

## PROTOKOLL

der 17. ordentlichen Generalversammlung der Züblin Immobilien Holding AG, Zürich,  
abgehalten am Mittwoch, 12. Juli 2006, 15.00 Uhr  
SWX Swiss Exchange, Selnaustrasse 30, Zürich, Raum "Exchange"

---

<b>Vorsitz:</b>	Herr	Pierre N. Rossier	Vizepräsident
<b>Anwesend vom Verwaltungsrat:</b>	Herren	Andrew Walker Gerold Bühler Dr. Heinz Hackl	Präsident Mitglied Mitglied
<b>Unabhängiger Stimm- rechtsvertreter:</b>	Herr	Andres Schenker	TRESAG Treuhand- und Unternehmensberatungs AG, Zürich
<b>Organvertreterin:</b>	Frau	Ursula Duelli	
<b>Öffentliche Urkunds- person:</b>	Herr	Notar Martin Schlatter	Notariat Wiedikon-Zürich
<b>Stimmzähler:</b>	Herr	Martin Stäubli	
<b>Protokollführerin:</b>	Frau	Ursula Duelli	

---

**Traktanden und Anträge des Verwaltungsrats:**

- 1. Genehmigung des Geschäftsberichts 2005/2006 (bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung) sowie Kenntnisnahme von den Berichten der Revisionsstelle und des Konzernrechnungsprüfers**
- 2. Verwendung des Bilanzgewinns**
- 3. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung**
- 4. Wahlen**
  - 4.1 Bestätigungswahlen Verwaltungsrat**
  - 4.2 Neuwahlen Verwaltungsrat**
  - 4.3 Bestätigungswahl von Revisionsstelle und Konzernrechnungsprüfer**
- 5. Genehmigtes Kapital und bedingtes Kapital**
  - 5.1 Erhöhung und Erneuerung des genehmigten Kapitals**
  - 5.2 Erhöhung des bedingten Kapitals für Wandel- bzw. Optionsanleihen**
- 6. Kapitalherabsetzung und Nennwertrückzahlung**
- 7. Statutenänderungen**
  - 7.1 Aufgehobener Titeldruck**
  - 7.2 Umwandlungsklausel**

**Varia: Auskunfts- und Einsichtsbegehren des Aktionärs Sauerwein**

Bezüglich der jeweiligen Anträge des Verwaltungsrates zu den einzelnen Traktanden wird auf die diesem Protokoll beigelegte Kopie der Einladung zur 17. ordentlichen Generalversammlung („**Generalversammlung**“) verwiesen (Beilage 1).

---

Herr Pierre N. Rossier, Vizepräsident des Verwaltungsrats der Züblin Immobilien Holding AG, eröffnet die 17. ordentliche Generalversammlung um 15.00 Uhr als Vorsitzender und begrüsst die Anwesenden. Er stellt die folgenden Herren vor: Andrew Walker, Präsident des Verwaltungsrats, Gerold Bühler und Dr. Heinz Hackl, Mitglieder des Verwaltungsrats sowie die Mitglieder der Geschäftsleitung, Bruno Schefer, CEO, Dr. Barbara Stuber, COO, und Thomas Kaul, CFO. Zudem begrüsst er die Herren Dr. Markus Wesnitzer als neu vorgeschlagenen Verwaltungsrat und George Aase als zukünftigen CFO.

Im Weiteren stellt er Herrn Notar Martin Schlatter, Notariat Wiedikon-Zürich, und Herrn Andres Schenker, unabhängiger Stimmrechtsvertreter, vor. Ebenfalls begrüsst er die Herren Thomas Huwyler und Daniel Zaugg als Vertreter der Revisionsgesellschaft Ernst & Young AG.

Der Vorsitzende gedenkt des vormaligen Präsidenten Jan Bosch, der am 1. Januar 2006 unerwartet verstorben ist. Die Teilnehmer der 17. Generalversammlung erheben sich in Erinnerung an Herrn Bosch.

Der Vorsitzende teilt mit, dass Verwaltungsratspräsident Andrew Walker nach der Behandlung aller ordentlichen Traktanden und der Varia das Wort am Ende der Generalversammlung kurz ergreifen wird, dies in englischer Sprache.

Der Vorsitzende trifft sodann im Hinblick auf die gesetzlichen und statutarischen Vorschriften die folgenden formellen Feststellungen:

1. Zur 17. ordentlichen Generalversammlung ist nach Gesetz und Statuten ordnungsgemäss durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt vom 20. Juni 2006 eingeladen worden.
2. Der Geschäftsbericht 2005/2006, bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung, sowie die Berichte der Revisionsstelle und des Konzernrechnungsprüfers lagen gemäss Art. 696 OR seit dem 20. Juni 2006 am Sitz der Gesellschaft auf. Die Aktionäre konnten zudem die Zustellung des Geschäftsberichts verlangen.
3. Der Vorsitzende stellt fest, dass die Generalversammlung der Züblin Immobilien Holding AG damit ordnungsgemäss einberufen wurde.
4. Die Traktanden wurden zusammen mit den Anträgen des Verwaltungsrats in der publizierten Einladung bekannt gegeben. Auf entsprechende Frage des Vorsitzenden verlangt niemand, dass die Traktanden und Anträge vorgelesen werden. Im Vorfeld der Generalversammlung wurde von einem Aktionär ein Auskunfts- und Einsichtsbegehren gestellt. Da sich die Fragen auf Transaktionen beziehen, die sich in den Jahren 1998/1999 ereigneten, wird bekannt gegeben, dass erst am Schluss der Generalversammlung unter Varia darauf zurückzukommen sei.
5. Gemäss Art. 11 Abs. 2 der Statuten der Züblin Immobilien Holding AG werden der Protokollführer und die Stimmzähler durch den Vorsitzenden bestimmt.

Das Protokoll wird von Frau Ursula Duelli geführt.

Die Stimmzähler amten unter der Leitung von Herrn Martin Stäubli.

6. Als öffentliche Urkundsperson ist Herr Martin Schlatter, Notar im Notariat Wiedikon-Zürich, anwesend. Er wird die öffentliche Beurkundung der Beschlüsse der Generalversammlung zu den Traktanden 4.2, 5.1, 5.2, 6 und 7, d.h. zur Neuwahl von Mitgliedern des Verwaltungsrats, zur Erhöhung und Erneuerung des genehmigten Kapitals, zur Erhöhung des bedingten Kapitals für Wandel- und Optionsanleihen, zur Kapitalherabsetzung und Nennwertrückzahlung sowie zu diversen Statutenänderungen vornehmen.
7. Als Vertreter der Revisionsstelle und des Konzernrechnungsprüfers sind Herr Thomas Huwyler und Herr Daniel Zaugg von der Ernst & Young AG, Zürich, anwesend.
8. Als Organvertreterin ist Frau Ursula Duelli tätig. Als unabhängiger Stimmrechtsvertreter im Sinne von Art. 689c OR amtet Herr Andres Schenker.

9. Der Vorsitzende ordnet an, dass Abstimmungen und Wahlen in der Generalversammlung offen durch Handerheben stattfinden, wenn nicht die Generalversammlung es anders verlangt.

Sollte bei einzelnen offen durchgeführten Abstimmungen und Wahlen eine klare Feststellung des Resultats nicht möglich sein, behält der Vorsitzende sich vor, die schriftliche Durchführung der Abstimmung anzuordnen.

10. **Präsenz**

Die Zahl der anwesenden Aktionäre und der vertretenen Stimmen sowie des vertretenen Kapitals wurde an der Eingangskontrolle ermittelt. Separat festgestellt wurden ausserdem alle durch Organe, den unabhängigen Stimmrechtsvertreter und durch Depotvertreter vertretenen Stimmen.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass seit dem 31. März 2006 bis zum 7. Juli 2006 Wandelrechte ausgeübt wurden und daher sowohl das Aktienkapital als auch die Anzahl ausgegebener Aktien nicht mit den ausgewiesenen Zahlen in der Jahresrechnung und mit Art. 3 der Statuten und somit dem Handelsregister übereinstimmen.

Das Aktienkapital der Züblin Immobilien Holding AG beträgt heute CHF 282'329'958.75, eingeteilt in 32'266'281 vollständig liberierte Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 8.75

Vom **stimmberechtigten** Aktienkapital der Gesellschaft von insgesamt CHF 282'329'958.75, eingeteilt in 32'266'281 Namenaktien zu nominell CHF 8.75 Nennwert, sind heute vertreten durch:

- a) Anwesende Aktionäre:  
13'010'373 Namenaktien à CHF 8.75
- b) Depotvertreter im Sinne von Art. 689d OR:  
keine
- c) Unabhängiger Stimmrechtsvertreter im Sinne von Art. 689c OR:  
1'013'439 Namenaktien à CHF 8.75
- d) Organe oder abhängige Personen im Sinne von Art. 689c OR:  
4'510'130 Namenaktien à CHF 8.75

Gemäss Präsenzliste sind somit 18'533'942 stimmberechtigte Namenaktien zu CHF 8.75, was einem Gesamtnennwert dieser Aktien von CHF 162'171'992.5 entspricht, direkt oder indirekt an der Generalversammlung vertreten (Beilage 2).

Das absolute Mehr beträgt 9'266'972 Stimmen. Das 2/3 Mehr beträgt 12'355'961 Stimmen.

11. Bevor der Vorsitzende zur Behandlung der einzelnen Traktanden übergeht, stellt er fest, dass die heutige Generalversammlung ordnungsgemäss konstituiert und beschlussfähig ist.

12. Gegen die getroffenen Feststellungen werden keine Einwendungen erhoben.

**Traktandum 1            Genehmigung des Geschäftsberichts 2005/2006 (bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung) sowie Kenntnisnahme von den Berichten der Revisionsstelle und des Konzernrechnungsprüfers**

Der Vorsitzende legt den Geschäftsbericht 2005/2006 der Züblin Immobilien Holding AG vor und erläutert ihn in groben Zügen. Hervorgehoben wird die bereits erfolgte oder erwartete Einführung des REIT-Status in den meisten Ländern, in denen Züblin investiert ist. Mit dem REIT-Status entfällt vereinfacht ausgedrückt unter gewissen Voraussetzungen die Doppelbesteuerung der Einkünfte. Herr Bruno Schefer, CEO, präsentiert den Geschäftsbericht detailliert und gibt einen kurzen Ausblick zum laufenden Geschäftsjahr.

Der Verwaltungsrat beantragt die Genehmigung des Geschäftsberichts 2005/2006.

Der schriftliche Revisionsbericht und die Empfehlung der Revisionsstelle sind auf Seite 109 des Geschäftsberichts zu finden. Der Vorsitzende fasst kurz zusammen:

Die Revisionsstelle hat die Jahresrechnung geprüft. Sie stellt fest, dass die Buchführung und die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns Gesetz und Statuten entsprechen.

Aufgrund der Ergebnisse ihrer Prüfung empfiehlt die Revisionsstelle, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Der Bericht des Konzernrechnungsprüfers ist auf Seite 97 des Geschäftsberichts zu finden. Der Vorsitzende fasst diesen ebenfalls kurz zusammen:

Der Konzernrechnungsprüfer stellt fest, dass die konsolidierte Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) vermittelt und dem schweizerischen Gesetz entspricht.

Aufgrund der Ergebnisse seiner Prüfungen empfiehlt der Konzernrechnungsprüfer, die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung zu genehmigen.

Herr Thomas Huwyler sowie Herr Daniel Zaugg von der Ernst & Young AG, Revisionsstelle der Züblin Immobilien Holding AG und Konzernrechnungsprüfer der Züblin-Gruppe, haben den Vorsitzenden vor der Generalversammlung wissen lassen, dass sie dem Bericht der Revisionsstelle und dem Bericht des Konzernrechnungsprüfers nichts beizufügen haben.

Bevor der Vorsitzende über den Antrag des Verwaltungsrats abstimmen lässt, eröffnet er die Diskussion. Das Wort wird nicht verlangt.

Anschliessend geht der Vorsitzende zur Abstimmung über.

**Die Generalversammlung genehmigt in offener Abstimmung bei wenigen Enthaltungen und Gegenstimmen den Geschäftsbericht 2005/2006 der Züblin Immobilien Holding AG.**

**Traktandum 2            Verwendung des Bilanzgewinns**

Der Vorsitzende informiert, dass der Bilanzgewinn per 31. März 2006, welcher der Generalversammlung zur Verfügung stehe, insgesamt CHF 31'717'304.33 betrage. Er setze sich aus dem Vortrag des Vorjahres, der Auflösung von Reserven für eigene Aktien sowie dem Reingewinn des Geschäftsjahres 2005/2006 zusammen. Für die Details verweist der Vorsitzende auf die im Schweizerischen Handelsamtsblatt publizierte Einladung zur Generalversammlung, präzisiert jedoch, dass die Einladung einen Darstellungsfehler enthält und der Gewinnvortrag des Vorjahres nach der Gewinnverwendung effektiv CHF 22'698'113.24 beträgt, und nicht CHF 23'698'113.24, womit sich der der Generalversammlung zur Verfügung stehende Bilanzgewinn auf CHF 31'717'304.33 beläuft.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung im Hinblick auf die in Traktandum 6 beantragte Kapitalreduktion anstelle einer Dividende diesen Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Reserve	CHF 1'000'000.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b><u>CHF 30'717'304.33</u></b>

Bevor der Vorsitzende über den Antrag des Verwaltungsrats abstimmen lässt, eröffnet er die Diskussion. Das Wort wird nicht verlangt; er geht zur Abstimmung über.

**Die Generalversammlung genehmigt in offener Abstimmung mit grosser Mehrheit bei wenigen Enthaltungen und Gegenstimmen die Verwendung des Bilanzgewinns gemäss dem Antrag des Verwaltungsrats.**

**Traktandum 3            Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung**

Der Vorsitzende beantragt namens des Verwaltungsrates, es sei den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung für ihre Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2005/2006 Entlastung zu erteilen.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass aufgrund von Art. 695 OR Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, bei diesem Beschluss kein Stimmrecht haben. Er bittet deshalb die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, bei diesem Traktandum mit ihren eigenen Aktien und den von ihnen vertretenen Aktien nicht zu stimmen.

Bevor der Vorsitzende über den Antrag abstimmen lässt, eröffnet er die Diskussion. Das Wort wird nicht verlangt; er geht zur Abstimmung über.

**Die Generalversammlung erteilt in offener Abstimmung mit grosser Mehrheit bei wenigen Enthaltungen und Gegenstimmen den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung Entlastung für das Geschäftsjahr 2005/2006.**

Der Vorsitzende bedankt sich im Namen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung für das entgegengebrachte Vertrauen.

#### **Traktandum 4.1 Bestätigungswahlen Verwaltungsrat**

Der Verwaltungsrat beantragt, Herrn Pierre N. Rossier im Amt als Mitglied des Verwaltungsrats zu bestätigen und für eine weitere Amtsdauer von drei Jahren bis 2009 zu wählen.

Das Wort wird nicht gewünscht, womit der Vorsitzende zur Wahl kommt.

**Die Generalversammlung bestätigt in offener Abstimmung mit grosser Mehrheit bei wenigen Enthaltungen und Gegenstimmen Pierre N. Rossier für eine weitere Amtsdauer von drei Jahren in seinem Amt als Mitglied des Verwaltungsrats der Gesellschaft.**

#### **Traktandum 4.2 Neuwahlen Verwaltungsrat**

Unter Traktandum 4.2 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Zuwahl in den Verwaltungsrat.

Der Vorsitzende stellt das zu wählende Mitglied kurz vor: Es handelt sich um Dr. Markus Wesnitzer, einen deutschen Staatsangehörigen mit Wohnsitz in Nürnberg, welcher sich als Kenner des Immobilienmarktes auszeichnet.

Der Vorsitzende informiert, dass sich Herr Dr. Markus Wesnitzer gegenüber dem Verwaltungsrat schriftlich bereit erklärt hat, eine allfällige Wahl als Mitglied des Verwaltungsrats anzunehmen.

Der Verwaltungsrat beantragt demnach, die genannte Person für drei Jahre bis 2009 in den Verwaltungsrat zu wählen.

Das Wort wird dazu nicht gewünscht und der Vorsitzende kommt damit zur Wahl. Der Vorsitzende weist darauf hin, dass diese Wahl nicht der öffentlichen Beurkundung bedarf, jedoch aus Gründen der Einfachheit in der öffentlichen Urkunde aufgeführt wird.

**Die Generalversammlung wählt in offener Abstimmung mit grosser Mehrheit bei wenigen Enthaltungen und Gegenstimmen Herrn Dr. Markus Wesnitzer für eine Amtsdauer von drei Jahren als Mitglied des Verwaltungsrats.**

Der Vorsitzende bedankt sich herzlich im Namen des neu gewählten Verwaltungsratsmitglieds für das ausgesprochene Vertrauen und gratuliert Herrn Wesnitzer zu seiner Wahl.

#### **Traktandum 4.3 Bestätigungswahl von Revisionsstelle und Konzernrechnungsprüfer**

Der Verwaltungsrat beantragt, die Ernst & Young AG, Zürich, für eine weitere Amtsdauer von einem Jahr als Revisionsstelle für die Gesellschaft und als Konzernrechnungsprüfer für die Züblin-Gruppe zu wählen.

Das Wort wird nicht gewünscht, womit der Vorsitzende zur Wahl kommt.

**Die Generalversammlung bestätigt in offener Abstimmung mit grosser Mehrheit bei wenigen Enthaltungen und Gegenstimmen die Ernst & Young AG, Zürich, für eine weitere Amtsdauer von einem Jahr in ihrem Amt als Revisionsstelle der Gesellschaft und als Konzernrechnungsprüfer.**

Der Vorsitzende gratuliert der Ernst & Young AG zu ihrer Wahl.

### **Traktandum 5.1 Erhöhung und Erneuerung des genehmigten Kapitals**

Der Vorsitzende informiert, dass gemäss Art. 3a der Statuten das genehmigte Kapital der Gesellschaft in Höhe von rund CHF 130 Millionen aktuell bis am 1. Juli 2007 befristet sei.

Zweck des genehmigten Kapitals sei es, den Verwaltungsrat in die Lage zu versetzen, bei Bedarf rasch und flexibel eine Kapitalerhöhung durchführen zu können. Darüber hinaus diene das genehmigte Kapital der Unterlegung der Pflichtwandelanleihe, welche im November 2004 begeben worden sei.

Um den erforderlichen Handlungsspielraum sicherzustellen, habe der Verwaltungsrat sich entschlossen, der Generalversammlung in den kommenden Jahren alljährlich zu beantragen, das genehmigte Kapital um jeweils zwei Jahre zu erneuern und den Betrag auf das gesetzlich vorgesehene Höchstniveau anzusetzen.

In Ausführung dieses Beschlusses beantragt der Vorsitzende der Generalversammlung im Namen des Verwaltungsrats, das Folgende zu beschliessen:

- Das genehmigte Kapital gemäss Art. 3a der Statuten im Nennbetrag von CHF 130'214'245 wird um CHF 9'938'740 auf CHF 140'152'985 erhöht.
- Das zur Zeit bis am 1. Juli 2007 befristete genehmigte Kapital wird um zwei Jahre bis zum 12. Juli 2008 erneuert; und
- Art. 3a der Statuten wird entsprechend geändert.

Der Vorsitzende verweist mit Bezug auf den vollständigen Text der Statutenänderungen auf die Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt vom 20. Juni 2006. Auf entsprechende Anfrage wird das Vorlesen des vollständigen Wortlauts der neuen Fassung der Statutenbestimmung von Art. 3a nicht verlangt.

Bevor der Vorsitzende über den Antrag des Verwaltungsrats abstimmen lässt, eröffnet er die Diskussion. Das Wort wird nicht verlangt.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass dieses Traktandum der öffentlichen Beurkundung durch den Notar Herrn Martin Schlatter bedarf. Zudem ist bei diesem Beschluss gemäss



Art. 704 Abs. 1 OR und Art. 9 Abs. 2 der Statuten eine Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der vertretenen Stimmen und der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte notwendig.

Danach erfolgt die Beschlussfassung.

**Die Generalversammlung genehmigt in offener Abstimmung mit grosser Mehrheit bei wenigen Enthaltungen und Gegenstimmen die Erhöhung und die Erneuerung des genehmigten Kapitals gemäss dem Antrag des Verwaltungsrats.**

Das Quorum von Art. 704 Abs. 1 OR und Art. 9 Abs. 2 der Statuten ist eingehalten.

### **Traktandum 5.2 Erhöhung des bedingten Kapitals für Wandel- bzw. Optionsanleihen**

Der Vorsitzende informiert, dass gemäss Art. 3b der Statuten das bedingte Kapital für Wandel- bzw. Optionsanleihen der Gesellschaft rund CHF 108 Millionen betrage. Zweck des bedingten Kapitals sei es, den Verwaltungsrat in die Lage zu versetzen, bei Bedarf rasch und flexibel Anleihe- oder ähnliche Obligationen auszugeben. Das bedingte Kapital diene heute hauptsächlich der Unterlegung der Wandelanleihe, welche im Jahr 2002 begeben worden sei.

Es solle nun die Möglichkeit geschaffen werden, die Pflichtwandelanleihe aus dem Jahre 2004 ganz oder teilweise mit bedingtem statt mit genehmigtem Kapital zu unterlegen. Dementsprechend beantragt der Vorsitzende der Generalversammlung im Namen des Verwaltungsrats, das Folgende zu beschliessen:

- Das bedingte Kapital für Wandel- bzw. Optionsanleihen gemäss Statuten im Nennbetrag von CHF 108'245'768.75 wird um CHF 29'816'228.75 auf CHF 138'061'997.50 erhöht; und
- Art. 3b der Statuten wird entsprechend geändert.

Der Vorsitzende verweist mit Bezug auf den vollständigen Text der Statutenänderungen auf die Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt vom 20. Juni 2006. Auf entsprechende Anfrage wird das Vorlesen des vollständigen Wortlauts der neuen Fassung der Statutenbestimmung von Art. 3b nicht verlangt.

Bevor der Vorsitzende über den Antrag des Verwaltungsrats abstimmen lässt, eröffnet er die Diskussion. Das Wort wird nicht verlangt.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass dieses Traktandum der öffentlichen Beurkundung durch den Notar Herrn Martin Schlatter bedarf. Zudem ist bei diesem Beschluss gemäss Art. 704 Abs. 1 OR und Art. 9 Abs. 2 der Statuten eine Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der vertretenen Stimmen und der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte notwendig.

Danach erfolgt die Beschlussfassung.

**Die Generalversammlung genehmigt in offener Abstimmung mit grosser Mehrheit bei wenigen Enthaltungen und Gegenstimmen die Erhöhung des bedingten Kapitals gemäss dem Antrag des Verwaltungsrats.**

Das Quorum von Art. 704 Abs. 1 OR und Art. 9 Abs. 2 der Statuten ist eingehalten.

#### **Traktandum 6 Kapitalherabsetzung und Nennwertrückzahlung**

Der Vorsitzende beantragt der Generalversammlung namens des Verwaltungsrats, anstelle der Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2005/2006 eine Nennwertrückzahlung im Betrag von 50 Rappen pro Aktie vorzunehmen.

Entsprechend beantragt der Vorsitzende namens des Verwaltungsrates, das Folgende zu beschliessen:

- Das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft gemäss Statuten von CHF 280'305'978.75 wird um CHF 16'017'484.50 auf CHF 264'288'494.25 herabgesetzt;
- sämtliches Aktienkapital, das seit dem 29. März 2006 bis zum Vollzug der Kapitalherabsetzung in Anwendung von Art. 3a, 3b oder 3c der Statuten geschaffen wurde und gegebenenfalls neu geschaffen wird, wird um CHF 0.50 pro Aktie herabgesetzt;
- als Ergebnis des besonderen Revisionsberichts wird festgestellt, dass die Forderungen der Gläubiger trotz der vorgenannten Kapitalherabsetzung voll gedeckt sind;
- die Herabsetzung des ordentlichen Aktienkapitals wird durch Reduktion des Nennwerts jeder einzelnen der 32'034'969 Namenaktien um CHF 0.50 pro Aktie von bisher CHF 8.75 auf neu CHF 8.25 pro Aktie und durch Auszahlung an die Aktionäre von CHF 0.50 pro Aktie in bar durchgeführt;
- die Herabsetzung von sämtlichem seit dem 29. März 2006 bis zum Datum des Vollzugs der Kapitalherabsetzung in Anwendung von Art. 3a, 3b oder 3c der Statuten gegebenenfalls neu geschaffenen Aktienkapital wird durch Reduktion des Nennwerts jeder einzelnen Aktie um CHF 0.50 von bisher CHF 8.75 auf neu CHF 8.25 pro Aktie und durch Auszahlung an die Aktionäre von CHF 0.50 pro Aktie in bar durchgeführt; und
- die Statuten werden entsprechend angepasst.

Der Vorsitzende verweist mit Bezug auf den vollständigen Text der Statutenänderungen auf die Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt vom 20. Juni 2006, mit der Ergänzung, dass am Ende des ersten Absatzes der Artikel 3a, 3b, und 3c jeweils der folgende Zusatz angebracht wird: „Die Namenaktien unterliegen den Eintragungsbeschränkungen von Artikel 3d der Statuten“. Auf entsprechende Anfrage wird das Vorlesen des vollständigen Wortlauts der neuen Fassung der Statutenbestimmungen von Art. 3, 3a, 3b, und 3c nicht verlangt.

Der Vorsitzende weist in diesem Zusammenhang auf das Folgende hin:

Die genannte Kapitalherabsetzung kann erst nach der Publikation des Schuldenrufs gemäss Art. 733 OR vollzogen werden. Dieser Schuldenruf wird nach der Generalversammlung im Schweizerischen Handelsamtsblatt veröffentlicht. Die Gläubiger können innert zwei Monaten nach dem Datum der dritten Veröffentlichung des Schuldenrufs ihre Ansprüche anmelden und Befriedigung oder Sicherstellung gemäss Art. 734 OR verlangen.

Das Aktienkapital darf erst herabgesetzt werden, wenn die Frist für die Anmeldung der Forderungen abgelaufen ist und alle angemeldeten Ansprüche erfüllt oder sichergestellt worden sind. Weiter darf die Herabsetzung nur dann im Handelsregister eingetragen werden, wenn in einer notariellen Urkunde festgestellt wurde, dass diese Erfordernisse erfüllt sind. Unter diesen Vorbehalten wird die Zahlung voraussichtlich am 21. September 2006 an diejenigen Personen erfolgen, die am Tag vor der Auszahlung Aktionäre sind.

Weiter ist zu beachten, dass sich das ausgegebene Aktienkapital bis zum Zeitpunkt der Eintragung der Kapitalherabsetzung in das Handelsregister infolge Ausübung von Options- oder Wandelrechten gemäss Art. 3b und Art. 3c der Statuten ändern kann.

Das Wort wird auch zu diesem Antrag nicht gewünscht, und der Vorsitzende schreitet zur Abstimmung. Er weist darauf hin, dass dieser Beschluss die Zustimmung einer Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der vertretenen Stimmen und der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte erfordert. Sodann bedarf auch dieser Beschluss der öffentlichen Beurkundung.

**Die Generalversammlung genehmigt in offener Abstimmung mit grosser Mehrheit bei wenigen Enthaltungen und Gegenstimmen die Kapitalherabsetzung und Nennwertrückzahlung gemäss Antrag des Verwaltungsrats.**

Das Quorum von Art. 704 Abs. 1 OR und Art. 9 Abs. 2 der Statuten ist eingehalten.

#### **Traktandum 7.1      Aufgehobener Titeldruck**

Der Vorsitzende erklärt, dass die gegenwärtigen Statuten vorsehen, dass der Titeldruck von Aktienzertifikaten aufgeschoben ist, die Aktionäre aber jederzeit den Druck und die Auslieferung von Aktien verlangen können. Diese Bestimmung sei im Rahmen der Umwandlung von Inhaber- in Namenaktien an der Generalversammlung eingeführt worden, um den bisherigen Inhaberaktionären einen physischen Titelbesitz zu ermöglichen. Da bisher keiner der Aktionäre die Auslieferung von Zertifikaten verlangt habe, schlage der Verwaltungsrat den gänzlichen Verzicht des Titeldrucks vor.

Demgemäss beantragt der Vorsitzende der Generalversammlung im Namen des Verwaltungsrats, das Folgende zu beschliessen:

- Auf die Möglichkeit des Drucks von Aktienzertifikaten wird gänzlich verzichtet und in den Statuten ist statt des Aufschiebs die Aufhebung des Titeldrucks vorzusehen; und
- Art. 3e der Statuten ist entsprechend zu ändern.

Der Vorsitzende verweist mit Bezug auf den vollständigen Text der Statutenänderungen auf die Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt vom 20. Juni 2006.

Bevor der Vorsitzende über den Antrag des Verwaltungsrats abstimmen lässt, eröffnet er die Diskussion. Das Wort wird nicht verlangt.

Danach erfolgt die Beschlussfassung.

**Die Generalversammlung genehmigt in offener Abstimmung mit grosser Mehrheit bei wenigen Enthaltungen und Gegenstimmen die Aufhebung des Titeldrucks und die einhergehende Änderung von Art. 3e der Statuten.**

#### **Traktandum 7.2      Aufhebung der Umwandlungsklausel in den Statuten**

Der Vorsitzende erklärt, dass gemäss Art. 3 Abs. 2 der Statuten durch Beschluss der Generalversammlung jederzeit Namenaktien in Inhaberaktien oder Inhaberaktien in Namenaktien umgewandelt werden können. Diese Bestimmung sei im Rahmen der Umwandlung der Inhaberaktien in Namenaktien anlässlich der letzten ordentlichen Generalversammlung eingeführt worden. Da diese Umwandlung mittlerweile vollzogen worden sei, sei diese Statutenbestimmung überflüssig geworden, weshalb die Statuten entsprechend bereinigt werden sollten.

Demgemäss beantragt der Vorsitzende der Generalversammlung im Namen des Verwaltungsrats, Art. 3 Abs. 2 der Statuten ersatzlos aufzuheben.

Der Vorsitzende verweist mit Bezug auf den vollständigen Text der Statutenänderungen auf die Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt vom 20. Juni 2006.

Bevor der Vorsitzende über den Antrag des Verwaltungsrats abstimmen lässt, eröffnet er die Diskussion. Das Wort wird nicht verlangt.

**Die Generalversammlung genehmigt in offener Abstimmung mit grosser Mehrheit bei wenigen Enthaltungen und Gegenstimmen die Aufhebung von Art. 3 Abs. 2 der Statuten.**

Am Ende der Behandlung der ordentlichen Traktanden fragt der Vorsitzende Herrn Notar Martin Schlatter, ob alle gesetzlichen Formvorschriften eingehalten wurden, so dass die öffentliche Beurkundung vorgenommen werden kann. Herr Schlatter bestätigt dies.

#### **Varia: Auskunfts- und Einsichtsbegehren des Aktionärs Sauerwein**

Der Vorsitzende informiert die Generalversammlung über folgenden Sachverhalt:

Mit Brief vom 9. Juni 2006 hat Herr Dr. Bernhard Meier in seiner Eigenschaft als Rechtsvertreter von Sanacura Holding AG, Zug, bzw. Herrn Reinhold Sauerwein, Montana, folgende Anträge an den Verwaltungsrat gestellt:

1. Auskunftsrecht: „Ich ersuche um Auskunft, zu welchen Preisen die 27 Liegenschaften – im Einzelnen aufgezählt im Jahresabschluss 1998/99 als Immobilien-Portefeuille „Niederlande Swiss Property“ in der Züblin Bilanz bewertet waren.“
2. Einsichtsrecht: „Ich ersuche namens meines Mandanten um Einsicht in die entsprechenden Dokumentationen der Züblin.“

Sollten die Auskunft bzw. Einsichtnahme nicht bis zum 30. Juni 2006 gewährt werden, so besteht Herr Dr. Meier auf Vorlage und Abstimmung an der Generalversammlung.

Mit Brief vom 29. Juni 2006 hat Herr Dr. Meier sein Auskunftsbegehren insofern abgeändert, als dass er nur noch den DCF Wert per 31. 12.1999 jeder der 27 Liegenschaften wissen wollte.

Der Vorsitzende teilt der Generalversammlung weiter mit, dass der Verwaltungsrat an seiner Sitzung vom 6. Juli 2006 beschlossen habe, Sanacura und Herrn Sauerwein die Auskunft anlässlich dieser Generalversammlung vom 12.07.2006 zu erteilen, dass er es aber als nicht erforderlich erachte, Sanacura und Herrn Sauerwein auch Einsicht in die Bücher der Gesellschaft zu erteilen.

In der Folge macht der Vorsitzende folgende Ausführungen zur Geschichte des Auskunftsbegehrens des Herrn Sauerwein:

Im Vorfeld der letzten 6 Generalversammlungen hat Herr Sauerwein bzw. Sanacura bzw. deren Rechtsvertreter Dr. Bernhard Meier jeweils Auskunft und Einsicht in die Bücher der Gesellschaft verlangt. Ein erster Termin war auf den 4. Juli 2001 angesetzt, wobei die Gesellschaft die Bedingungen gestellt hat, dass Herr Sauerwein bzw. Sanacura sich als Aktionär der Gesellschaft ausweisen konnte und er durch ein Mitglied der Treuhandkammer seiner Wahl begleitet würde. Diese letztere Auflage drängte sich auf, nachdem die Gesellschaft aufgrund der Korrespondenz zur Überzeugung gekommen war, dass weder Herr Sauerwein noch sein Anwalt mit den Unterschieden der Bilanzierungsvorschriften gemäss OR und IFRS vertraut sind. Beide haben den Termin vom 4. Juli 2001 nicht wahrgenommen. Dr. Bernhard Meier hat der Gesellschaft erstmals am 23. März 2006 eine Vollmacht seiner Klienten übergeben und die Gesellschaft konnte sich dank Einführung der Namenaktien davon überzeugen, dass Sanacura wirklich Aktionärin ist.

Der Vorsitzende erläutert weiter, dass sich einige der Aktionärinnen und Aktionäre möglicherweise daran erinnern können, dass Rechtsanwalt Dr. Meier im September 2005 in diversen Zeitungen Inserate schalten liess, um bei der Gesellschaft eine Sonderprüfung durchführen zu können. Die Gesellschaft hat damals zu den Vorwürfen von Dr. Meier auf ihrer Website Stellung bezogen, was nicht erneut aufgerollt werden soll. Letztlich geht es aber auch beim neuesten Auskunftsbegehren von Dr. Meier um den Kaufpreis und die Bilanzierung von Immobilientransaktionen, die von Züblin in den Jahren 1998/99 mit damals nahestehenden Personen getätigt wurden.

Aufgrund der Korrespondenz mit Dr. Bernhard Meier hat ihn die Gesellschaft erneut am 16. Mai 2006 zur Auskunftserteilung und Einsichtnahme in die relevanten Unterlagen eingeladen. Als Vizepräsident des Verwaltungsrates führte der Vorsitzende eine mit der Materie vertraute Delegation an, bestehend aus Herrn Bruno Schefer, CEO der Züblin-Gruppe, Herrn Thomas Huwyler, leitender Revisor der Züblin-Gruppe, einem Fachmann für Liegenschaftsbewertungen mit holländischer Muttersprache und Dr. Martin Lanz, Rechtsberater der Züblin-Gruppe. Herr Dr. Meier hat diesen Termin mit dem Vorwand platzen lassen, es sei ihm nicht zumutbar, in so viele Dokumente, die zumeist in holländischer Sprache abgefasst seien, an einem einzigen Tag Einsicht zu nehmen. Herr Dr. Meier wollte sich auch die Erläuterungen der erwähnten Personen nicht anhören.

Der Vorsitzende führt weiter aus, dass er den Aktionärinnen und Aktionären diese Hintergrundinformationen mitteilen wollte, um ihnen aufzuzeigen, dass die Gesellschaft die Anliegen ihrer Aktionäre ernst nimmt und bemüht ist, ihnen ihre Fragen zu beantworten. Die Ge-

sellschaft sei der Auffassung, ihr Möglichstes getan zu haben, um die von Herrn Sauerwein resp. Sanacura gestellten Fragen zu beantworten. Es fehle ihr allerdings das Verständnis dafür, dass der Rechtsvertreter von Herrn Sauerwein resp. Sanacura den mit ihm vereinbarten und mit viel Aufwand vorbereiteten Besprechungen fern bleibe und das Recht für Auskunft und Einsichtnahme zur Verfolgung von Partikularinteressen benützt. Dieses Verhalten verursache einen erheblichen Kosten- und Zeitaufwand.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen nimmt der Vorsitzende zum Auskunftsbegehren Stellung:

Züblin Immobilien Holding AG hat im Geschäftsjahr 1998 100% der Swiss Property Investment NV, Curaçao gekauft, die zu diesem Zeitpunkt indirekt 52,4% an der Freeward I CV besass, eine Gesellschaft, die ihrerseits 27 Liegenschaften in den Niederlanden hielt. Der Kaufpreis betrug CHF 26'715'481 und entsprach dem konsolidierten Eigenkapital der Swiss Properties Investments NV, wobei die Marktwerte der Liegenschaften von CHF 181'870'988 durch die unabhängige Prüfungs- und Beratungsgesellschaft PriceWaterhouseCoopers bestätigt wurden.

Mit diesem Betrag von CHF 26'715'481 ist die Beteiligung an der Swiss Property NV in der Buchhaltung der Züblin Immobilien Holding AG erfasst worden. Es handelt sich dabei um den Einzelabschluss der Holdinggesellschaft, der nach den Rechnungslegungsgrundsätzen des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt wird.

Nebst dem Einzelabschluss erstellt die Gesellschaft gemäss den Vorschriften des Obligationenrechts und der Schweizer Börse SWX eine konsolidierte Rechnung, die allerdings nicht nach den Rechnungslegungsgrundsätzen des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt wird. Bis zum Jahresabschluss 1998 erfolgte der Konzernabschluss gemäss den Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätzen der Schweizerischen Fachkommission für Empfehlungen zur Rechnungslegung (FER). Ab Jahresabschluss 1999/2000 erfolgt die konsolidierte Rechnungslegung gemäss den International Accounting Standards (IAS) bzw. der International Financial Reporting Standards (IFRS); dies im Einklang mit der schweizerischen Gesetzgebung sowie den Vorschriften des Kotierungsreglements und des Zusatzreglements für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der Schweizer Börse SWX. Gemäss IFRS müssen Anlage-Liegenschaften zum Marktwert bilanziert werden.

Zurückkommend auf den Abschluss 1998 ergibt sich somit ein Anschaffungswert der Beteiligung von CHF 26,7 Mio. im Einzelabschluss der Holdinggesellschaft und einen Anschaffungs- bzw. Marktwert von damals CHF 181 Mio. für die 27 Liegenschaften in der konsolidierten Bilanz. Die einzelnen Werte können der Beilage 3 entnommen werden.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass erst mit dem Abschluss am 31. März 2000 IAS angewandt wurde, was zur Konsequenz hatte, dass die Bewertung der Immobilien zum Open Market Value vorgenommen wurde. Dabei wurde erstmals die Berechnungsart der DCF Discounted Cash Flow-Methode angewandt.

Diese Werte wurden korrekt ermittelt und von der Revisionsstelle in keiner Weise beanstandet. Die Gesellschaft hat in den letzten Jahren mehrmals versucht, dies Dr. Meier und Herrn Sauerwein zu erklären, hatte aber mit ihren Bemühungen leider keinen Erfolg.

In den Jahren 1999 bis 2001 hat Züblin die restlichen 47,6% der Freeward zu den beim Abschluss der Transaktionen herrschenden Marktwerten übernommen erworben.

Das Immobilienportefeuille hat sich danach wie folgt entwickelt:

- von den 27 gekauften Liegenschaften sind bis heute 14 Liegenschaften mit einem Gesamtgewinn von € 6'7 Mio. verkauft worden;
- die verbleibenden 13 Liegenschaften verzeichnen einen nicht realisierten Gewinn von € 19,3 Mio.
- die Struktur wurde vereinfacht, indem alle Zwischengesellschaften liquidiert wurden; dabei wurden keine Zahlungen an nahe stehende Personen oder Gesellschaften gemacht.

Im Auftrag des Verwaltungsrats hat Ernst & Young zu diesen Transaktionen am 11. Juli 2006 einen Bericht verfasst, der von Herrn Thomas Huwyler verlesen wurde (Beilage 4).

Der Vorsitzende bedankt sich bei Herrn Huwyler für die Ausführungen und fragt die Generalversammlung, ob sie zum Thema weitergehende Auskünfte wünsche. Der für die Generalversammlung neu bestellte Rechtsvertreter von Herrn Sauerwein, Rechtsanwalt Patrick Braunschweig von Zürich, meldet sich zu Wort und stellt zum einen den Antrag auf Bekanntgabe durch den Verwaltungsrat des DCF Preises (Discounted Cash Flow), welcher zu jener Zeit für jede einzelne der 1998 erworbenen 27 Geschäftsliegenschaften in den Niederlanden bezahlt worden war, zum anderen den separaten Antrag auf Einsicht in die über den Erwerb jener Liegenschaften Auskunft gebenden Akten (vgl. Beilage 5).

Der Vorsitzende nimmt den Antrag von Rechtsanwalt Braunschweig zur Kenntnis und teilt der Generalversammlung mit, dass Herr Sauerwein, resp. dessen Rechtsvertreter am 16. Mai bereits zur Einsichtnahme in die relevanten Unterlagen eingeladen worden sei, dass dieser dem Termin jedoch ohne Angabe von plausiblen Gründen fern geblieben sei. Der Vorsitzende gibt sodann bekannt, dass der Verwaltungsrat der Ansicht ist, dass die Gesellschaft mit den an dieser Generalversammlung gemachten Ausführungen und dem Bericht von Ernst & Young AG eine umfassende Auskunft erteilt habe und dass es sich daher nicht rechtfertigen liesse, den mit einer Einsichtnahme in die Bücher der Gesellschaft erforderlichen Aufwand zu tätigen.

Dementsprechend beantragt der Vorsitzende der Generalversammlung im Namen des Verwaltungsrats, das Gesuch des Aktionärs Sauerwein resp. Sanacura abzulehnen.

**Die Generalversammlung folgt in offener Abstimmung mit grosser Mehrheit und den Gegenstimmen von Aktionär Sauerwein sowie unter zustimmendem Beifall dem Antrag des Verwaltungsrats und weist das Gesuch des Aktionärs Sauerwein resp. Sanacura auf Einsichtnahme ab.**

In der Folge übergibt der Vorsitzende das Wort dem Verwaltungsratspräsidenten Herrn Andrew Walker, der sich in allgemeiner Weise zum vergangenen Geschäftsjahr äussert und sich im Hinblick auf das laufende und kommende Geschäftsjahr zuversichtlich zeigt. Er spricht der Generalversammlung seinen Dank für das der Gesellschaft und deren Führungskräften entgegengebrachte Vertrauen aus.

Das Schlusswort ergreift der Vorsitzende Pierre N. Rossier. Er dankt den Aktionärinnen und Aktionären für ihr Erscheinen und ihr Interesse an der Züblin Immobilien Holding AG und informiert, dass sich die Züblin Immobilien Holding AG mit aller Kraft dafür einsetzen wird, dass auch das laufende Geschäftsjahr 2006/2007 erfolgreich wird.

Damit erklärt er um 16.45 Uhr die 17. ordentliche Generalversammlung für geschlossen.

Die nächste ordentliche Generalversammlung findet am 11. Juli 2007 statt.

Der Vorsitzende:

Die Protokollführerin:

  
.....  
Pierre N. Rossier

  
.....  
Ursula Duelli

Beilagen:

- 1) Kopie der Einladung vom 20. Juni 2006
- 2) Präsenzliste
- 3) Buchwerte/Anschaffungswerte der 27 Liegenschaften gemäss konsolidierter Bilanz 1998 sowie Wertentwicklung bis 31.03.2006
- 4) Bericht von Ernst & Young vom 11. Juli 2006 über tatsächliche Feststellungen bezüglich Entwicklung Portfeuille SPI
- 5) Antrag des Aktionärs Sauerwein, resp. dessen Rechtsvertreters Rechtsanwalt Patrick Braunschweig

Zürich, 7. August 2006