



Einladung

zur 22. ordentlichen Generalversammlung der
Züblin Immobilien Holding AG

Freitag, 1. Juli 2011, 09.00 Uhr (Türöffnung: 08.30 Uhr)

SIX Swiss Exchange, Raum «Exchange», Selnaustrasse 30, Zürich

züblin
IMMOBILIEN

Traktanden

1. **Genehmigung der Zuweisung zur Reserve aus Kapitaleinlagen, Geschäftsbericht 2010/2011, Berichte der Revisionsstelle und Entschädigungen**
 - 1.1 Genehmigung der Zuweisung zur Reserve aus Kapitaleinlagen
 - 1.2 Genehmigung des Geschäftsberichts 2010/2011 (bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung) sowie Kenntnisnahme von den Berichten der Revisionsstelle
 - 1.3 Konsultativabstimmung über die Entschädigungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2010/2011
2. **Verwendung des Bilanzverlusts**
3. **Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung**
4. **Wahlen**
 - 4.1 **Bestätigungswahlen von Mitgliedern des Verwaltungsrats**
 - 4.1.1 Christian Bubb
 - 4.1.2 Andrew N. Walker
 - 4.2 **Bestätigungswahl der Revisionsstelle**

Einleitung

Der Verwaltungsrat freut sich, Sie zur 22. ordentlichen Generalversammlung der Züblin Immobilien Holding AG einzuladen.

Der Geschäftsbericht 2010/2011 liegt in elektronischer Form auf unserer Internetseite www.zueblin.ch vor.

Diese Einladung enthält im ersten Teil die wichtigsten Informationen zum Geschäftsjahr der Züblin Immobilien Holding AG in Kürze, die Kennzahlen der letzten fünf Jahre und den Aktionärsbrief. Im zweiten Teil dieser Einladung finden Sie die Traktanden der Generalversammlung sowie die Anträge und Erläuterungen des Verwaltungsrats. Der dritte Teil enthält Ausführungen zu den organisatorischen Aspekten der Generalversammlung.

Es sind der Gesellschaft keine Begehren um Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands von Aktionären innerhalb der Frist gemäss Art. 5 Abs. 3 der Statuten zugegangen.

Zürich, 7. Juni 2011

Für den Verwaltungsrat



Pierre N. Rossier
Präsident des Verwaltungsrats

Das Jahr in Kürze

Portfolio

Mieteinnahmen CHF 91 Mio. (-11%). **Portfolioentwicklung** Verkauf von drei Immobilien im Wert von CHF 94 Mio. **Leerstandsquote** leicht gestiegen auf 11,4%. **Bewertungen** Schweiz und Frankreich positiv, Deutschland und Niederlande nochmals negativ – insgesamt negative Bewertung von CHF 17 Mio. **Energieeffizienz** drei komplette Umbauprojekte in der Schweiz mit Minergie-Zertifikat ausgezeichnet.

Corporate Governance

Nach **Entflechtung der grössten Aktionärsgruppe** hat sich der Verwaltungsrat neu formiert – Präsident ist Pierre N. Rossier – Vizepräsident Christian Bubb. **Änderung innerhalb Gruppenleitung:** George E. Aase (CFO) und Oliver Bäumler (CEO Deutschland) ausgeschieden – neuer CFO Thomas Wapp.

Finanzielles

Anpassung Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze Reduktion der Bewertungen um zukünftige Transaktionskosten. **Negativer Währungseffekt CHF/EUR** von 11% beeinflusst Gesamtrechnung. **Resultat** Gewinn von CHF 7 Mio. gegenüber CHF 11 Mio. im Vorjahr. **Weitere Kostenreduktion** von 19%. **EBITDA-Marge** auf 77% erhöht. **Erfolgreiche Refinanzierung** kurzfristiger Hypotheken. **Dividende** Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, keine Dividende auszuzahlen.

Kennzahlen

in Mio. CHF	1.4.2010 bis 31.3.2011	1.4.2009 bis 31.3.2010	1.4.2008 bis 31.3.2009	1.4.2007 bis 31.3.2008 ¹	1.4.2006 bis 31.3.2007 ¹
Erfolgsrechnung					
Mietertrag	91	103	123	127	112
Marktwertveränderung Anlageliegenschaften	-17	-7	-238	18	24
EBITDA (ohne Verkauf von Anlageliegenschaften)	70	77	92	91	71
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg	23	21	18	15	24
Erfolg	7	11	-202	44	40
EPRA Eigenkapitalrendite	1,7%	2,6%	-45,5%	5,6%	5,5%
Bilanz					
Anlageliegenschaften	1 282	1 437	1 520	2 027	1 847
EPRA Eigenkapital	423	441	444	787	725
EPRA Eigenkapitalquote	30,7%	28,7%	27,2%	36,4%	36,9%
Hypotheken	882	1 017	1 063	1 225	1 114
Loan to Value in %	68,8%	70,8%	69,9%	60,4%	60,3%
Kennzahlen pro Aktie in CHF					
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg	0.28	0.21	0.13	0.12	0.40
Erfolg der Aktionäre	-0.01	-0.03	-3.05	0.62	0.60
EPRA Eigenkapital der Aktionäre (EPRA NAV)	5.94	6.25	6.54	10.81	11.20
Börsenkurs	3.83	4.77	4.11	10.10	12.55
Nennwertrückzahlung	-	-	0.10	0.50	0.50
Portfolio					
EPRA Mietertragsrendite, brutto	6,6%	6,8%	7,8%	6,6%	6,4%
EPRA Mietertragsrendite, netto	5,9%	6,1%	6,8%	5,7%	5,3%
Durchschnittlicher Zinssatz	4,5%	4,6%	4,5%	4,5%	4,5%
Leerstandsquote (monetär)	11,4%	11,0%	9,6%	9,4%	13,4%

¹ Im Geschäftsjahr 2006/2007 und 2007/2008 wurden die beim Verkauf anfallenden Transaktionskosten nicht abgezogen (Einfluss bei Anlageliegenschaften und Eigenkapital sowie den entsprechenden Ratios).
Obige Kennzahlen sind im Geschäftsbericht 2010/2011 entweder direkt aus der konsolidierten Erfolgsrechnung respektive Bilanz ersichtlich oder können anhand der Begriffsdefinitionen auf den Seiten 149–150 und der EPRA Performance Messung auf den Seiten 128–131 nachvollzogen werden.

Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre
Sehr geehrte Damen und Herren

Züblin hat sich im Geschäftsjahr 2010/2011 operativ gut entwickelt, nicht zuletzt dank weiter stark reduzierten Kosten. Die Gesellschaft erzielte einen Gewinn von CHF 7 Mio. (Vorjahr CHF 11 Mio.). Während der Marktwert des Portfolios in der Schweiz und in Frankreich gestiegen ist, mussten in Deutschland und den Niederlanden nochmals Korrekturen vorgenommen werden.

Die wirtschaftliche Erholung verlief in den Ländern Europas unterschiedlich. Neben der Schweiz entwickelten sich auch Frankreich und Deutschland gut. Eine erhöhte Nachfrage nach Gewerbeimmobilien wird sich positiv auf die Wertentwicklung auswirken. Hingegen leidet der Markt in den Niederlanden stärker an den strukturellen Leerständen.



Bruno Schefer, CEO, und Pierre N. Rossier, Präsident des Verwaltungsrats

Züblin hat im vergangenen Geschäftsjahr entschieden, die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze bei den Anlageimmobilien in Frankreich, Deutschland und den Niederlanden anzupassen. Diese Praxis berücksichtigt bei der Bestimmung des Marktwerts von Anlageimmobilien explizit auch die potenziellen Transaktionskosten des Käufers.

Solides Ergebnis

Züblin hat sich im vergangenen Geschäftsjahr gut behauptet. Das Unternehmen optimierte das Portfolio fortlaufend und verkaufte nicht zur Anlagestrategie passende Immobilien. Der Mietertrag reduzierte sich in der Folge im Geschäftsjahr 2010/2011 auf CHF 91 Mio., verglichen mit CHF 103 Mio. im Vorjahr. Trotz Abnahme des Mietertrags steigerte Züblin die EBITDA-Marge auf 77% (Vorjahr: 75%). Dies gelang dank gutem Management der Kosten, die um 19% reduziert werden konnten. Der Marktwert des Portfolios verringerte sich insgesamt um CHF 17 Mio. bzw. um 1,3%. Dabei entwickelte er sich in den verschiedenen Ländern unterschiedlich: In der Schweiz und in Frankreich stieg der Marktwert, während er in Deutschland und den Niederlanden sank. In Deutschland war es eine Korrektur bei zwei leer stehenden Objekten, und in den Niederlanden war der Leerstand strukturell bedingt weiterhin hoch. Züblin erzielte trotz der negativen Marktwertveränderung einen soliden liquiditätswirksamen operativen Erfolg von CHF 23 Mio. (Vorjahr: CHF 21 Mio.) sowie einen Gesamterfolg von CHF 7 Mio. (Vorjahr: CHF 11 Mio.).

Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze bei den Anlageimmobilien

Der Gesamtwert des Immobilienportfolios betrug per 31. März 2011 CHF 1 282 Mio. Davon entfielen CHF 338 Mio. auf die Schweiz, CHF 405 Mio. auf Frankreich, CHF 360 Mio. auf Deutschland und CHF 179 Mio. auf die Niederlande. Der Rückgang des Gesamtwerts gegenüber dem Vorjahr ist neben der Marktwertveränderung darauf zurückzuführen, dass diverse Liegenschaften verkauft worden sind und sich der Wechselkurs CHF/EUR um 11% reduzierte. Auf der anderen Seite wurden in bestehende Liegenschaften CHF 50 Mio. investiert. Die monetäre Leerstandsquote des gesamten Portfolios lag mit 11,4% per 31. März 2011 leicht höher als im Vorjahr.

In Frankreich, Deutschland und den Niederlanden hat sich – nicht zuletzt als Folge des wegen der Finanzkrise veränderten Immobilienmarkts – die Praxis durchgesetzt, den Marktwert von Anlageliegenschaften um die erwarteten Transaktionskosten des Käufers zu reduzieren. Züblin trägt der Praxis in diesen Ländern Rechnung und passt die entsprechenden Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze rückwirkend per 31. März 2009 an, dies in Übereinstimmung mit den internationalen Rechnungslegungsvorschriften IFRS. Bisher legte die Gesellschaft die Transaktionskosten im Anhang der Jahresrechnung offen. Auf Basis der neuen Bewertungsgrundsätze verringerte sich das Eigenkapital per 31. März 2011 um CHF 31 Mio. Fr. Weil die Fremdfinanzierung aber überproportional zu den Immobilienverkäufen gesenkt werden konnte, liegt die Eigenkapitalquote trotz angepasster Bilanzierungsmethode und Reduktion der Immobilienwerte unverändert bei 31%.

Weitere Investitionen in die Energieeffizienz

Die umfangreichen Renovationsarbeiten in der Schweiz konnten erfolgreich abgeschlossen werden und haben dazu geführt, dass drei Immobilien den Minergiestandard erreicht haben. Sämtliche Projekte haben zu einer Verlängerung von bestehenden Mietverträgen mit gleichzeitiger Anpassung der Mietpreise sowie zur Vollvermietung geführt. Ebenso konnten die Marktwerte nach diesen Umbauten gesteigert werden. Mit «Jatte 1» steht in Paris ein grosses Renovationsprojekt an. Der Baubeginn ist für Anfang 2012 vorgesehen.

Neuer Finanzchef

Die Mitglieder der Gruppenleitung, George E. Aase (CFO) und Dr. Oliver Bäumler (CEO Deutschland), haben sich entschieden, die Züblin Gruppe zu verlassen. Zum neuen CFO wurde Thomas Wapp, bisher Chief Accounting Officer, ernannt. Die Leitung des Portfolios Deutschland hat Bruno Schefer (CEO Züblin Gruppe) zusätzlich übernommen.

Verwaltungsrat formiert sich neu

Nachdem es im November 2010 bei der grössten Aktionärsgruppe eine Entflechtung der Gruppensammensetzung gab, hat sich der Verwaltungsrat neu konstituiert. Der bisherige Vizepräsident, Pierre N. Rossier, übernahm das Präsidium des Verwaltungsrats von Andrew N. Walker. Letzterer bleibt ordentliches Mitglied des Verwaltungsrats. Neuer Vizepräsident wurde Christian Bubb (bisher Mitglied). Somit sind das Präsidium und das Vizepräsidium von unabhängigen Verwaltungsräten besetzt.

Ausblick

Die Entwicklung der Weltwirtschaft bleibt auch in Zukunft sehr volatil. Züblin geht den vor drei Jahren eingeschlagenen Weg konsequent weiter. Das heisst: in Energieeffizienz investieren, die Eigenkapitalquote verbessern sowie Kompetenz und Qualität für unsere Kunden bieten – und somit die nachhaltige Entwicklung der Gruppe sichern.

Der Verwaltungsrat und die Gruppenleitung danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Geschäftspartnern für ihren grossen Einsatz und den Aktionärinnen und Aktionären für das Vertrauen und ihre Unterstützung.



Pierre N. Rossier
Präsident des Verwaltungsrats



Bruno Schefer
CEO

Traktanden

1. Genehmigung der Zuweisung zur Reserve aus Kapitaleinlagen, Geschäftsbericht 2010/2011, Berichte der Revisionsstelle und Entschädigungen

1.1 Genehmigung der Zuweisung zur Reserve aus Kapitaleinlagen

Antrag:

Der Verwaltungsrat beantragt, die Zuweisung des Betrags der Nennwertreduktion, welche die Generalversammlung am 19. November 2009 beschlossen und der freien Spezialreserve aus Kapitalherabsetzung zugewiesen hat, zur gesetzlichen Reserve aus Kapitaleinlagen zu genehmigen.

Erläuterung:

Die gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen werden im Abschluss per 31. März 2011 erstmals ausgewiesen. Sie enthalten den Betrag der Nennwertreduktion, welche die Generalversammlung am 19. November 2009 beschlossen und den freien Reserven zugewiesen hat. Dieser Betrag war bisher als Spezialreserve aus Kapitalherabsetzung in der Bilanz aufgeführt. Des Weiteren enthalten die gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen das bisherige Agio. Die Umbuchungen erfolgten aufgrund des im schweizerischen Steuerrecht per 1. Januar 2011 eingeführten Kapitaleinlageprinzips, wonach unter gewissen Voraussetzungen Ausschüttungen aus Kapitaleinlagen steuerfrei möglich sind. Dazu müssen die entsprechenden Reserven aus Kapitaleinlagen separat als Teil der gesetzlichen Reserven ausgewiesen werden.

1.2 Genehmigung des Geschäftsberichts 2010/2011 (bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung) sowie Kenntnisnahme von den Berichten der Revisionsstelle

Antrag:

Der Verwaltungsrat beantragt, den Geschäftsbericht 2010/2011 zu genehmigen.

Erläuterung:

Der Verlust der Züblin Immobilien Holding AG betrug im Geschäftsjahr 2010/2011 CHF 153 011 506.05. Ernst & Young AG als Revisionsstelle empfiehlt in ihren Berichten ohne Vorbehalt, die Konzernrechnung und die Jahresrechnung zu genehmigen. Die Revisionsstelle bestätigt, dass die Konzernrechnung 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 sowie Artikel 13 des Zusatzreglements für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange entspricht. Bezüglich der Züblin Immobilien Holding AG bestätigt die Revisionsstelle, dass die Jahresrechnung für das am 31. März 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

1.3 Konsultativabstimmung über die Entschädigungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2010/2011

Antrag:

Der Verwaltungsrat beantragt, die Entschädigungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2010/2011 in einer Konsultativabstimmung zu bestätigen.

Erläuterung:

Das Entschädigungsmodell ist im Geschäftsbericht 2010/2011 der Gesellschaft im Corporate-Governance-Bericht, Ziff. 5.1, Seite 50, dargestellt und erläutert. Es wurde von der Generalversammlung 2010 genehmigt und seither nicht abgeändert. Die Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2010/2011 sind im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2010/2011, Ziff. 25, Seiten 120–121 des Geschäftsberichts, aufgeführt. Die Abstimmung über die Entschädigungen für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung ist konsultativ.

2. Verwendung des Bilanzverlusts

Der Bilanzverlust der Züblin Immobilien Holding AG beträgt per 31. März 2011:

Vortrag des Vorjahrs per 1. April 2010	CHF	–96 471 063.85
Auflösung von Reserven für eigene Aktien	CHF	1 230 271.00
Ergebnis des Geschäftsjahrs 2010/2011	CHF	–57 769 713.20
Bilanzverlust per 31. März 2011	CHF	–153 010 506.05

Antrag:

Der Verwaltungsrat beantragt, den Bilanzverlust wie folgt zu verwenden:

Vortrag auf neue Rechnung	CHF	–153 010 506.05
----------------------------------	------------	------------------------

3. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

Antrag:

Der Verwaltungsrat beantragt, den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2010/2011 Entlastung zu erteilen.

4. Wahlen

4.1 Bestätigungswahlen von Mitgliedern des Verwaltungsrats

4.1.1 Christian Bubb

Antrag:

Der Verwaltungsrat beantragt, Herrn Christian Bubb für weitere drei Jahre im Amt zu bestätigen.

Erläuterung:

Die Amtszeit von Herrn Christian Bubb läuft an der Generalversammlung aus. Herr Bubb stellt sich für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Herr Christian Bubb (*1943) wurde im Februar 2009 in den Verwaltungsrat gewählt und ist seither Mitglied des Verwaltungsrats. Ein Kurz-Lebenslauf von Herrn Bubb ist im Geschäftsbericht und unter www.zueblin.ch veröffentlicht.

4.1.2 Andrew N. Walker

Antrag:

Der Verwaltungsrat beantragt, Herrn Andrew N. Walker für weitere drei Jahre im Amt zu bestätigen.

Erläuterung:

Die Amtszeit von Herrn Andrew N. Walker läuft an der Generalversammlung aus. Herr Walker stellt sich für eine Wiederwahl zur Verfügung

Herr Andrew N. Walker (*1962) wurde an der Generalversammlung 2005 in den Verwaltungsrat gewählt. Er war von Mai 2006 bis Oktober 2010 Präsident des Verwaltungsrats und ist seit November 2010 Mitglied des Verwaltungsrats. Ein Kurz-Lebenslauf von Herrn Walker ist im Geschäftsbericht und unter www.zueblin.ch veröffentlicht.

4.2 Bestätigungswahl der Revisionsstelle

Antrag:

Der Verwaltungsrat beantragt, Ernst & Young AG, Zürich, für eine weitere Amtsdauer von einem Jahr als Revisionsstelle zu bestätigen.

Erläuterung:

Ernst & Young AG, Zürich, bestätigt dem Verwaltungsrat, dass sie die für die Ausübung des Mandates notwendige Unabhängigkeit im Sinne von Art. 728 OR besitzt. Ernst & Young AG übt das Revisionsmandat für die Züblin Immobilien Holding AG seit 1998 aus.

Organisatorisches

Unterlagen

Der Geschäftsbericht 2010/2011 mit den Berichten der Revisionsstelle liegt ab dem 7. Juni 2011 am Sitz der Gesellschaft, Claridenstrasse 20, 8002 Zürich, zur Einsichtnahme durch die Aktionäre auf und ist ab diesem Zeitpunkt auch im Internet abrufbar (www.zueblin.ch). Auf Wunsch stellt die Gesellschaft den Aktionären den Geschäftsbericht postalisch zu.

Stimmberechtigung und Zutritt zur Generalversammlung

Stimmberechtigt sind alle Aktionäre, welche am 27. Juni 2011 mit Stimmrecht im Aktienregister eingetragen sind. Allen Aktionären, die bis am 17. Juni 2011 bei der Züblin Immobilien Holding AG mit Stimmrecht im Aktienregister eingetragen sind, wird die Einladung zusammen mit der Traktandenliste automatisch zugestellt. Diese Aktionäre können ihre Eintrittskarten mit dem der Einladung beigefügten Bestellschein bis zum 27. Juni 2011 (Datum des Posteingangs) bei folgender Adresse anfordern:

Züblin Immobilien Holding AG, c/o SIX SAG AG, Postfach, CH-4601 Olten

Aktionäre, welche zwischen dem 17. und 27. Juni 2011 mit Stimmrecht ins Aktienregister eingetragen werden, können vor der Generalversammlung am Aktionärsschalter eine Eintrittskarte beziehen. Aktionäre, welche ihre Aktien vor der Generalversammlung veräussern, sind nicht mehr stimmberechtigt. Im Falle eines Verkaufs sämtlicher Aktien ist die ausgestellte Eintrittskarte an die Züblin Immobilien Holding AG zurückzusenden. Im Falle eines Verkaufs eines Teils der Aktien muss der Aktionär die Eintrittskarte vor der Generalversammlung am Aktionärsschalter berichtigen lassen.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats sind ebenfalls zur Generalversammlung eingeladen.

Vollmachterteilung

Aktionäre, die nicht persönlich an der Generalversammlung teilnehmen können, haben die Möglichkeit, sich durch einen Dritten, ihren Depotvertreter im Sinne von Art. 689d OR, die Züblin Immobilien Holding AG (Organvertreter) oder den unabhängigen Stimmrechtsvertreter im Sinne von Art. 689c OR, Herrn Andres Schenker, c/o TRESAG Treuhand- & Unternehmensberatungs AG, Gessnerallee 28, 8021 Zürich, vertreten zu lassen. Ohne ausdrückliche anderslautende Weisung üben der Depotvertreter, der Organvertreter und der unabhängige Stimmrechtsvertreter das Stimmrecht gemäss den Anträgen des Verwaltungsrats aus. Für die Vollmachterteilung ist die Zutrittskarte entsprechend auszufüllen und unterzeichnet dem Bevollmächtigten zuzustellen.

Depotvertreter

Depotvertreter im Sinne von Art. 689d OR werden gebeten, der Gesellschaft die Anzahl der von ihnen vertretenen Aktien möglichst frühzeitig mitzuteilen, spätestens aber bis 29. Juni 2011, 12.00 Uhr. Als Depotvertreter gelten die dem Bundesgesetz vom 8. November 1934 über die Banken und Sparkassen unterstellten Institute sowie gewerbsmässige Vermögensverwalter.

Züblin Immobilien Holding AG
Claridenstrasse 20
CH-8002 Zürich

Telefon +41 (0)44 206 29 39
info@zueblin.ch
www.zueblin.ch

Verantwortlich
für Investor Relations:
Bruno Schefer

bruno.schefer@zueblin.ch

