aufnahme
der Beteiligungen der PORR AG an
STRAUSS & PARTNER Development GmbH und
UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft
auf die PIAG Immobilien AG und
Ausgabe von Aktien der PIAG Immobilien AG an die Aktionäre der PORR AG

Wien, am 25. September 2014

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

PORR AG (FN 34853 f) mit dem Sitz in Wien ("**PORR**") und gemeinsam mit ihren direkten und indirekten Tochtergesellschaften die "**PORR Gruppe**") ist die Obergesellschaft der *PORR Gruppe*. Die *PORR Gruppe* ist ein führender österreichischer Baukonzern. Das Angebotsspektrum reicht vom Hoch- und Tiefbau über die Projektentwicklung bis hin zum Straßenbau. Geografisch ist die *PORR Gruppe* insbesondere in ihren Heimmärkten Österreich, Deutschland, Schweiz, Polen und Tschechien tätig und bietet dort alle Bauprodukte und -dienstleistungen an. Die Aktivitäten der *PORR Gruppe* umfassen auch Projekt- und Immobilienentwicklung, schwerpunktmäßig in der STRAUSS & PARTNER Development GmbH (FN 255167 x) ("**Strauss & Partner**" und gemeinsam mit ihren direkten und indirekten Tochtergesellschaften die "**S&P Gruppe**"), einer direkten 99,96% Tochtergesellschaft der *PORR*, und der eigenständig börsennotierten UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft (FN 100059 x) ("**UBM**" und gemeinsam mit ihren direkten und indirekten Tochtergesellschaften die "**UBM Gruppe**"), an welcher die *PORR Gruppe* zum Stichtag 30. Juni 2014 eine Beteiligung von insgesamt 41,80% hielt (davon *PORR* 41,33% direkt und 0,47% indirekt über EPS Absberggasse 47 Projektmanagement GmbH).

PIAG Immobilien AG (FN 397508 x) mit dem Sitz in Wien ("**PIAG**") ist eine 100% Tochtergesellschaft der *PORR*, derzeit ohne eigene Geschäftstätigkeit.

PORR als übertragende Gesellschaft beabsichtigt die Übertragung ihrer zum Stichtag 30. Juni 2014 gehaltenen Beteiligung an der *UBM* und eines Teils ihrer Beteiligung an der *Strauss & Partner* im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf Grundlage des Spaltungsgesetzes und von Artikel VI UmgrStG mit Wirkung zum Ablauf des 30. Juni 2014 im Wege der Abspaltung zur Aufnahme (§§ 17 iVm 2 ff SpaltG) auf *PIAG* als übernehmende Gesellschaft ("**Spaltung**").

Der restliche Teil der Beteiligung der *PORR Gruppe* an *UBM* und *Strauss & Partner* soll aufschiebend bedingt mit Wirksamkeit der *Spaltung* an *PIAG* verkauft werden. Damit sollen die Beteiligungen an der *Strauss & Partner* und *UBM* (und damit wesentliche Teile der Aktivitäten der *PORR Gruppe* im Bereich Projekt- und Immobilienentwicklung zusammen mit einem wesentlichen Teil der nicht betriebsnotwendigen Immobilien der *PORR Gruppe*) aus dem Vermögen der *PORR* und der *PORR Gruppe* ausscheiden.

Für die Übertragung einer Beteiligung an *UBM* und eines Teils der Beteiligung an der *Strauss & Partner* im Wege der Spaltung werden den Aktionären der *PORR* neue Aktien der *PIAG* nach Maßgabe des abzuschließenden Spaltungs- und Übernahmungsvertrags im Verhältnis ihrer Beteiligung an der *PORR* gewährt (verhältnismäßige Spaltung). Nach Durchführung der *Spaltung* werden die Beteiligungsverhältnisse an der *PIAG* daher jenen

an der *PORR* entsprechen und *PIAG* wird eine eigenständige Schwestergesellschaft der *PORR*.

Sämtliche an die Aktionäre der *PORR* neu ausgegebenen Aktien der *PIAG* sollen zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse zugelassen werden und nach Wirksamwerden der *Spaltung* im Segment "Standard Market Auction" notieren.

Die *Spaltung* zielt daher auf eine Herauslösung wesentlicher Teile der nicht betriebsnotwendigen Immobilien und wesentlicher Teile des Projekt- und Immobilienentwicklungsgeschäfts aus der *PORR Gruppe*, sodass die *PORR Gruppe* in der Folge als fokussierter Baukonzern aufgestellt ist. Gleichzeitig entsteht nach Durchführung der *Spaltung* durch die Bündelung einer Mehrheitsbeteiligung an der börsennotierten auf Immobilienentwicklung spezialisierten *UBM Gruppe* und der (davor zur *PORR Gruppe* gehörenden) *S&P Gruppe* in der *PIAG* ein eigenständiger Konzern mit Fokussierung auf Immobilienentwicklung.

Zur Umsetzung der *Spaltung* haben die Vorstände der *PORR* und der *PIAG* am 24. September 2014 den Entwurf eines Spaltungs- und Übernahmungsvertrags aufgestellt. Die *Spaltung* bedarf gemäß § 8 SpaltG iVm § 17 Z 5 SpaltG iVm § 221 AktG noch der Zustimmung der Hauptversammlungen der *PORR* und der *PIAG*.

1.2 Zweck dieses Berichts

Der Aufsichtsrat der *PIAG* als übernehmende Gesellschaft hat gemäß §§ 6 iVm 17 SpaltG iVm § 220c AktG die beabsichtigte *Spaltung* auf Grundlage des Spaltungsberichts des Vorstandes und des Prüfungsberichts des Spaltungsprüfers zu prüfen und darüber einen schriftlichen Bericht zu erstatten. Gegenstand dieses Prüfungsberichts ist daher die Prüfung der unter Punkt 1.1 dargestellten *Spaltung* auf Grundlage der unter Punkt 1.3 angeführten Unterlagen.

1.3 Vorliegende Unterlagen

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats der *PIAG* liegen folgende Unterlagen vor:

- Entwurf des Spaltungs- und Übernahmungsvertrags samt Anlagen vom 24. September 2014
- Gemeinsamer Spaltungsbericht der Vorstände der *PORR* und der *PIAG* gemäß §§ 4 iVm 17 SpaltG und gemäß §§ 220a AktG iVm 17 Z 5 SpaltG
- Bericht der Mag Anton Androsch Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH als Spaltungsprüfer der *PIAG* gemäß § 5 SpaltG und §§ 220b AktG iVm 17 Z 5 SpaltG

2. Wirtschaftliche Zweckmäßigkeit

Zur wirtschaftlichen Zweckmäßigkeit führen die Vorstände der *PORR* und der *PIAG* in ihrem gemeinsamen Bericht insbesondere folgende Argumente an, denen sich der Aufsichtsrat anschließt:

2.1 Maßgebliche Überlegungen

Durch den Erwerb der Mehrheitsbeteiligung an der *UBM* erreichen die Aktivitäten der *PORR Gruppe* in der Immobilienentwicklung und nicht betriebsnotwendige Immobilien nunmehr ein Volumen, welches eine Darstellung und Finanzierung dieser Aktivitäten als eigenständiger Konzern möglich macht.

Die *Spaltung* und damit die Trennung von den Immobilienaktivitäten ermöglicht eine Positionierung der *PORR Gruppe* am Kapitalmarkt als fokussierten Baukonzern. Bislang machte der Vorstand der *PORR* bei Investorengesprächen und auch im Rahmen der Kapitalerhöhung im Frühjahr 2014 die Erfahrung, dass die Immobilienaktivitäten sich bei der Bewertung der gesamten *PORR Gruppe* als wertmindernd bis wertneutral, jedenfalls aber nicht wertsteigernd auswirkten. Ähnliche Erfahrungen machte der Vorstand der *PORR* auch mit finanzierenden Banken (insbesondere auch betreffend die für das Baugeschäft wesentlichen Avalrahmen), weil die Immobilienaktivitäten ein wesentlicher Grund für einen erhöhten Finanzierungsbedarf der *PORR Gruppe* waren.

Aus der Sicht der *PORR* sprechen daher insbesondere folgende Erwägungen für die *Spaltung* und die Abtrennung der Aktivitäten im Bereich Immobilienentwicklung und von nicht betriebsnotwendigen Immobilien:

- Schärfung des Kapitalmarktprofils der *PORR Gruppe* als fokussierter Baukonzern (ohne erhebliche konsolidierte Immobilientätigkeiten).
- Verbesserung der Bilanz- und Ertragskennzahlen der *PORR Gruppe* durch Wegfall der Kapitalbindung in nicht betriebsnotwendigen Immobilien und Immobilienentwicklungsprojekten und dadurch eine deutliche Verringerung der Nettoverschuldung der *PORR Gruppe*.
- Nach Erwartung des Vorstands der *PORR* kommt es durch die *Spaltung* und die Trennung von den Aktivitäten im Bereich Immobilienentwicklung und von nicht betriebsnotwendigen Immobilien zu keinem bedeutenden Verlust von Synergien (insbesondere wird auch nach der *Spaltung* ein gewisses Naheverhältnis erhalten bleiben, da nach der *Spaltung* das *Ortner-Strauss-Syndikat* sowohl die *PORR Gruppe* als auch die *PIAG* kontrollieren wird).
- Ausgehend vom aktuellen Bewertungsniveau der *PORR Gruppe* und der Bewertungstechnik der Investoren erwartet der Vorstand der *PORR*, dass sich die *Spaltung* wertsteigernd für die *PORR* und damit auch die Aktionäre der *PORR* auswirkt.

ken wird, obwohl die *Spaltung* formell mit einem Abgang von Vermögen aus der *PORR* verbunden ist.

Aus der Sicht der *PIAG* sprechen folgende Gründe für die Durchführung der *Spaltung*:

- Im Zuge der *Spaltung* werden erhebliche Vermögenswerte auf die *PIAG* übertragen.
- Durch die Zusammenführung der Aktivitäten und der Plattformen der *UBM* und der *Strauss & Partner* erreichen diese gemeinsam in der *PIAG Gruppe* eine Größenrelation, welche einen sinnvollen eigenständigen Auftritt am Kapitalmarkt und auch eine eigenständige Finanzierung auch über den Kapitalmarkt möglich erscheinen lässt.
- Die Zusammenführung der Aktivitäten und der Plattformen der *UBM* und der *Strauss & Partner* in der *PIAG Gruppe* führt zur Möglichkeit, die Geschäftstätigkeit erheblich auszuweiten und Synergien zu heben.

2.2 Entscheidung für die Spaltung

Die Trennung im Wege einer Abspaltung liegt nach Ansicht des Vorstands der *PIAG*, der sich der Aufsichtsrat der *PIAG* anschließt, im besten Interesse der *PIAG* und der bestehenden sowie neuen der Aktionäre der *PIAG*, insbesondere aus folgenden Überlegungen:

- Die Durchführung der Abspaltung erfordert für *PIAG* keinen mit der Akquisition vergleichbarer Liegenschaften und Beteiligungen verbundenen Aufwand.
- Die erfolgreiche Durchführung der Abspaltung ist in einem geringeren Maße von einem positiven Kapitalmarktumfeld abhängig, als dies bei einem Börsegang (IPO) der *PIAG* mit Platzierung von Aktien bei Investoren der Fall wäre. Im Zuge der Abspaltung erhalten die Aktionäre der *PORR* verhältnismäßig Aktien an der *PIAG* als Teil dieser Abspaltung, ohne dass eine gesonderte Platzierung erforderlich ist.
- Im Zuge der Abspaltung können die Aktionäre der *PORR* entscheiden, ob sie auch in der *PIAG* investiert bleiben wollen oder sie die im Zuge der *Spaltung* an sie ausgegebenen neuen Aktien an der *PIAG* durch einen Verkauf (gesondert und unabhängig von einer Investition in Aktien der *PORR*) realisieren wollen.

Mit der *Spaltung* und der Trennung von den Aktivitäten im Bereich Immobilienentwicklungen sowie von nicht betriebsnotwendigen Immobilien sind für die *PIAG* auch Nachteile verbunden, die bei der Entscheidung berücksichtigt wurden:

- Die Struktur der Transaktion bei einer Spaltung ist sehr komplex. Dies betrifft in erster Linie die Zielstruktur und die zur Erreichung notwendigen Schritte, wie etwa die zur Umsetzung erforderlichen Prüfungen, und die erforderlichen umfangrei-

chen vorbereitenden Umstrukturierungsmaßnahmen zur Konzentrierung der Immobilienaktivitäten der *PORR Gruppe* (ohne *UBM*) in der *S&P Gruppe*.

- Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass als Folge der Abspaltung, bei der alle Aktionäre der *PORR* auch Aktionäre der *PIAG* werden, ein Teil der Investoren die ihnen zugeteilten Aktien an der *PIAG* wieder veräußern wird wollen. Dies insbesondere deshalb, weil Investoren, die eine Entscheidung zur Veranlagung in einem Baukonzern getroffen haben, nicht notwendigerweise auch in einem Immobilienkonzern *PIAG* investiert sein wollen.

Auf Grundlage einer sorgfältigen Abwägung ist der Aufsichtsrat der *PIAG* in Übereinstimmung mit dem Vorstand der *PORR* und der *PIAG* überzeugt, dass die dargestellten Vorteile einer Abspaltung die angeführten Nachteile bei weitem überwiegen. Insbesondere ist der Aufsichtsrat der *PIAG* überzeugt, dass die vorgeschlagene Abspaltung zu einer Wertsteigerung der *PIAG* führt und damit auch einen Mehrwert für die bestehenden und neuen Aktionäre der *PIAG* schaffen wird.

3. Kapitalerhöhung der *PIAG* zur Durchführung der Spaltung und Börsenotierung

Zur Durchführung der *Spaltung* wird die *PIAG* ihr Grundkapital von EUR 70.000,-- um EUR 14.547.500,-- auf EUR 14.617.500,-- durch Ausgabe von 14.547.500 neuen auf Inhaber lautende Stückaktien der *PIAG* erhöhen. Auf die Kapitalerhöhung wird das Spaltungsvermögen als Sacheinlage geleistet. Die *PIAG* gibt diese durch die Kapitalerhöhung neu geschaffenen Aktien zu dem auf sie entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,-- je Aktie ohne Festsetzung eines Agios an die Aktionäre der *PORR* aus.

Die Kapitalerhöhung der *PIAG* zur Durchführung der *Spaltung* erfordert eine Sacheinlageprüfung (§ 17 Z 3 SpaltG). Mit Beschluss des Handelsgerichts Wien vom 14. August 2014 wurde Mag Anton Androsch Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH als Sacheinlageprüfer der *PIAG* bestellt. Dabei prüft Mag Anton Androsch Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH unter anderem, ob der Wert des Spaltungsvermögens den Wert des Ausgabebetrages der neuen Aktien der *PIAG* aus der Kapitalerhöhung abdeckt und erstattet einen entsprechenden Sacheinlageprüfbericht (§ 17 Z 3a SpaltG iVm § 26 AktG). Dieser Sacheinlageprüfbericht wird gemäß § 13 Z 4 SpaltG beim Handelsgericht Wien zur *PORR* und zur *PIAG* eingereicht werden.

Die Sacheinlage wird in § 4 (4) der geänderten Satzung festgesetzt.

Die 14.547.500 im Zuge der Spaltung neu auszugebenden Aktien an der *PIAG* sollen zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse zugelassen werden und umgehend nach Wirksamwerden der *Spaltung* im Segment "Standard Market Auction" notieren. Die Zulassung der neuen Aktien der *PIAG* und die Aufnahme des Handels für die neuen Aktien der *PIAG* erfolgt gemäß den geltenden Bestimmungen für die Börsenzulassung und die Notierungs-

aufnahme der Wiener Börse. Es ist wird angestrebt, dass die Aufnahme des Handels mit den neuen Aktien an der *PIAG* an dem auf die Eintragung der *Spaltung* in das Firmenbuch (*Zuteilungstichtag*) folgenden oder nächstfolgenden Börsenhandelstag erfolgt.

Die Satzung der *PIAG* wird im Zuge der *Spaltung* angepasst zur Berücksichtigung der Kapitalerhöhung im Zuge der *Spaltung* um EUR 14.547.500,-- auf EUR 14.617.500,-- durch Ausgabe von 14.547.500 neuen *PIAG*-Aktien. Darüber hinaus werden die bestehenden 70.000 *PIAG*-Aktien in Aktien Kategorie B abgeändert. Die Inhaber von Aktien der Kategorie B erhalten aus dem Bilanzgewinn jeweils eine Dividende in der Höhe von zumindest 1% (ein Prozent) des anteiligen Betrags des auf die Aktien der Kategorie B entfallenden Grundkapitals, sofern die Hauptversammlung eine Dividende beschließt (Dividendenvorrecht). Wird das Dividendenvorrecht für ein Geschäftsjahr nicht oder nicht zur Gänze bezahlt, so akkumuliert sich der Rückstand und ist aus dem Bilanzgewinn der nachfolgenden Geschäftsjahre nachzuholen (Nachbezugsrecht). Durch diese Maßnahme bilden die bereits bestehenden 70.000 *PIAG*-Aktien ab Wirksamkeit der *Spaltung* eine eigene Aktiengattung, welche derzeit nicht zum Handel an der Wiener Börse zugelassen wird (und nicht zugelassen werden muss). Dadurch wird möglich, die *Spaltung* auf Grundlage von Ausnahmeregelungen ohne Erstellung eines Prospekts durchzuführen.

4. Erläuterung des Umtauschverhältnisses / Zuteilung der Anteile

Die Aktionäre der *PORR* erhalten mit Wirksamkeit ab Eintragung der *Spaltung* in das Firmenbuch als Gegenleistung für die Übertragung des Spaltungsvermögens auf die *PIAG* verhältnismäßig, somit entsprechend ihrer Beteiligung an der *PORR*, für jede *PORR*-Aktie eine neue Aktie an der *PIAG* (Verhältnis 1:1). *PIAG* wird ihr Grundkapital zur Ausgabe von insgesamt 14.547.500 neuen Aktien erhöhen. Die Festlegung der Zahl der neu auszugebenden Aktien an der *PIAG* erfolgte mit dem Ziel, dass jeder Inhaber einer Aktie an der *PORR* im Zuge der *Spaltung* eine neue Aktie an der *PIAG* erhält und es dadurch nicht zum Entstehen von Aktienspitzen kommen kann.

Zur Ermittlung der Anzahl der zur Durchführung der *Spaltung* neu auszugebenden Aktien an der *PIAG* gemäß dem Verhältnis des Werts des Spaltungsvermögens einerseits zum Wert der übernehmenden Gesellschaft *PIAG* andererseits war keine vergleichende Unternehmensbewertung erforderlich.

Parallel zur, aber außerhalb der *Spaltung* schließen *PORR* und *PIAG* einen Einbringungsvertrag, mit welchem *PORR* sämtliche bestehenden 70.000 Aktien an der *PIAG* unentgeltlich an *PIAG* unter der aufschiebenden Bedingung überträgt, dass die *Spaltung* wirksam wird. Mit Wirksamwerden der *Spaltung* (Eintragung in das Firmenbuch) werden diese bestehenden 70.000 Aktien (dann Aktien Kategorie B mit Dividendenvorzug) somit zu eigenen Aktien der *PIAG*. Diese eigenen Anteile repräsentieren dann nach Durchführung der Kapitalerhöhung aus Anlass der *Spaltung* einen Anteil am Grundkapital der *PIAG* von rund 0,48 %.

Da sämtliche bestehenden Aktien an der *PIAG* mit Wirksamkeit der *Spaltung* in das Vermögen der *PIAG* übergehen, repräsentieren die von der *PIAG* im Zuge der *Spaltung* neu ausgegebenen 14.547.500 Aktien wirtschaftlich eine Beteiligung am Vermögen der *PIAG* von 100 %. Dadurch ist die Angemessenheit des Zuteilungsverhältnisses in jedem Fall gewährleistet, da es durch die *Spaltung* und die Ausgabe der neuen Aktien an der *PIAG* an die Aktionäre der *PORR* zu keiner Vermögensverschiebung unter den Aktionären der *PORR* kommen kann.

Der Spaltungsprüfer der *PIAG* hat in seinem Prüfbericht die Angemessenheit des Zuteilungsverhältnisses (Umtauschverhältnisses) bestätigt.

5. Ergebnis der Prüfung

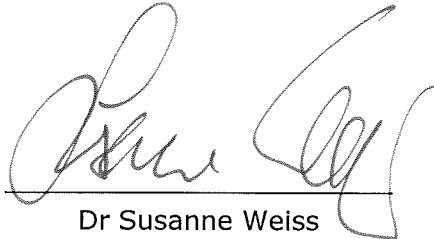
Der Aufsichtsrat der *PIAG* hat die beabsichtigte *Spaltung* auf Grundlage der unter Punkt 1.3 angeführten Urkunden geprüft. Der Aufsichtsrat der *PIAG* hält das Ergebnis seiner Prüfung wie folgt fest:

- Die im Entwurf des Spaltungs- und Übernahmevertrags enthaltenen Angaben sind richtig und rechtlich korrekt.
- Die Angaben der Vorstände im gemeinsamen Spaltungsbericht über die wirtschaftlichen und rechtlichen Folgen der *Spaltung* sind richtig.
- Die im Bericht des Spaltungsprüfers der *PIAG* dargestellten tatsächlichen Voraussetzungen der *Spaltung* stimmen mit dem Prüfungsergebnis des Aufsichtsrates überein.
- Sonderrechte oder andere Rechte im Sinne des § 2 Absatz 1 Ziffer 8 SpaltG werden weder den Aktionären der *PIAG* noch anderen Personen gewährt. Es sind für diese Personen auch keine besonderen Maßnahmen vorgesehen.
- Den Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats der an der *Spaltung* beteiligten Gesellschaften sowie den Abschluss-, Gründungs- oder Spaltungsprüfern werden keine besondere Vorteile gemäß § 2 Absatz 1 Ziffer 9 SpaltG gewährt.
- Die Durchführung der *Spaltung* ist nach Ansicht des Aufsichtsrats wirtschaftlich vertretbar und zweckmäßig und sowohl für *PIAG* als auch für die bestehenden und neuen Aktionäre der *PIAG* vorteilhaft.
- Das vorgeschlagene Zuteilungs- bzw Umtauschverhältnis ist nach Ansicht des Aufsichtsrats angemessen.

Die vom Aufsichtsrat der *PIAG* gemäß §§ 6 iVm 17 SpaltG iVm § 220c AktG vorgenommene Prüfung hat ergeben, dass die *Spaltung* den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

Aus diesen Gründen hat der Aufsichtsrat der *PIAG* diesen Prüfungsbericht beschlossen.

Wien, am 25. September 2014

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Susanne Weiss', written over a horizontal line.

Dr Susanne Weiss
Vorsitzende des Aufsichtsrats der
PIAG Immobilien AG