



Einladung

zur 20. ordentlichen Generalversammlung der
Züblin Immobilien Holding AG

Donnerstag, 9. Juli 2009, 09.00 Uhr (Türöffnung: 08.30 Uhr)

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

züblin
IMMOBILIEN

Traktanden

1. **Geschäftsbericht 2008/2009, Berichte der Revisionsstelle, Entschädigungsmodell und Entschädigungen**
 - 1.1 Genehmigung des Geschäftsberichts 2008/2009 (bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung) sowie Kenntnisnahme von den Berichten der Revisionsstelle
 - 1.2 Konsultativabstimmung über das Entschädigungsmodell und die Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2008/2009 für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung
2. **Verwendung des Bilanzgewinns**
3. **Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung**
4. **Wahlen**
 - 4.1 **Bestätigungswahlen Verwaltungsrat**
 - 4.1.1 Pierre N. Rossier
 - 4.1.2 Dr. Markus Wesnitzer
 - 4.2 **Bestätigungswahl Revisionsstelle**
5. **Streichung der Statutenbestimmung über das bedingte Kapital betreffend den Optionsplan Management**
6. **Streichung der Statutenbestimmung über beabsichtigte Sachübernahmen**

Einleitung

Der Verwaltungsrat freut sich, Sie zur 20. ordentlichen Generalversammlung der Züblin Immobilien Holding AG einzuladen.

Der Geschäftsbericht 2008/2009 liegt vor. Neben den wichtigsten Informationen in Kürze, den Kennzahlen der letzten fünf Jahre und dem Aktionärsbrief, welche in dieser Einladung in einem ersten Teil ebenfalls abgebildet werden, ist der Geschäftsbericht neu in drei Bereiche gegliedert: Portfolio, Corporate Governance und Finanzbericht. Wir möchten unserem Grundsatz der Nachhaltigkeit folgen und die Anzahl gedruckter Geschäftsberichte stark reduzieren. Wir verschicken deshalb keine Geschäftsberichte mehr automatisch und verweisen auf den elektronischen Bericht, welcher auf unserer Internetseite www.zueblin.ch abrufbar ist. Dort finden Sie die gewünschten Informationen in benutzerfreundlicher Art und Weise. Auf Wunsch stellt die Gesellschaft Ihnen den Geschäftsbericht postalisch zu.

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. 6 Abs. 3 der Statuten zugegangen.

Zürich, 16. Juni 2009

Für den Verwaltungsrat



Andrew N. Walker
Präsident des Verwaltungsrats

Das Jahr in Kürze

Portfolio

Anlagestrategie Fokussierung auf energieeffiziente Büroimmobilien an zentraler Lage und in drei Ländern: Schweiz, Frankreich und Deutschland. **Portfolioentwicklung** Abnahme von CHF 2 Mrd. auf 1,5 Mrd. durch 12 Immobilienverkäufe von CHF 233 Mio., Bewertungsverluste von CHF 238 Mio. **Leerstandsquote** 9,6%. **Energieeffizienzprogramm** Reduktion der Energie bis zu 50% möglich.

Corporate Governance

Erfolgsabhängige Entschädigung überarbeitet Bonus für Verwaltungsrat abgeschafft, Bonus für Gruppenleitung nur bei Gewinn möglich. **Entschädigungsmodell** Konsultative Abstimmung an der Generalversammlung. **Kontrollwechselklausel** Freiwillig gestrichen. **Wechsel im Verwaltungsrat** Christian Bubb neuer Verwaltungsrat ab 1.2.2009.

Finanzbericht

Resultat Verlust von CHF 202 Mio. als Folge negativer Immobilienbewertungen. **Operatives Ergebnis** Operativer Cashflow pro Aktie um 7% gesteigert. **Kostenreduktion** -14%. **NAV** CHF 6.57 gegenüber CHF 10.53 im Vorjahr oder CHF 7.38 nach EPRA-Standards. **Solide Finanzierung** Vertragsdauer von 4,4 Jahren und Covenants alle eingehalten. **Dividende** Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, keine Dividende auszuzahlen.

Kennzahlen

in Mio. CHF	1.4.2008 bis 31.3.2009	1.4.2007 bis 31.3.2008	1.4.2006 bis 31.3.2007	1.4.2005 bis 31.3.2006	1.4.2004 bis 31.3.2005
Erfolgsrechnung					
Mietertrag	123	127	112	109	109
EBITDA, ohne Gewinn aus Verkauf Anlageimmobilien	92	91	71	83	86
Operatives Resultat	35	33	27	31	35
Konzernergebnis	-202	44	40	23	9
Eigenkapitalrendite	-29,4%	7,4%	9,0%	5,6%	1,6%
Bilanz					
Anlageimmobilien, inkl. Entwicklungsliegenschaften	1 582	2 027	1 847	1 627	1 572
Eigenkapital	443	710	618	457	434
Eigenkapitalquote, EPRA ^{1,2}	30,2%	36,5%	37,0%	35,0%	32,5%
Eigenkapitalquote ¹	26,5%	35,7%	36,5%	32,7%	31,6%
Hypotheken	1 063	1 225	1 114	1 063	1 063
Loan to Value in %	67,2%	60,4%	60,3%	65,3%	67,7%
Kennzahlen pro Aktie in CHF					
Verwässertes operatives Resultat	0,59	0,55	0,49	0,64	1,08
Verwässertes Konzernergebnis	-3,05	0,62	0,60	0,44	0,12
Verwässertes Eigenkapital	6,57	10,53	10,99	10,76	10,20
Verwässertes Eigenkapital - EPRA	7,38	10,86	11,22	11,57	10,45
Börsenkurs	4,11	10,10	12,55	11,65	10,55
Nennwertrückzahlung	0,10	0,50	0,50	0,50	0,45
Portfolio					
Mietertragsrendite, brutto	7,5%	6,6%	6,4%	6,7%	7,2%
Mietertragsrendite, netto	6,6%	5,7%	5,3%	5,8%	6,5%
Leerstandsquote	9,6%	9,4%	13,4%	14,4%	12,8%
Durchschnittlicher Zinssatz	4,5%	4,5%	4,5%	4,6%	4,8%

¹ nach Wandlung Wandelanleihen

² siehe Berechnung Seite 122 des Geschäftsberichts

Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre
Sehr geehrte Damen und Herren

Die weltweite Finanzkrise hat auch bei Züblin ihre Spuren hinterlassen. Das Geschäftsjahr zeigt einen Verlust von CHF 202 Mio. Die unabhängigen Bewerter haben aufgrund der unsicheren Marktlage den Wert des Immobilienportfolios um 12% oder CHF 238 Mio. stark nach unten korrigiert.

Operativ hat sich die Gesellschaft weiter verbessert. Züblin hat die verstärkte Fokussierung konsequent umgesetzt und als Folge davon zwölf Immobilien im Wert von CHF 233 Mio. verkauft. Die Betriebskosten konnten reduziert, und der Leerstand konnte trotz Verkäufen von voll vermieteten Liegenschaften weiterhin unter 10% gehalten werden.



Andrew N. Walker, Präsident des Verwaltungsrats



Bruno Schefer, CEO

Aktives Risikomanagement

Der Verwaltungsrat und die Gruppenleitung überprüfen regelmässig die Risikofaktoren der Unternehmung. Neben den Immobilienmarktrisiken sind heute insbesondere die finanziellen Risiken wie Kredit-, Liquiditäts- und Eigenkapitalrisiko von zentraler Bedeutung. Alle möglichen Schritte wurden unternommen, um diese Risiken zu messen und laufend zu kontrollieren. So sind unter anderem alle «covenants» für die Fremdfinanzierung per 31. März 2009 eingehalten.

Züblin ändert Entschädigungsmodell

Der Verwaltungsrat erhält keine erfolgsabhängige Entschädigung mehr und bezieht nur ein fixes Honorar. Die erfolgsabhängige Entschädigung für die Gruppenleitung wird nur bei ausserordentlichen messbaren Erfolgen ausbezahlt, wobei das Jahresergebnis unter Berücksichtigung der Bewertungen positiv sein muss. Zudem wurden die bestehenden Kontrollwechselklauseln im Geschäftsjahr ersatzlos gestrichen.

Züblin fokussiert Investitionsstrategie auf Büros und drei Länder

Bei der Planung der nächsten Jahre hat der Verwaltungsrat zusammen mit der Gruppenleitung die Strategie von Züblin angepasst. Züblin investiert in Zukunft ausschliesslich in Büroimmobilien an erstklassiger Lage. Die regionale Ausrichtung konzentriert sich neben der Schweiz auf Frankreich und Deutschland. Im Weiteren ist Züblin dabei, ihr Energieeffizienzprogramm umzusetzen, mit dem Ziel, die Umweltbelastung durch ihre Immobilien massiv zu senken.

Ausblick

Die Weltwirtschaft ist durch die Finanzkrise in eine Rezession geraten. Züblin stellt sich auf eine länger andauernde Baisse ein. Im jetzigen schwierigen Marktumfeld gilt als oberste Zielsetzung die Aufrechterhaltung der Liquidität. Mit der konsequenten Ausrichtung auf unsere Mieter, der Verbesserung der Leerstandsquoten und einer weiteren Kostenreduktion werden nach wie vor gute operative Ergebnisse und ein positiver Cashflow erwirtschaftet. Ferner werden die Kräfte voll auf die Umsetzung der Fokussierungsstrategie ausgerichtet. Nicht strategiekonforme Immobilien sollen verkauft und deren Erlöse dazu genutzt werden, um die Eigenkapitalquote wieder anzuheben. Mit diesen Massnahmen soll die nachhaltige Entwicklung der Unternehmung gesichert werden.

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.



Andrew N. Walker
Präsident des Verwaltungsrats



Bruno Schefer
CEO

Traktanden

- 1. Geschäftsbericht 2008/2009, Berichte der Revisionsstelle, Entschädigungsmodell und Entschädigungen**
- 1.1 Genehmigung des Geschäftsberichts 2008/2009 (bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung) sowie Kenntnisnahme von den Berichten der Revisionsstelle**

Antrag:

Der Verwaltungsrat beantragt, den Geschäftsbericht 2008/2009 zu genehmigen.

Erläuterung:

Der Verlust der Züblin Immobilien Holding AG betrug im Geschäftsjahr 2008/2009 CHF 87 230 922.00. 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 2009 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

- 1.2 Konsultativabstimmung über das Entschädigungsmodell und die Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2008/2009 für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung**

Antrag:

Der Verwaltungsrat beantragt, das Entschädigungsmodell und die Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2008/2009 für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung in einer unverbindlichen Konsultativabstimmung zu bestätigen.

Erläuterung:

Am 18. Dezember 2008 gab die Züblin Immobilien Holding AG die Einführung eines neuen Entschädigungsmodells für den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung bekannt. Das Entschädigungsmodell ist im Geschäftsbericht 2008/2009 der Gesellschaft im Corporate-Governance-Bericht, Ziff. 5.1, Seite 46, dargestellt und erläutert. Die Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2008/2009 sind im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2008/2009, Ziff. 29, Seite 113–115 des Geschäftsberichts, aufgeführt. Die Abstimmung über das Entschädigungsmodell und die Entschädigungen für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung ist rein konsultativ.

2. Verwendung des Bilanzgewinns

Der Bilanzgewinn der Züblin Immobilien Holding AG beträgt per 31. März 2009:

Vortrag des Vorjahrs per 1. April 2008	CHF 183 848 522.80
Zuweisung an Reserve für eigene Aktien	CHF -8 869 631.10
Ergebnis des Geschäftsjahrs 2008/2009	CHF -87 230 922.00
Bilanzgewinn per 31. März 2009	CHF 87 747 969.70

Antrag:

Der Verwaltungsrat beantragt, den zur Verfügung der Generalversammlung stehenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Vortrag auf neue Rechnung **CHF 87 747 969.70**

Erläuterung:

Der Verwaltungsrat beantragt keine Dividende für das Geschäftsjahr 2008/2009 und beantragt unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion mit Sachausschüttung im Umfang von 10 Rappen pro Aktie im März 2009 der Generalversammlung auch keine weitere Nennwertreduktion mit Bar- oder Sachausschüttung für das Geschäftsjahr 2008/2009.

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 2008/2009 Entlastung zu erteilen.

4. Wahlen

4.1 Bestätigungswahlen Verwaltungsrat

4.1.1 Pierre N. Rossier

Antrag:

Der Verwaltungsrat beantragt, Herrn Pierre N. Rossier für weitere drei Jahre im Amt zu bestätigen.

Erläuterung:

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

Herr Pierre N. Rossier (*1944) wurde an der Generalversammlung 1998 in den Verwaltungsrat gewählt. Seit dieser Zeit ist er Vizepräsident des Verwaltungsrats. Ein Kurz-Lebenslauf von Herrn Rossier ist im Geschäftsbericht und unter www.zueblin.ch veröffentlicht.

4.1.2 Dr. Markus Wesnitzer

Antrag:

Der Verwaltungsrat beantragt, Herrn Dr. Markus Wesnitzer für weitere drei Jahre im Amt zu bestätigen.

Erläuterung:

Die Amtszeit von Herr Dr. Markus Wesnitzer läuft an der Generalversammlung aus. Herr Dr. Wesnitzer stellt sich für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Herr Dr. Markus Wesnitzer (*1963) wurde an der Generalversammlung 2006 in den Verwaltungsrat gewählt. Seit dieser Zeit ist er Mitglied des Verwaltungsrats. Ein Kurz-Lebenslauf von Herrn Dr. Wesnitzer ist im Geschäftsbericht und unter www.zueblin.ch veröffentlicht.

4.2 Bestätigungswahl 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.

5. Streichung der Statutenbestimmung über das bedingte Kapital betreffend den Optionsplan Management

Antrag:

Der Verwaltungsrat beantragt, die Statutenbestimmung über das bedingte Kapital für den Optionsplan Management gemäss Artikel 3c der Statuten und den Untertitel «1. Wandel- bzw. Optionsanleihen» zu Artikel 3b zu streichen, Artikel 3d und 3e der Statuten neu als Artikel 3c und 3d zu nummerieren und die Verweise in Artikel 3a und 3b auf den bisherigen Artikel 3d der Statuten entsprechend anzupassen.

Erläuterung:

Das Entschädigungsmodell für Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung wird im Rahmen des Traktandums 1.2 erläutert und einer Konsultativabstimmung unterstellt. Aktuell sind keine Optionen an Verwaltungsratsmitglieder oder Mitglieder des Managements ausgegeben, welche zum Bezug von Aktien aus dem bedingten Kapital gemäss Artikel 3c der Statuten berechtigen. Es ist auch nicht beabsichtigt, in näherer Zukunft entsprechende Optionen auszugeben. Deshalb wird das bedingte Kapital gemäss Artikel 3c der Statuten nicht mehr benötigt und kann gestrichen werden.

6. Streichung der Statutenbestimmung über beabsichtigte Sachübernahmen

Antrag:

Der Verwaltungsrat beantragt, die Statutenbestimmung über beabsichtigte Sachübernahmen gemäss Artikel 5 der Statuten, welche in den Jahren 1998 und 1999 erfolgt sind, zu streichen. Der bisherige Artikel 5a «Sacheinlage» der Statuten soll neu am Ende der Statuten als Artikel 23 angefügt werden und sämtliche Artikelnummern sollen entsprechend angepasst werden. Ein entsprechender Obertitel «VII. Sacheinlagen» soll vor Artikel 23 eingefügt werden.

Erläuterung:

Die Gesellschaft hat in den Jahren 1998 und 1999 im Rahmen von Kapitalerhöhungen diverse Beteiligungen von nahestehenden Personen übernommen. Diese Übernahmen wurden als beabsichtigte Sachübernahmen in Artikel 5 der Statuten offengelegt. Gemäss Art. 628 Abs. 4 OR kann die Generalversammlung nach zehn Jahren Bestimmungen der Statuten über Sacheinlagen oder Sachübernahmen aufheben. Die Frist von zehn Jahren für die Aufhebung des Artikels 5 der Statuten ist am 11. Dezember 2008 bzw. am 15. April 2009 abgelaufen.

Organisatorisches

Unterlagen

Der Geschäftsbericht 2008/2009 mit den Berichten der Revisionsstelle liegt ab dem 16. Juni 2009 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 3. Juli 2009 mit Stimmrecht im Aktienregister eingetragen sind. Allen Aktionären, die bis am 24. Juni 2009 bei der Züblin Immobilien Holding AG mit Stimmrecht im Aktienregister eingetragen werden, wird die Einladung zusammen mit der Traktandenliste automatisch zugestellt. Diese Aktionäre können ihre Eintrittskarten mit dem der Einladung beigefügten Bestellschein bis zum 3. Juli 2009 (Datum des Posteingangs) bei folgender Adresse anfordern:

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

Aktionäre, welche zwischen dem 25. Juni und 3. Juli 2009 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 Teiles 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 7. Juli 2009, 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



Mix

Produktgruppe aus vorbildlich bewirtschafteten
Wäldern und anderen kontrollierten Herkünften
www.fsc.org Zert.-Nr. SQS-COC-100142
© 1996 Forest Stewardship Council