

# PROTOKOLL

der 20. ordentlichen Generalversammlung der Züblin Immobilien Holding AG, Zürich,  
abgehalten am Donnerstag, 9. Juli 2009, 09.00 Uhr,  
SIX Swiss Exchange, Selnaustrasse 30, Zürich, Raum "Exchange"

---

<b>Vorsitz:</b>	Pierre N. Rossier	Vizepräsident
<b>Anwesend vom Verwaltungsrat:</b>	Andrew N. Walker Christian Bubb Dr. Markus Wesnitzer	Präsident Mitglied Mitglied
<b>Entschuldigt:</b>	Gerold Bühler	Mitglied
<b>Unabhängiger Stimm- rechtsvertreter:</b>	Andres Schenker	TRESAG Treuhand- und Unternehmensberatungs AG, Zürich
<b>Organvertreterin:</b>	Ursula Duelli	
<b>Öffentliche Urkunds- person:</b>	Notar Peter Voser	Notariat Wiedikon-Zürich
<b>Stimmzähler:</b>	Jonathan van Gelder	
<b>Protokollführerin:</b>	Ursula Duelli	

---

### **Traktanden und Anträge des Verwaltungsrats:**

- 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 der Revisionsstelle**
- 5. Streichung der Statutenbestimmung über das bedingte Kapital betreffend den Optionsplan Management**
- 6. Streichung der Statutenbestimmung über beabsichtigte Sachübernahmen**

Bezüglich der jeweiligen Anträge des Verwaltungsrats zu den einzelnen Traktanden wird auf die diesem Protokoll beigelegte Kopie der Einladung zur 20. ordentlichen Generalversammlung ("**Generalversammlung**") verwiesen (Beilage 1).

---

Herr Pierre N. Rossier, Vizepräsident des Verwaltungsrats der Züblin Immobilien Holding AG, eröffnet die 20. ordentliche Generalversammlung um 09.00 Uhr als Vorsitzender und begrüsst die Anwesenden. Er stellt die folgenden Herren vor: Andrew N. Walker, Präsident des Verwaltungsrats, Christian Bubb und Dr. Markus Wesnitzer, Mitglieder des Verwaltungsrats, sowie die Mitglieder der Gruppenleitung, Bruno Schefer, CEO, George Aase, CFO, Dr. Oliver Bäumler, Züblin Deutschland, und Pierre Essig, Züblin Frankreich. Er entschuldigt Herrn Gerold Bühler, Mitglied des Verwaltungsrats.

Der Vorsitzende teilt mit, dass Verwaltungsratspräsident Andrew Walker nach der Behandlung aller ordentlichen Traktanden 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 20. ordentlichen Generalversammlung ist nach Gesetz und Statuten ordnungsgemäss durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt Nr. 113 vom 16. Juni 2009 eingeladen worden.

2. Der Geschäftsbericht 2008/2009, bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung, sowie die Berichte der Revisionsstelle lagen gemäss Art. 696 OR seit dem 16. Juni 2009 am Sitz der Gesellschaft auf. Die Aktionäre konnten zudem die postalische Zustellung des Geschäftsberichts verlangen.
3. Der Vorsitzende stellt fest, dass die Generalversammlung der Züblin Immobilien Holding AG damit ordnungsgemäss einberufen worden ist.
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. Fragen zu den einzelnen Traktanden und Anträgen des Verwaltungsrats werden im Rahmen der Behandlung der einzelnen Geschäfte beantwortet. Der Vorsitzende stellt im Übrigen fest, dass dem Verwaltungsrat keine Begehren um Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes gemäss Art. 6 Abs. 3 der Statuten rechtzeitig innert 45 Tagen vor der Generalversammlung mitgeteilt worden sind.
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 Generalversammlung wird zur Erleichterung der Protokollierung auf Tonband aufgenommen.

Die Stimmzähler amten unter der Leitung von Herrn Jonathan van Gelder.

6. Als öffentliche Urkundsperson ist Herr Peter Voser, Notar im Notariat Wiedikon-Zürich, anwesend. Er wird die öffentliche Beurkundung der Beschlüsse der Generalversammlung über die Streichung der Statutenbestimmung über das bedingte Kapital betreffend den Optionsplan Management (Trakt. 5) und über die Streichung der Statutenbestimmung über beabsichtigte Sachübernahmen (Trakt. 6) vornehmen.
7. Als Vertreter der Revisionsstelle ist 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 die Generalversammlung es nicht anders verlangt.

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

Der Vorsitzende verweist auf Art. 9 Abs. 1 der Statuten, wonach die Generalversammlung ihre Beschlüsse und Wahlen mit der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen vollzieht. Das absolute Mehr bleibt daher unverändert, auch wenn sich jemand der Stimme enthält oder – bei einer schriftlichen Abstimmung – eine ungültige Stimme einlegt. Vorbehalten bleiben besondere Quorumsbestimmungen des Gesetzes.

10. Der Vorsitzende erklärt, dass ein Aktionär, wenn er während der Versammlung den Raum verlässt, sein Stimm-Material abzugeben hat, da die Präsenz während der Generalversammlung laufend nachgeführt wird. Zudem haben die Gäste ihre Gästekarte abzugeben, wenn sie den Raum verlassen. Die Gäste können bei Abstimmungen nicht teilnehmen.

11. 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.

Der Vorsitzende bestätigt, dass das Aktienkapital der Züblin Immobilien Holding AG am Tag der Generalversammlung CHF 374'123'099.35 beträgt, eingeteilt in 52'324'909 vollständig liberierte Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 7.15.

Vom **stimmberechtigten** Aktienkapital der Gesellschaft von insgesamt CHF 364'956'885.15, eingeteilt in 51'042'921 Namenaktien zu nominell je CHF 7.15 Nennwert, sind heute vertreten durch:

- a) anwesende Aktionäre:  
13'538'902 Namenaktien
- b) Depotvertreter im Sinne von Art. 689d OR:  
0 Namenaktien
- c) den unabhängigen Stimmrechtsvertreter im Sinne von Art. 689c OR:  
6'216'454 Namenaktien
- d) Organe oder abhängige Personen im Sinne von Art. 689c OR:  
13'813'709 Namenaktien

Gemäss Präsenzliste sind somit 33'569'065 stimmberechtigte Namenaktien zu je CHF 7.15, was einem Gesamtnennwert dieser Aktien von CHF 240'018'814.75 entspricht, direkt oder indirekt an der Generalversammlung vertreten (Beilage 2). Das absolute Mehr beträgt 16'784'533 Stimmen. Das 2/3 Mehr beträgt 22'379'377 Stimmen.

- 12. Der Vorsitzende stellt fest, dass die heutige Generalversammlung ordnungsgemäss konstituiert und beschlussfähig ist.
- 13. Gegen die getroffenen Feststellungen werden keine Einwendungen erhoben.
- 14. Bevor der Vorsitzende zur Behandlung der Generalversammlungstraktanden schreitet, teilt er die Beurteilung des Verwaltungsrats zur derzeitigen Wirtschaftslage und deren Auswirkung auf die Züblin Immobilien Holding AG mit.

Der Vorsitzende erklärt, dass die Schweiz sich nicht nur in einer Wirtschafts-, sondern auch in einer Vertrauenskrise gegenüber ihren Institutionen und ihren Entscheidungsträgern befinde. Die Wirtschaftskrise treffe alle Bevölkerungsteile entweder direkt oder indirekt. Der Arbeitsplatzverlust oder nur schon die Angst davor habe zur Konsequenz, dass der Konsum eingeschränkt werde. Dies führe zu erheblichen Kollateralschäden im Bereich des öffentlichen Haushaltes und berge nicht zuletzt auch die Gefahr, dass der soziale Frieden gestört werde. Für die Regierungen bedeute dies eine Herausforderung und werde zum Balanceakt, müssten doch alle Interessen eingebunden werden, was zu ineffizienten Kompromissen führe und schlussendlich eine Verwässerung des Ziels bedeute. Die Vertrauenskrise entstehe, weil eine kompetente, klare Führung fehle. Führen in Krisensituationen sei anspruchsvoll, weil die Entscheidungen nicht populär sein könnten. Daher rede man viel, ohne etwas zu sagen, und versuche, die Probleme möglichst auszusitzen.

Die sich verdüsternde Wirtschaftslage habe unausweichlich negative Auswirkungen auf die Immobilienbranche. Während sich die Immobilienpreise in der Schweiz in etwa halten konnten, hätten sich jene in Deutschland, Frankreich und den Benelux-Staaten zum Teil empfindlich zurückgebildet. In diesen Ländern hätten die Bewertungen aus zwei Gründen stark gelitten:

- Es bestehe praktisch kein geordneter Markt mehr; vielfach handle es sich bei Verkäufen um Zwangstransaktionen;
- Obwohl die Marktzinsen rückläufig seien, würden die Diskontierungssätze aufgrund der Marktrisiken (Mietzinsausfälle/Leerstände) angehoben.

In Frankreich komme dazu, dass Mieter verlangen könnten, dass die Mietzinse, die indexgebunden über Jahre erhöht wurden, auf das Marktniveau zurück angepasst werden müssten, sobald die Differenz mehr als 25% betrage.

Diesen Ereignissen und den daraus resultierenden Wertanpassungen könne sich die Züblin als Immobilien-Unternehmung nicht entziehen. Auch wenn diese Verluste nicht geldwirksam seien, so zehrten sie doch an der buchhalterischen Unternehmenssubstanz.

Die Beurteilung der Märkte, der Risiken sowie der Ressourcen und Wachstumsmöglichkeiten hätten dazu geführt, dass die Unternehmung im Interesse der Aktionäre noch vermehrt fokussiert würde. Es finde ein geordneter Rückzug aus den Benelux Ländern statt, und es erfolge eine Konzentration auf Büroliegenschaften in den Ländern Schweiz, Frankreich und Deutschland an zentralen Lagen. Diese Anpassung des Portefeuilles werde interessewährend durchgeführt, was noch einige Zeit in Anspruch nehmen werde.

In Bezug auf Corporate Governance sei das Unternehmen an 6. Stelle im Ranking der börsenkotierten Unternehmen. Die Z-Capital in Zug habe diese Rangliste erstellt, wobei 130 Firmen des SPI Extra (Schweizer Nebenwerte-Index) bewertet worden seien. Nicht zuletzt habe die Anpassung des Entschädigungsmodells dazu beigetragen. Im Weiteren hätten der CEO und der Vorsitzende freiwillig auf die vertraglich vereinbarte Entschädigung im Falle eines Kontrollwechsels verzichtet.

Der Vorsitzende erklärt weiter, dass der Verwaltungsrat sich entschieden habe, der vom Parlament derzeit diskutierten Beschränkung der Wahl der Verwaltungsräte auf ein Jahr nicht vorzugreifen. Dies bedürfe einer Statutenänderung, die er – sollte sich ein diesbezüglicher Konsens abzeichnen – für das nächste Jahr vorsehe; dann würden die Mitglieder des Verwaltungsrats, die noch über ein länger als ein Jahr dauerndes Mandat verfügten, automatisch auch dieser neuen Regelung unterworfen.

### **Traktandum 1.1      Genehmigung des Geschäftsberichts 2008/2009 (bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung) sowie Kenntnisnahme von den Berichten der Revisionsstelle**

Der Vorsitzende legt den Geschäftsbericht 2008/2009 der Züblin Immobilien Holding AG vor. Herr Bruno Schefer, CEO, präsentiert den Geschäftsbericht und gibt einen kurzen Ausblick zum laufenden Geschäftsjahr.

Herr Schefer führt aus, dass die Highlights dieses Jahres die operative Verbesserung und die Steigerung des operativen Cash Flow um 7% pro Aktie gewesen seien. Die Fokussierung auf die Strategie zahle sich aus, da man im Laufe des Geschäftsjahres zwölf Immobilien im Wert von CHF 233 Millionen verkauft habe. Leider habe die Finanzkrise ihre Spuren hinterlassen, so dass aufgrund von negativen Bewertungsergebnissen die Erfolgsrechnung mit CHF 238 Millionen belastet sei.

In der Schweiz habe sich der Immobilienmarkt resistent gezeigt. In Frankreich und insbesondere in Paris seien die Markttransaktionen als Folge der Bankenkrise und der knappen Verfügbarkeit von Finanzierungen zum Stillstand gekommen. Hingegen konnte gerade in Frankreich ein operativ ausgezeichnetes Ergebnis erzielt werden. In Deutschland habe man in einem schwierigen Markt zwei Liegenschaften auf hohem Preisniveau verkauft. In den Niederlanden habe man strategiegemäss versucht, das Portfolio zu verkaufen, was leider erfolglos gewesen sei. Trotz allem habe man in Belgien eine und in den Niederlanden zwei Immobilien verkaufen können, zwei davon mit positiver Performance, eine mit negativer.

Zum Portfolio Overview wird ausgeführt, dass vom Portfoliowert von CHF 1,5 Milliarden per 31. März 2009 sich 32% in Deutschland, 31% in Frankreich, noch 19% in der Schweiz und 18% in Belgien/Niederlande befänden.

Züblin strebe die Erhöhung der Energieeffizienz ihrer Immobilien an. Die drei Hauptziele der Energieeffizienz seien:

- Reduktion der Umweltbelastung im Bereich Energie, Wasser, CO<sub>2</sub> und Abfallmenge
- Nachhaltige Rendite- und Wertsteigerung der Immobilien
- Optimieren der Gebäudenutzung in Partnerschaft mit unseren Mietern

Die nächsten Schritte seien nun:

- die Messbarkeit des Energieverbrauchs bei den einzelnen Immobilien verbessern und im nächsten Jahr die ersten Resultate offenlegen.

- Zudem setze man die erkannten Verbesserungs-Massnahmen sofort um, um den Energieverbrauch stark zu senken.
- Und schlussendlich wolle man die Zusammenarbeit mit den Mietern in Bezug auf die Energieeffizienz intensivieren.

Zur konsolidierten Erfolgsrechnung lasse sich folgendes sagen:

In Folge der Verkäufe zeige die Erfolgsrechnung einen um CHF 4 Millionen reduzierten Mietertrag. Im nächsten Jahr werde ein Mietertrag von CHF 114 Millionen erwartet. Die Kosten seien um CHF 5 Millionen reduziert worden, was 14% entspreche.

Zu den Finanzkosten könne folgendes ausgeführt werden: Die Hypothekarzinsen und den Zinsaufwand habe man um CHF 5 Millionen reduzieren können. Dagegen hätten sich die übrigen Finanzkosten um CHF 6 Millionen erhöht.

Bei den Steuern habe man einen Ertrag von CHF 3 Millionen verbuchen können. Dies hänge mit den grossen Wertberichtigungen zusammen.

Zur Erfolgsrechnung kann bemerkt werden, dass die EBITDA Marge auf 75 % erhöht werden konnte. Das operative Ergebnis, welches ausschliesslich die Mieterträge minus Kosten und Finanzierung zeige, habe mit CHF 35 Millionen besser als letztes Jahr abgeschlossen und zeige einen operativen Gewinn pro Aktie von 59 Rappen.

Das Konzernergebnis zeige schlussendlich unter Einfluss der Immobilienbewertungen einen Verlust von CHF 202 Millionen, gegenüber einem Gewinn von CHF 44 Millionen im letzten Jahr. In der Bilanz betrügen die Immobilien CHF 1,58 Milliarden unter Einbezug einer Entwicklungsimmobilie in Zürich.

Die Fremdfinanzierung habe man auf 1,1 Milliarden reduzieren können. Dennoch sei der Loan-to-value-ratio auf 67% gestiegen. Die Fremdkapitalzinsen seien im Durchschnitt für 4,1 Jahre gesichert. Der durchschnittliche Zinssatz betrage 4,5%.

Das Eigenkapital betrage noch CHF 443 Millionen Schweizerfranken. Der Net Asset Value pro Aktie betrage CHF 6.57 gegenüber CHF 10.53 vor einem Jahr. Füge man zu dieser Zahl die nicht cash relevanten Bewertungen der Zinsswaps hinzu, was die Grundlage von EPRA sei, würde der NAV pro Aktie CHF 7.38 betragen, was einer Eigenkapitalquote von 30% entspreche.

Herr Schefer macht auch ein paar kurze Ausführungen zur Holding Rechnung:

Zur Erfolgsrechnung lasse sich sagen, dass als Folge der Bewertungskorrekturen die Beteiligungen um CHF 91 Millionen nach unten korrigiert werden mussten, was letztlich zu einem Verlust von CHF 87 Millionen geführt habe.

Ausblickend lasse sich festhalten, dass mit der konsequenten Ausrichtung auf die Mieter, der Verbesserung der Leerstandquoten und einer weiteren Kostenreduktion nach wie vor gute operative Ergebnisse und ein positiver Cash Flow erwartet werden könnten. Dieser solle dazu verwendet werden, notwendige Investitionen in Immobilien zu tätigen, um die Vermietbarkeit zu erhöhen, den Abbau der Bankschulden voranzutreiben und somit den Verschuldungsgrad zu senken.

Herr Schefer dankt für die Aufmerksamkeit und ist überzeugt, dass die Züblin mit der fokussierten Investmentstrategie in eine Wertschöpfungsphase hineinkomme und das Ziel, nachhaltig eine gute Rendite für die Investoren zu erzielen, erfüllen werde.

Der Vorsitzende dankt Herrn Schefer für seine Ausführungen.

Der schriftliche Revisionsbericht und die Empfehlung der Revisionsstelle sind auf Seite 143 des Geschäftsberichts zu finden. Der Vorsitzende fasst kurz zusammen: Die Revisionsstelle habe die Buchführung und Jahresrechnung der Züblin Immobilien Holding AG für das am 31. März 2009 abgelaufene Geschäftsjahr geprüft. Der Vorsitzende weist darauf hin, dass leider aus Versehen zunächst eine unrichtige Version des Revisionsberichts für den Einzelabschluss der Züblin Immobilien Holding AG im Geschäftsbericht abgedruckt gewesen sei. In einigen Passagen habe sich der Bericht auf die Konzernrechnung anstatt die Holding-Rechnung bezogen. Das Prüfungsergebnis sei jedoch korrekt festgehalten worden, d.h. die Revisionsstelle habe keinerlei Vorbehalte gegen den Abschluss. In der Zwischenzeit sei der korrekte Bericht auf dem Internet aufgeschaltet worden. Er bittet um Entschuldigung für das Versehen. Der korrekte Originalbericht lag zum Zeitpunkt der Einladung zu dieser Generalversammlung am Hauptsitz vor. Dies wird von der Revisionsstelle bestätigt.

Die Revisionsstelle stellt fest, dass die Buchführung und die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes Gesetz und Statuten entsprechen. Aufgrund der Ergebnisse ihrer Prüfung empfiehlt die Revisionsstelle, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Der Bericht des Konzernrechnungsprüfers ist auf Seite 130 des Geschäftsberichts zu finden. Der Vorsitzende fasst diesen ebenfalls kurz zusammen: Der Konzernrechnungsprüfer hat die konsolidierte Jahresrechnung der Züblin Immobilien Holding AG für das am 31. März 2009 abgelaufene Geschäftsjahr geprüft. 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 sowie Artikel 13 des Zusatzreglementes für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der Schweizer Börse entspricht. Es gilt zu beachten, dass mit Erlass des revidierten Kotierungsreglements der Schweizer Börse per 1. Juli 2009 das Zusatzreglement für die Kotierung von Immobiliengesellschaften abgeschafft wurde. Der ehemalige Artikel 13 des Zusatzreglements entspricht neu Artikel 81 des revidierten Kotierungsreglements.

Aufgrund der Ergebnisse ihrer Prüfungen empfiehlt die Revisionsstelle, die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung zu genehmigen

Herr Daniel Zaugg von der Ernst & Young AG, Revisionsstelle der Züblin Immobilien Holding AG und der Züblin Gruppe, hat den Vorsitzenden vor der Generalversammlung wissen lassen, dass er dem Bericht der Revisionsstelle und dem Bericht des Konzernrechnungsprüfers nichts beizufügen habe.

Der Verwaltungsrat beantragt die Genehmigung des Geschäftsberichts 2008/2009. Bevor der Vorsitzende über den Antrag des Verwaltungsrats abstimmen lässt, eröffnet er die Diskussion.



Es meldet sich ein Aktionär, Herr Erni, zu Wort mit folgenden Anliegen:

- Die Geschäftsberichte in Deutsch seien im Eingangsbereich nicht auffindbar gewesen.
- Was genau meine der Vorsitzende, wenn er von Führungslosigkeit spreche. Sei damit die Wirtschaft oder die Politik angesprochen oder beide?
- Herr Schefer wird gebeten auszuführen, wieso der Aktienkurs nur noch einen Drittel des Werts hat, wenn die Abschreibungen nur bei 12% gelegen hätten.

Zur ersten Frage bemerkt der Vorsitzende, dass auch deutsche Geschäftsberichte aufgelegt hätten, aber sich diese an einem anderen Ort befunden hätten als die englischen.

Zur zweiten Frage meint der Vorsitzende, dass sich sein Appell sowohl an die Wirtschaft als auch an die Politik richte.

Zur dritten Frage sagt Herr Schefer, dass sich die Abschreibungen direkt auf das Eigenkapital auswirkten und dort der negative Einfluss wegen des Leverage-Effekts viel höher als die 12% sei, welche auf dem gesamten Immobilienbestand berechnet würden. Als Konsequenz hatten die Abschreibungen einen überproportionalen Einfluss auf den Aktienkurs. Das Problem sei überdies, dass man die Züblin Immobilien Holding AG meist mit anderen schweizerischen Immobiliengesellschaften vergleiche, bei welchen die Kursentwicklung besser gewesen sei als in Europa. Da Züblin Immobilien Holding AG aber stark im übrigen Europa engagiert sei, müsse man Züblin auch eher mit den übrigen Immobiliengesellschaften in Europa vergleichen. Weiter widerspiegelt sich im Börsenkurs die Erwartung des Marktes, dass auch im laufenden Jahr weitere Abschreibungen getätigt werden müssen, wenn auch nicht mehr in der gleichen Höhe wie die jetzigen.

**Die Generalversammlung genehmigt in offener Abstimmung mit grosser Mehrheit und bei wenigen Enthaltungen und Gegenstimmen den Geschäftsbericht 2008/2009 der Züblin Immobilien Holding AG.**

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

Der Vorsitzende erklärt, dass an der letzten ausserordentlichen Generalversammlung im Dezember 2008 angekündigt wurde, der Verwaltungsrat habe gemäss Anhang zum „Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance“ von economiesuisse entschieden, an der nächste Generalversammlung eine Konsultativabstimmung über das Entschädigungsmodell und die Entschädigung für das Geschäftsjahr durchzuführen.

Der Verwaltungsrat habe für sich seit 1. April 2008 die erfolgsabhängige Entschädigung abgeschafft. Das Beteiligungsprogramm für die Gruppenleitung sei ebenfalls per 1. April 2008 angepasst worden.

Dieses sehe wie folgt aus:

Die gesamte mögliche Zusatzentschädigung betrage im Maximum 100% des Grundgehalts. Sie bestehe aus drei gleichen Teilen.