

PROTOKOLL

der 23. ordentlichen Generalversammlung der Züblin Immobilien Holding AG, Zürich,
abgehalten am Freitag, 29. Juni 2012, 10.00 Uhr, an der Selnaustrasse 30, Zürich,
SIX Swiss Exchange, Raum "Exchange"

Vorsitz:	Pierre N. Rossier	Präsident
Anwesend vom Verwaltungsrat:	Christian Bubb	Vizepräsident
	Gerold Bühler	Mitglied
	Andrew N. Walker	Mitglied
	Dr. Markus Wesnitzer	Mitglied
Gast:	Vladislav Osipov	zur Neuwahl vorgeschlagen
Unabhängiger Stimm- rechtsvertreter:	Reto Wolfisberg	TRESAG Treuhand- und Unternehmensberatungs AG, Zürich
Organvertreterin:	Ursula Duelli	
Stimmzähler:	Cédric Herfeldt	
Protokollführerin:	Ursula Duelli	

Traktanden und Anträge des Verwaltungsrats:

1. Genehmigung des Geschäftsberichts 2011/2012, Berichte der Revisionsstelle und Entschädigungen
 - 1.1 Genehmigung des Geschäftsberichts 2011/2012 (bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung) sowie Kenntnisnahme von den Berichten der Revisionsstelle
 - 1.2 Konsultativabstimmung über die Entschädigungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2011/2012
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 Pierre N. Rossier
 - 4.1.2 Dr. Markus Wesnitzer
 - 4.2 Neuwahl eines Mitglieds des Verwaltungsrats
 - 4.3 Bestätigungswahl der Revisionsstelle

Bezüglich der jeweiligen **Anträge des Verwaltungsrats** zu den einzelnen Traktanden wird auf die diesem Protokoll beigelegte Kopie der Einladung zur 23. ordentlichen Generalversammlung verwiesen (**Beilage 1**).

Herr Pierre N. Rossier, Verwaltungsratspräsident der Züblin Immobilien Holding AG ("ZIHAG"), eröffnet die 23. ordentliche Generalversammlung um 10:00 Uhr als Vorsitzender und begrüsst die Anwesenden. Er stellt die folgenden Herren vor: Christian Bubb (Vizepräsident des Verwaltungsrats), Gerold Bühner, Andrew N. Walker und Dr. Markus Wesnitzer (Mitglieder des Verwaltungsrats) und den zur Neuwahl vorgeschlagenen Vladislav Osipov sowie die Mitglieder der Gruppenleitung, Bruno Schefer (CEO), Thomas Wapp (CFO) und Pierre Essig (CEO Züblin Frankreich).

Bevor der Vorsitzende zu den Traktanden schreitet, richtet er einige einleitende Worte an die Generalversammlung. Das abgelaufene Geschäftsjahr 2011/2012 sei für die Züblin herausfordernd und für die Aktionäre angesichts der Kursentwicklung der Aktie unbefriedigend gewesen.

Dies sei dem Verwaltungsrat und dem Management sehr wohl bewusst. Der CEO Bruno Schefer werde in seinen Ausführungen darauf eingehen, wie sich die Züblin in diesem doch schwierigen Umfeld weiter zu positionieren gedenke.

Der Vorsitzende erklärt daraufhin der Generalversammlung, welche Faktoren zur negativen Aktienkursentwicklung geführt haben. Dazu zeigt er eine Folie zur Eurokrise.

Im Wesentlichen habe der Wertverlust der Aktie mit der Tatsache zu tun, dass rund zwei Drittel des Wertes des Portfolios der Züblin im Euro-Raum investiert sei und diese daher massiv unter der Verschuldungs- und Vertrauenskrise gelitten habe. Diese habe die Gesellschaft gleich doppelt getroffen - einerseits durch den Euro-Zerfall und andererseits durch die Bankenkrise.

Zum einen habe sich der Wertzerfall des Euro gegenüber dem Franken negativ auf das Eigenkapital ausgewirkt, da die ZIHAG in Franken bilanziere. Zum andern habe die Bankenkrise Auswirkungen auf den europäischen Immobilienmarkt gehabt, indem Neu- und Refinanzierungen - wenn überhaupt - sehr reduziert und nur mit erhöhten Zinskosten möglich seien. So beispielsweise in den Niederlanden, wo die Züblin eine Wertverringerung von 10% verzeichnet habe. Aber auch in Deutschland und Frankreich habe der Wert des Portfolios leicht abgenommen. Dies hätten auch die Wertverbesserungen in der Schweiz nicht vollumfänglich aufzufangen vermocht. Diese beiden negativen Einflüsse seien logischerweise nicht ohne Folgen für den Aktienkurs der ZIHAG geblieben.

Der Vorsitzende führt zum zweiten Thema über, das in den vergangenen Wochen wiederholt auch in den Medien zu reden gegeben habe - die Aufstockung der ZIHAG -Beteiligung durch die Lamesa Holding S.A., eine Privatholding des bekannten Investors Viktor Vekselberg.

Der Kurs der Aktien der ZIHAG sei Mitte März dieses Jahres auf gegen CHF 2.00 pro Aktie gesunken. Der Vorsitzende erklärt, dass die Lamesa Holding S.A. dies ausgenutzt habe, um ihren Anteil an der ZIHAG von unter 10% auf über 15% zu erhöhen. Dadurch sei die Zahl der gehandelten Aktien im Zeitraum März bis Ende Mai auf rund 7 Millionen Stück gestiegen, wovon 48% aufgrund der Offenlegungen durch die Lamesa Holding S.A. getätigt worden seien. Der Aktienkurs habe sich daraufhin markant auf CHF 3.50 erholt.

Konsequenterweise habe die Lamesa Holding S.A. dem Verwaltungsrat zuhanden der Generalversammlung beantragt, Herrn Vladislav Osipov als ihren Vertreter in den Verwaltungsrat zu wählen. Der Verwaltungsrat begrüsse es, dass dieser wichtige Aktionär sich aktiv an der Gestaltung des Unternehmens beteiligen wolle.

Der Vorsitzende führt aus, dass sich der Verwaltungsrat verschiedentlich mit Herrn Osipov getroffen habe und überzeugt sei, dass er dank seiner Persönlichkeit, seiner Erfahrung und seines Wissens einen wertvollen Beitrag zur weiteren Entwicklung der Gesellschaft leisten könne.

Es wird eine Folie zum Projekt "Newtime" aufgelegt.

Der Vorsitzende kommt zum letzten Punkt seiner einleitenden Bemerkungen. Auch dieser Punkt stehe nicht zuletzt im Zusammenhang mit der herrschenden Unsicherheit auf den Finanzmärkten. Es geht um das Gross-Projekt „Newtime“, ehemals „Jatte 1“ genannt, in Paris, für dessen Realisierung 55 Millionen Euro veranschlagt sind.

Der Vorsitzende erinnert die Generalversammlung, dass ursprünglich beabsichtigt war, diesen Umbau über einen speziellen Fonds zusammen mit institutionellen Drittinvestoren zu finanzieren. Dies habe sich jedoch im gesetzten Zeitrahmen und im gegenwärtigen Umfeld nicht realisieren lassen.

Als Alternative habe das Management und der Verwaltungsrat geprüft, "Newtime" mit Hilfe von Private-Equity-Geldern zu finanzieren. Doch die Kosten einer solchen Private-Equity-

Finanzierung wären so hoch gewesen, dass für die Gesellschaft aus dem Umbau kein Gewinn mehr resultiert hätte.

Deshalb habe man sich entschlossen, „Newtime“ gruppenintern zu finanzieren. Man sei sich sicher, dass dieses Vorgehen sowohl für die Aktionäre der ZIHAG als auch für die Minderheitsaktionäre der französischen Tochtergesellschaft wirtschaftlich die beste Lösung sei.

Diese einleitenden Bemerkungen sollten gemäss dem Vorsitzenden verdeutlichen, weshalb 2011/2012 für das Unternehmen sowie für viele andere international tätige Unternehmen kein einfaches Jahr gewesen sei. Er hoffe jedoch, dass die Generalversammlung anerkenne, dass Verwaltungsrat und Management bisher alles unternommen haben und sich auch weiter engagieren werden, um die Züblin trotz der externen Widrigkeiten weiter vorwärts zu bringen und die Interessen von den Aktionären zu wahren.

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

1. Zur 23. ordentlichen Generalversammlung ist nach Gesetz und Statuten ordnungsgemäss durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt Nr. 107 vom 5. Juni 2012 unter Angabe der Traktanden und der Anträge des Verwaltungsrats und einer Aktionärin eingeladen worden.
2. Der Geschäftsbericht 2011/2012, bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung sowie die Berichte der Revisionsstelle, lag gemäss Art. 696 OR seit dem 5. Juni 2012 am Sitz der Gesellschaft auf. Die Aktionäre konnten zudem die postalische Zustellung des Geschäftsberichts verlangen. Der Vorsitzende weist darauf hin, dass der Prüfbericht einen Fehler im Wortlaut enthielt, da auf Art. 13 des ausser Kraft getretenen Zusatzreglements für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange hingewiesen wurde, anstatt auf Art. 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange. Dies sei aber auf der Website korrigiert worden und zudem sei dem Geschäftsbericht ein entsprechendes Korrigendum beigelegt worden. Auf das Ergebnis der Prüfung der Revisionsstelle habe dieser Fehler keinen Einfluss gehabt.
3. Der Vorsitzende stellt fest, dass die 23. ordentliche Generalversammlung der ZIHAG damit ordnungsgemäss einberufen worden ist.
4. Die Traktanden wurden zusammen mit den Anträgen des Verwaltungsrats in der publizierten Einladung bekanntgegeben. Wie in der Medieninformation vom 3. Mai 2012 mitgeteilt wurde, hat die Aktionärin Lamesa Holding S.A., Panama, dem Verwaltungsrat der ZIHAG fristgerecht beantragt, in der Einladung zur ordentlichen Generalversammlung vom 29. Juni 2012 die Zuwahl von Herrn Vladislav Osipov, als Vertreter der Lamesa Holding S.A., in den Verwaltungsrat der ZIHAG zu traktandieren. Der Verwaltungsrat der ZIHAG hat an seiner Sitzung vom 22. Mai 2012 beschlossen, diesen Antrag zu unterstützen.

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.

5. Gemäss Art. 10 Abs. 2 der Statuten der ZIHAG 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 elektronisch aufgenommen. Die Stimmzählung erfolgt unter der Leitung von Herrn Cédric Herfeldt.
6. Als Vertreter der Revisionsstelle ist Herr Daniel Zaugg und Herr Christian Krämer von der Ernst & Young AG, Zürich, anwesend.
7. Als Organvertreterin im Sinne von Art. 689c OR ist Frau Ursula Duelli tätig. Als unabhängiger Stimmrechtsvertreter amtiert Herr Reto Wolfisberg.
8. Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Statuten keine Bestimmungen darüber enthalten, wie Abstimmungen und Wahlen stattfinden müssen. Deshalb habe man sich entschieden, an dieser Generalversammlung erstmals Abstimmungen in elektronischer Form (Televoting) durchzuführen. Vor der Abstimmung zum ersten Traktandum werde die Funktionsweise des Abstimmungsgerätes (Televoter) erklärt.

Der Vorsitzende verweist auf Art. 8 Abs. 1 der Statuten, wonach die Generalversammlung ihre Beschlüsse und Wahlen mit der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen vollzieht. Das absolute Mehr bleibe daher unverändert, auch wenn sich jemand der Stimme enthält.

9. Der Vorsitzende erklärt, dass ein Aktionär, wenn er während der Versammlung den Raum verlässt, sein Abstimmungsgerät (Televoter) am Ausgang abzugeben habe, da die Präsenz während der Generalversammlung laufend nachgeführt werde. Zudem werden Gäste gebeten, ihre Gästekarte abzugeben, wenn sie den Raum verlassen.
10. 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. Zur Veranschaulichung wird eine Folie aufgelegt.

Der Vorsitzende bestätigt, dass das Aktienkapital der ZIHAG am Tag der Generalversammlung CHF 59'724'486.00 beträgt, eingeteilt in 59'724'486 vollständig liberierte Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00.

Vom **stimmberechtigten** Aktienkapital der Gesellschaft von insgesamt CHF 59'244'609, eingeteilt in 59'244'609 Namenaktien zu nominell je CHF 1.00 Nennwert, sind heute vertreten durch:

- a) anwesende Aktionäre:
13'848'878 Aktienstimmen
- b) Organe oder abhängige Personen im Sinne von Art. 689c OR:
15'282'365 Aktienstimmen
- c) den unabhängigen Stimmrechtsvertreter im Sinne von Art. 689c OR:
9'692'028 Aktienstimmen
- d) Depotvertreter im Sinne von Art. 689d OR:
0 Aktienstimmen

Gemäss Präsenzliste sind somit 38'823'271 stimmberechtigte Namenaktien zu je CHF 1.00, was einem Gesamtnennwert dieser Aktien von CHF 38'823'271.00 entspricht, direkt oder indirekt an der Generalversammlung vertreten (**Beilage 2**). Das absolute Mehr beträgt daher 19'411'636 Stimmen.

11. Der Vorsitzende stellt fest, dass die heutige Generalversammlung ordnungsgemäss konstituiert und beschlussfähig ist.
12. Gegen die getroffenen Feststellungen werden keine Einwendungen erhoben.

Der Vorsitzende legt den Geschäftsbericht 2011/2012 der ZIHAG vor.

Herr Bruno Schefer, CEO, präsentiert den Geschäftsbericht und erläutert das Ergebnis.

Herr Schefer begrüsst die anwesenden Aktionäre und beginnt mit seinen Ausführungen. Zuerst fasst er die wichtigsten Ereignisse des abgelaufenen Jahres zusammen.

Die Turbulenzen rund um den Euro und die Entwicklung in Märkten wie den Niederlanden sowie, in geringerem Ausmass, Deutschland und Frankreich hätten auch Züblin zu schaffen gemacht – Präsident Pierre N. Rossier habe dies in seinem einleitenden Votum schon kurz erwähnt. Trotz dieses äusserst schwierigen Umfelds könne die ZIHAG ein gutes Resultat präsentieren und habe vor allem auch das Bilanzbild gegenüber dem Vorjahr weiter verbessern können.

Herr Schefer stellt fest, dass die Züblin vor Steuern mit CHF 9,7 Millionen praktisch den gleichen Gewinn wie im Vorjahr erzielte, trotz 20% weniger Mieteinnahmen. Nach Steuern sei ein Gewinn von CHF 4,7 Millionen erzielt worden. Im Geschäftsjahr seien sieben nicht strategische Immobilien im Wert von CHF 39 Millionen verkauft worden, davon vier in den Niederlanden und drei in Deutschland. Zudem sei im Geschäftsjahr 2011/2012 die Platzierung der 4%-Anleihe über CHF 60 Millionen erfreulich gewesen. Sie sei einerseits zur Ablösung der Holdingfinanzierung und Reduktion von Immobilienfinanzierungen in den Niederlanden und Deutschland eingesetzt worden, andererseits habe sie der Teil-Finanzierung der Investitionen in Frankreich gedient.

Mit der Reduktion der Loan-to-Value-Ratio um 4,6 Prozentpunkte auf 64,2% sei die Züblin im abgelaufenen Geschäftsjahr dem strategischen Ziel von 60% immer näher gekommen. Und nicht zuletzt sei der Startschuss für das grösste Renovationsprojekt in Paris – neu "Newtime" genannt – gefallen. Wie bereits durch Herrn Rossier erwähnt worden sei, wurde entschieden, dieses Projekt gruppenintern zu finanzieren.

Als nächstes erklärt Herr Schefer die Zusammensetzung des Portfolios per 31. März 2012. Aufgrund der Verkäufe von nicht strategischen Immobilien habe sich der Büroanteil weiter erhöht und betrage neu 82%, während der Logistikteil von 9% auf 6% reduziert worden sei. Der Länderanteil habe sich zugunsten der Schweiz verschoben: Dies vor allem durch Investitionen in die bestehenden Schweizer Liegenschaften, aber auch wegen einer starken Reduktion in den Niederlanden von 14% auf 10%; dies wiederum aufgrund der Verkäufe holländischer Immobilien und aufgrund von tieferen Bewertungen. Infolge der Verkäufe nicht strategischer Immobilien und wegen der starken Renovationstätigkeit habe sich der Jahres-

mietertrag vorübergehend um 26% von CHF 86,6 Mio. auf CHF 63,5 Mio. reduziert. Der Portfoliowert per 31. März 2012 lag bei CHF 1,2 Mia., 6% tiefer als letztes Jahr.

Die Leerstandsquote sei mit 11,4% stabil geblieben. Stark verbessert habe sie sich in der Schweiz von 11,4% auf 5,3%. Hier habe insbesondere die Vermietung der Liegenschaft in Zollikofen positiv zu Buche geschlagen. Hingegen sei in Frankreich wegen eines Mieterausfalls in Lyon die Quote stark angestiegen. Hinzu komme, dass im Vorjahr die Umbauprojekte – wie insbesondere "Newtime" – in der Leerstandsquote noch mit 100% Vermietung berücksichtigt worden seien. Erfreulich sei die Reduktion der Leerstandsquoten in Deutschland um 2 und in den Niederlanden um 0,7 Prozentpunkte.

Bevor Herr Schefer zu den Bilanzzahlen kommt, präsentiert er zwei Schwerpunktthemen:

1. Die Investitionen in die Nachhaltigkeit der Liegenschaften und wie sich diese auf den Wert und die Rentabilität des Portfolios auswirken.
2. Das grosse Umbauprojekt „Newtime“.

Herr Schefer geht zum Thema Nachhaltigkeit und Energieeffizienz über. Vor vier Jahren habe Züblin das Programm Energieeffizienz lanciert und seither viele Erfahrungen gesammelt. Er ruft die Ziele des Programms nochmals in Erinnerung:

- Reduktion des Verbrauchs von Energie, Wasser, CO2 und Abfall.
- Durch notwendige Umbauten soll der Komfort der Gebäude verbessert werden, damit die Liegenschaften den Vorstellungen heutiger Mieter entspreche.
- Die Investitionen sollen den Wert steigern.

Um diese Ziele messen zu können, habe man bei mehreren Immobilien ein Energie-Monitoring-System installiert. Deshalb sei man heute in der Lage, den Aktionären für vier Immobilien den jeweiligen Energieverbrauch über einen Zeitraum von zwölf Monaten aufzuzeigen – in Zukunft könne man den Aktionären dann auch die Resultate von weiteren Liegenschaften präsentieren. Besonders interessant werde es sein, die Entwicklung über einen längeren Zeitraum auszuwerten. Es sei aber bereits jetzt festgestellt worden, dass das Einsparungspotenzial durch kleine Interventionen sehr gross ist.

Im Geschäftsbericht zeige die ZIHAG als erste börsenkotierte Immobiliengesellschaft in der Schweiz, und in diesem Detaillierungsgrad vermutlich auch in Europa, eine Übersicht über die effektiv gemessenen Verbräuche, die auch den Verbrauch der Mieter miteinbezieht und nicht auf Durchschnittswerten oder Simulationen beruht, welche deutlich vom tatsächlichen Energieverbrauch abweichen können.

Dazu beschreibe der Geschäftsbericht drei Beispiele, bei denen Einsparungen und Verbesserungen im Energiebereich von bis zu 70% erzielt wurden. Die Kernfrage, die sich in diesem Zusammenhang natürlich stelle, laute: Lohnen sich solche Investitionen wirtschaftlich überhaupt?

Herr Schefer zeigt anhand einer Übersicht, welche Immobilien in den letzten vier Jahren umgebaut wurden und welche gerade mitten in der Renovation stecken. Insgesamt gehe es bis heute um zwölf Immobilien. Davon seien acht abgeschlossen und vier noch im Umbau. Von diesen zwölf Liegenschaften seien sechs total saniert worden. Bei fünf sei zusätzlich die

Nutzfläche erhöht worden. Bis anhin seien in diese Umbauten CHF 150 Millionen investiert worden.

Bei den fertig renovierten Immobilien falle auf und sei sehr erfreulich, dass, mit Ausnahme von Egg, wo der Umbau erst seit kurzem fertig gestellt wurde, sämtliche Objekte zu 100% vermietet werden konnten.

Herr Schefer erklärt der Generalversammlung weiter, dass in der Regel zwei Werttreiber die Immobilienwerte beeinflussen: Einerseits die Mietpreise pro Quadratmeter, die durch die Umnutzung und den Neuwertcharakter im Regelfall ansteigen, und andererseits der Diskontierungssatz, der sich aufgrund eines erneuerten und voll vermieteten Gebäudes mit höherwertiger Nutzung in der Regel ebenfalls stark verbessert. Beide würden zu einer erheblichen Wertsteigerung führen.

Bei den fertig renovierten Immobilien habe man etwa im Durchschnitt eine Eigenkapitalrendite von über 15% erreichen können. Dies sei je nach Land ca. 7 bis 10% über der durchschnittlichen Mietrendite.

Dass bei den nach modernen Kriterien renovierten Gebäuden eine Vollauslastung erreicht werde, sei im Übrigen kein Zufall. Denn auch der Mieter profitiere von solchen Renovierungen. Durch eine optimalere Nutzung der Mietflächen könne der Mieter mehr Personen auf der gleichen Nutzfläche platzieren, was ihm am Ende die Mietkosten pro Mitarbeiter sogar senke. Und in der Regel kämen ihm auch die aufgrund der besseren Energie-Effizienz tieferen Nebenkosten zugute. Denn mit den geeigneten Massnahmen könne der Energieverbrauch ohne weiteres um 30 und mehr Prozent reduziert werden. Energetisch gute Renovierungen führen laut Herrn Schefer für Vermieter und Mieter zu einer Win-Win-Situation.

Herr Schefer zeigt eine bildliche Darstellung, die die Wertentwicklung unter verschiedenen Aspekten aufzeigt. Die Darstellung veranschauliche, dass bei energieeffizienten Massnahmen der Wert nachhaltig gesichert werden könne. Dies nenne man Werterhaltung. Vernachlässige man die Immobilie oder mache man die übliche Pinselrenovation, dann würden die Werte hingegen langfristig sinken.

Klar den grössten positiven Wertsteigerungs-Effekt habe man jedoch mit einer Neupositionierung auf der Basis von besserem Komfort und höherer Nutzfläche erzielt, wie dies durch ein modernes Kühlsystem ermöglicht werde. Dadurch lasse sich natürlich auch der Vermietungspreis erhöhen. Zusätzlich werde der Wert auch dadurch gesteigert, dass bei solchen Immobilien nicht nur seitens der Mieter, sondern auch seitens institutioneller Käufer eine grössere Nachfrage bestehe, was sich ebenfalls positiv auf den Anlagewert auswirke. Zusammenfassend hält Herr Schefer fest, er hoffe, dass die Aktionäre aus dieser Analyse erkannt hätten, dass sich die Nachhaltigkeitsstrategie mittel- und langfristig für die Aktionäre bezahlt mache.

Herr Schefer kommt zum zweiten Kernthema seiner Ausführungen: Dem Umbauprojekt „Newtime“ in Paris. In Paris gäbe es insgesamt 50 Millionen Quadratmeter Bürofläche - zum Vergleich in der ganzen Schweiz seien es etwas mehr als 40 Millionen Quadratmeter. Paris habe drei wichtige Bürostandorte. Einerseits das Zentrum, "CBD Central Business District", das sich im 8./9. und 16. Arrondissement befinde und 8 Millionen Quadratmeter Bürofläche umfasse, andererseits das zweitwichtigste Gebiet "WBD Western Business District" mit 6 Millionen Quadratmetern. In diesem Gebiet befinde sich zusätzlich auch "La Défense" mit 3,5

Millionen Quadratmetern, welches für sich geschlossen einen Bürostandort darstelle. Und mitten in diesem Gebiet befinde sich "Newtime", an exklusiver Stelle auf einer Insel der Seine.

Einzigartig sei, dass sich in Sichtweite der Immobilie auf drei Seiten keine anderen Gebäude befänden, sondern auf zwei Seiten die Seine sichtbar sei, und sich auf der dritten Seite ein Park mit Sportanlagen ausbreite.

Herr Schefer zeigt eine Projektion des Gebäudes vor und nach dem Umbau. Einerseits werde die Fassade komplett erneuert, andererseits würden zusätzliche 1'300 Quadratmeter Fläche geschaffen. Das Gebäude werde - wie die Holbeinstrasse in Zürich - mit Wasser, diesmal aus der Seine, geheizt und gekühlt. "Newtime" werde nach dieser Renovation als erstes Bestandesgebäude das höchste in Frankreich verliehene Energie-Zertifikat erhalten. Im Sinne einer Übersicht nennt Herr Schefer die wichtigsten Zwischenschritte bei der Realisierung von „Newtime“:

Vor einem Jahr habe man einen Totalunternehmervertrag mit Sodearif, einer Gesellschaft aus dem Bouygues-Konzern, unterzeichnet, der Kosten- und Planungssicherheit garantiere. Am 4. November 2011 habe man die Baubewilligung erhalten und nach Ablauf der Einsprachefrist von drei Monaten konnte man im März 2012 mit den Arbeiten beginnen. Das Gebäude solle per Ende März 2014 einem neuen Mieter übergeben werden. Da dieser Termin nun feststehe, konnte auch mit der Suche eines Mieters begonnen werden.

Das Investitionsvolumen für „Newtime“ betrage EUR 55 Millionen. Dieses Projekt werde gruppenintern, in Abstimmung mit der französischen Gesellschaft, finanziert. Dazu habe man einen Zinssatz von 9,5% festgelegt und zusätzlich eine Beteiligung an einem allfälligen Mehrwert im Verhältnis zu den eingebrachten Mitteln definiert. Diese Finanzierung schein auf den ersten Blick hoch zu sein, sie entspreche jedoch den Konditionen von sogenannten Mezzanine-Finanzierungen. Damit sich die Generalversammlung über das grösste Umbau-projekt von Züblin ein noch besseres Bild machen könne, spielt Herr Schefer einen Film ab, der das Projekt visualisiert. Zum Ende des Filmes führt Herr Schefer aus, dass mit "Newtime" ein ganz spezielles Gebäude an einem einzigartigen Standort entstehe.

Nun präsentiert Herr Schefer der Generalversammlung die Geschäftszahlen. Er beginnt mit der Analyse der Erfolgsrechnung. Allgemein könne gesagt werden, dass bei allen Vergleichen die verminderte Anzahl von Liegenschaften und der negative Effekt der Entwicklung des Euro berücksichtigt werden müsse. Der Eurokurs habe die Erfolgsrechnung mit minus 9% und die Bilanz mit minus 7% beeinflusst.

Der Mietertrag habe am Bilanzstichtag CHF 73,2 Mio. betragen und habe gegenüber dem Vorjahr um CHF 18 Mio. abgenommen. Davon erklärten sich CHF 8 Mio. aufgrund der Euro-entwicklung, CHF 6 Mio. infolge der verminderten Anzahl Liegenschaften und weitere CHF 6 Mio. aufgrund des vorübergehenden Wegfalls von Mieteinnahmen der leer stehenden Renovationsprojekte in Paris und Bern. Den Mietertrag mit CHF 2 Mio. positiv beeinflusst hätten die Reduktion von Leerständen wie auch von Mietvertragsanpassungen.

Die Kosten hätten sich im letzten Geschäftsjahr um 8% reduziert und hätten CHF 19,5 Mio. betragen. Der Verwaltungsaufwand habe CHF 9,9 Mio. betragen und läge eine gute Million unter dem Vorjahr. Die Verminderung sei hauptsächlich auf den tieferen Personalaufwand

zurückzuführen. Im laufenden Geschäftsjahr sei das Ziel, die operativen Kosten wenn möglich noch etwas zu senken.

Daraus habe ein EBITDA von CHF 53,7 Mio. resultiert.

Weiter führt Herr Schefer aus, dass das Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften die Erfolgsrechnung mit CHF 2,8 Mio. belastet habe. Im letzten Geschäftsjahr hätten sieben Anlageliegenschaften verkauft werden können. Der Verlust sei dabei hauptsächlich auf den Verkauf eines Logistikgebäudes in den Niederlanden zurückzuführen, während alle anderen zum Bilanzwert hätten verkauft werden können. Nach dem Bilanzstichtag habe man zwei weitere Anlageliegenschaften verkaufen können, nämlich ein nicht strategisches Logistikgebäude in Frechen/Deutschland sowie eine energieeffiziente Büroimmobilie in Genf. Diese Immobilie habe man verkauft, da man nach den abgeschlossenen Renovationsarbeiten kein zusätzliches Wertschöpfungspotenzial mehr gesehen habe. Zudem habe man beim Verkauf vom momentan sehr attraktiven Verkaufsumfeld in der Schweiz profitiert. Beide Immobilien zusammen habe man zu einem Wert von ca. CHF 100 Mio. verkaufen können, was über dem am 31. März 2012 ausgewiesenen Marktwert gelegen habe.

Herr Schefer weist zudem darauf hin, dass in den letzten zwölf Monaten die Anlageliegenschaften auf Gruppenstufe um CHF 2,6 Mio. abgewertet wurden. Betrachte man die einzelnen Länder etwas detaillierter, lasse sich folgendes sagen: In der Schweiz habe man eine Aufwertung von 4,5% gehabt, dies hauptsächlich dank der getätigten Renovationen und den daraus folgenden tieferen Diskontierungssätzen. Diese Sätze stützten sich auf die effektiven Transaktionen im Markt wie auch auf das verbesserte Risikoprofil der Anlageliegenschaften. In Frankreich und Deutschland hätten die Abwertungen 0,2% resp. 1,1% betragen. In den Niederlanden habe die Abwertung 10% betragen und widerspiegeln den strukturell hohen Leerstand des Marktes, die schlechte Finanzierungssituation und den daraus folgenden Druck auf die Marktmieten und Bewertungen.

Der Nettofinanzaufwand habe sich auf CHF 38,6 Mio. vermindert, dies begründe sich durch den tieferen Hypothekarbetrag wie auch den Eurokurs. Dies führe zu einem Gewinn vor Steuern von CHF 9,7 Mio. gegenüber CHF 10 Mio. im Vorjahr.

Der Steueraufwand betrage CHF 5 Mio. und entspreche daher gut 50% des Gewinnes vor Steuern. Der prozentual hohe Satz rühre daher, dass man in der Schweiz den latenten Steueraufwand im Zusammenhang mit den positiven Marktwertveränderungen voll erfasst habe, während auf den im Ausland angefallenen negativen Marktwertveränderungen die Steuerentlastung nur in dem Umfang erfasst worden sei, als deren zukünftige Nutzung gesichert sei. Es sei zu erwähnen, dass dieser Steueraufwand nicht cash-wirksam ist.

Dies führt gemäss Herrn Schefer zu einem konsolidierten Erfolg von CHF 4,7 Mio. Davon seien CHF 3,3 Mio. auf die Aktionäre der ZIHAG entfallen, was einer Steigerung von CHF 4,1 Mio. gegenüber dem Vorjahr entspreche. Die Minderheitsaktionäre der französischen Gesellschaft hätten einen Erfolg von CHF 1,4 Mio. gegenüber CHF 8,1 Mio. im Vorjahr erzielt. Dies reflektiere die geänderte Situation mit dem Umbauprojekt „Newtime“.

Herr Schefer spricht nun über die Bilanz. Man habe Anlageliegenschaften von CHF 1,2 Mia. gegenüber CHF 1,3 Mia im Vorjahr bilanziert. Er führt die Veränderungen im Detail aus.

Investitionen im Umfang von CHF 35 Mio. hätten den Wert der Anlageliegenschaften positiv beeinflusst. Diese Investitionen seien zu etwa 50% in der Schweiz und je zu 25% in Frank-

reich und Deutschland getätigt worden. Dagegen hätten die Verkäufe den Portfoliowert um CHF 39 Mio. vermindert und die Marktwertveränderungen hätten einen negativen Einfluss von CHF 3 Mio. gehabt. Die grösste Veränderung sei jedoch auf die Euroentwicklung zurückzuführen und habe CHF 69 Mio. betragen. Dies habe zum Portfoliobestand vom 31. März 2012 von CHF 1'206 Mio. geführt.

Die Kennzahlen in Übereinstimmung mit EPRA, welche die latenten Steuern und derivativen Finanzinstrumente nicht berücksichtigt, hätten am Bilanzstichtag folgende Werte ergeben:

Das EPRA Eigenkapital habe CHF 410 Mio. betragen, dies entspreche einer Eigenkapitalquote von 31,8%, also eine Verbesserung von 1,1 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr. Der EPRA NAV sei mit CHF 5.81 13 Rappen tiefer als Ende März 2011 gewesen. Die Euroentwicklung hätte einen Einfluss von 19 Rappen gehabt, während der Gewinn pro Aktie 6 Rappen betragen habe. Der Discount zum Aktienkurs am 1. Juni 2012 habe immer noch 44% betragen, obwohl sich der Kurs seit dem Abschluss stark erholt habe.

Als nächstes macht Herr Schefer Ausführungen zu den Hypotheken - diese betragen CHF 774 Mio. Die Loan-to-Value-Ratio habe man, wie bereits einleitend erwähnt, in den letzten zwölf Monaten um 4,6 Prozentpunkte auf 64,2% verbessern können, respektive reduzieren können. Diese Quote sei durch überproportionale Rückzahlungen bei den Verkäufen wie auch durch zusätzliche Rückzahlungen bei Verlängerung der Finanzierungen erreicht worden. Die durchschnittliche Laufzeit der Hypotheken betrage 2,6 Jahre.

Als nächstes zeigt Herr Schefer ein Slide, welches eine Übersicht der bestehenden Finanzierungssituation in den einzelnen Ländern zeigt. Speziell erwähnt er die langfristige Verlängerung der Finanzierungen in den Niederlanden. Ebenfalls beruhigend sei die Finanzierung in Frankreich, die zum Teil bis ein Jahr nach der Renovation gesichert sei. Dies verschaffe die notwendige Ruhe, sich ohne Druck von Seiten der Banken der Vermietung resp. dem Verkauf der Anlageliegenschaften widmen zu können.

Die kurzfristigste Finanzierung stehe in der Schweiz an. In den letzten Wochen seien erste positive Gespräche geführt worden, um die Verlängerung fristgerecht in den nächsten zwölf Monaten abschliessen zu können.

Nach der konsolidierten Gruppenrechnung erläutert Herr Schefer der Generalversammlung die ZIHAG-Rechnung:

Die Erfolgsrechnung der ZIHAG sei wiederum von einer Wertberichtigung im Umfang von CHF 15,3 Mio. geprägt, dies insbesondere aufgrund von negativen Marktwertveränderungen auf den Liegenschaften im Ausland sowie der Entwicklung des Euro-Kurses. Immerhin sei diese Wertberichtigung um ein Mehrfaches kleiner als noch im Vorjahr ausgefallen.

Hinzu gekommen seien Währungsdifferenzen von CHF 2,5 Mio. Die übrigen Erträge und Aufwendungen hätten sich gegenseitig praktisch aufgehoben, so dass am Schluss ein Jahresergebnis in der ZIHAG von minus CHF 16,9 Mio. entstanden sei.

Das Bilanzbild habe sich im Wesentlichen wie folgt verändert. Auf der Aktivseite der Bilanz sähe man als Folge der Wertkorrektur die grössten Veränderungen bei den Beteiligungswerten, während das Eigenkapital um den gleichen Betrag abgenommen habe. Neu werde die 4%-Anleihe mit CHF 60 Mio. abgebildet, deren Gegenpositionen bei der Abnahme von kurzfristigen Fremddarlehen einerseits und bei der Erhöhung der Darlehen an Tochtergesellschaften andererseits zu finden sei.

Herr Schefer leitet zum Eigenkapital der ZIHAG und der Gruppe über. Wenn man das Eigenkapital der ZIHAG mit dem Eigenkapital der Gruppe vergleiche, so beziehe sich die Differenz praktisch ausschliesslich auf die Bewertung der Zinsswaps, die im konsolidierten Eigenkapital einen negativen Wert aufweisen würden sowie der Veränderung der Reserve für eigene Aktien.

Die Zinsswaps würden über die Zeit aufgelöst und folglich werde dann das Eigenkapital der Gruppe demjenigen der Holding entsprechen.

Zum Schluss der Präsentation spricht Herr Schefer über die Zukunft. Das wirtschaftliche Umfeld habe sich nicht verbessert, sondern im Gegenteil eher verschlechtert. Auf das Immobiliengeschäft in Europa habe dies vor allem hinsichtlich der Finanzierung einen grossen Einfluss. Täglich gebe es Meldungen, dass entweder Fonds geschlossen blieben oder Refinanzierungen, insbesondere im CMBS (commercial mortgage backed securities)-Bereich, unmöglich seien. Diese Situation führe vermehrt zu forcierten Verkäufen.

In einem solchen Umfeld sei es besonders wichtig, gute Immobilien am richtigen Standort zu besitzen. Aufgrund der konsequent umgesetzten Strategie besitze Züblin heute lediglich noch 24% von sogenannten nicht strategischen Immobilien. Somit sei Züblin von dieser Marktentwicklung nicht mehr so stark betroffen wie noch zum Zeitpunkt des Ausbruchs der Finanzkrise. Diese Stärkung gegen negative Markttendenzen werde man weiter aktiv fortsetzen. Denn trotz des schwierigen Umfelds bemühe man sich aktiv darum, Immobilien in den Niederlanden und in Deutschland zu verkaufen und insbesondere das Loan-to-value-Ziel von 60% zu erreichen.

Infolge der letzten vier grossen Umbauprojekte, die - mit Ausnahme von Zollikofen - alle vollständige Umbauten seien, werde man in den nächsten zwei Jahren um 20% tiefere Mieteinnahmen haben. Deshalb sei es leider nach wie vor nicht möglich, eine Dividende zu bezahlen. Die ganze Konzentration gelte jetzt dem Umbau und der Vermarktung von "Newtime".

Man müsse sich in diesem international schwierigen Umfeld neuen Gegebenheiten anpassen. Dazu passe sicher der Slogan von "Newtime": "New Way to Work!" Herr Schefer versichert der Generalversammlung, dass man alles daran setzen werde, die gesteckten Ziele zu erreichen.

Herr Schefer dankt der Generalversammlung für die Aufmerksamkeit und das ihm entgegengebrachte Vertrauen.

Der Vorsitzende dankt Herrn Schefer für seine Ausführungen.

Wie bereits angekündigt, erklärt der Vorsitzende nun die Abstimmung mittels Televoting. An der Eingangskontrolle erhielten die Aktionäre das Abstimmungsgerät (Televoter). Das Abstimmungsgerät sei so programmiert worden, dass durch Drücken der jeweiligen Taste das Stimmrecht für alle Aktien der Aktionäre ausgeübt werden könne. Vertrete ein Aktionär zusätzlich einen oder mehrere andere Aktionäre, so sei das Gerät bei der Eingangskontrolle entsprechend programmiert worden. Der Vorsitzende erklärt, dass der Televoter drei Tasten enthalte, wovon mit der obersten Taste JA, mit der mittleren NEIN und mit der untersten ENTHALTEN gestimmt werden könne.

Habe ein Aktionär versehentlich die falsche Taste gedrückt, so lasse sich die Eingabe durch Drücken der angezeigten Korrekturtaste widerrufen und die Stimme könne anschliessend erneut abgegeben werden. Die Korrekturtaste erscheine aber erst, wenn irgendeine Taste gedrückt worden sei. Pro Abstimmung haben die Aktionäre jeweils 10 Sekunden Zeit, um ihre Stimme abzugeben. Sobald die 10 Sekunden abgelaufen seien, sei eine Korrektur oder Stimmabgabe nicht mehr möglich.

Mit dem Televoting sei sichergestellt, dass die Abstimmungsergebnisse sofort ersichtlich sind. Aus Sicherheitsgründen hätten die Aktionäre zusätzlich Abstimmungscoupons erhalten, falls unerwartet ein technisches Problem auftreten sollte.

Damit die Aktionäre sich mit dem Televoter vertraut machen können, führt der Vorsitzende einen Abstimmungstest durch und fragt, ob Spanien das Europameisterschafts-Finale gewinne. Er weist die Aktionäre darauf hin, dass sie ihre Stimme erst abgeben sollen, wenn er ihnen dafür speziell das Zeichen gegeben habe. Wer glaube, dass Spanien den Final gewinne, soll die JA-Taste drücken. Wer glaube, dass Spanien den Final verliere, solle die NEIN-Taste drücken. Wer sich der Stimme enthalten wolle, drücke die ENTHALTUNGSTaste. Dann gibt der Vorsitzende das akustische Zeichen zur Stimmabgabe. Nach einer kurzen Wartezeit von 30 Sekunden gibt er das Ergebnis bekannt:

Der Vorsitzende stellt fest, dass 39.59% (15'374'854 Aktienstimmen) Spanien als Europameister sehen. Die NEIN-Stimmen betragen 60.26% (23'405'128 Aktienstimmen) und die Enthaltungen 0.15% (56'582 Aktienstimmen).

Nun geht der Vorsitzende zur Behandlung der Traktanden über.

Traktandum 1 Genehmigung des Geschäftsberichts 2011/2012, Berichte der Revisionsstelle und Entschädigungen

Traktandum 1.1 Genehmigung des Geschäftsberichts 2011/2012 (bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung) sowie Kenntnisnahme von den Berichten der Revisionsstelle

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Generalversammlung der Geschäftsbericht 2011/2012 vorgelegt und erläutert worden ist.

Er fasst den Bericht zur Jahresrechnung kurz zusammen:

Die Revisionsstelle Ernst & Young AG hat die Jahresrechnung der ZIHAG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, für das am 31. März 2012 abgelaufene Geschäftsjahr geprüft. Der Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung der ZIHAG und die Empfehlung der Revisionsstelle befinden sich auf Seite 175 des Geschäftsberichtes. Die Revisionsstelle hat festgestellt, dass die Jahresrechnung der ZIHAG für das am 31. März 2012 abgelaufene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht. Aufgrund der Ergebnisse ihrer Prüfung empfiehlt die Revisionsstelle, die Jahresrechnung zu genehmigen.

Der Vorsitzende fasst den Bericht zur Konzernrechnung kurz zusammen:

Die Revisionsstelle hat die Konzernrechnung der ZIHAG, bestehend aus Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang, für das am 31. März 2012 abgelaufene Geschäftsjahr geprüft. Der Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung befindet sich auf Seite 152 des Geschäftsberichtes. Die Revisionsstelle hat festgestellt, dass die Konzernrechnung für das am 31. März 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr 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 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange entspricht. Aufgrund der Ergebnisse ihrer Prüfungen empfiehlt die Revisionsstelle, die Konzernrechnung zu genehmigen.

Herr Daniel Zaugg von der Ernst & Young AG, Revisionsstelle der ZIHAG und der Züblin Gruppe, hat den Vorsitzenden vor der Generalversammlung wissen lassen, dass er den Berichten der Revisionsstelle nichts beizufügen habe.

Der Verwaltungsrat beantragt die Genehmigung des Geschäftsberichts 2011/2012. Bevor der Vorsitzende über den Antrag des Verwaltungsrats abstimmen lässt, eröffnet er die Diskussion.

Ein Aktionär, ergreift das Wort und will wissen, was der jährliche Mietertrag des Projekts "New Time" ist, und ob man beabsichtige, die Liegenschaft im Portfolio zu behalten oder wie die Liegenschaft in Genf zu verkaufen. Herr Schefer antwortet, dass man von einem jährlichen Mietertrag von 8.5 Mio. Euro ausgehe, sich aber noch nicht entschieden habe, was mit der Liegenschaft passieren soll. Dies sei von der Marktentwicklung in den nächsten drei Jahren abhängig.

Da es keine weiteren Wortmeldungen gibt, geht der Vorsitzende zur Abstimmung über.

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Generalversammlung mit 98.77% (38'359'392 Aktienstimmen) JA-Stimmen den Geschäftsbericht 2011/2012 genehmigt hat. Die NEIN-Stimmen betragen 0.19% (75'645 Aktienstimmen) und die Enthaltungen 1.04% (402'327 Aktienstimmen).

Traktandum 1.2 Konsultativabstimmung über die Entschädigungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2011/2012

Der Vorsitzende erläutert, dass das an der Generalversammlung 2010 vorgestellte Entschädigungsmodell im Rahmen der Konsultativabstimmung bestätigt wurde und unverändert in Kraft bleibt. Auch dieses Jahr werde somit nur eine Konsultativabstimmung über die Entschädigungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2011/2012 durchgeführt.

Bezüglich der Verwaltungsrats honorare führt der Vorsitzende aus, dass diese im Vergleich zum Vorjahr leicht reduziert wurden. Die im Geschäftsjahr 2011/2012 erfolgten personellen Veränderungen in der Gruppenleitung haben zu einer nachhaltigen Verringerung der Gruppenleitungs-Entschädigung geführt. Während die Gesamtbelastung im letzten Geschäftsjahr CHF 2'238'000 betrug, konnte diejenige im Berichtsjahr auf CHF 1'564'000 reduziert werden. Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Details der Entschädigungen im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2011/2012, Ziffer 25, Seiten 145 und 146 des Geschäftsberichts, aufgeführt sind.

Der Vorsitzende schreitet nun zur Konsultativabstimmung über die Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2011/2012 für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung.

Der Verwaltungsrat beantragt, die Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2011/2012 für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung zu bestätigen. Da sich kein Aktionär zu diesem Traktandum äussern will, folgt die Televote-Abstimmung.

Die Generalversammlung bestätigt mit 98.13% (38'108'359 Aktienstimmen) JA-Stimmen die Entschädigungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2011/2012. Die NEIN-Stimmen betragen 0.75% (292'685 Aktienstimmen) und die Enthaltungen 1.12% (436'320 Aktienstimmen).

Traktandum 2 Verwendung des Bilanzverlusts

Der Vorsitzende informiert, dass aufgrund des Verlustvortrags aus dem Vorjahr und der Zuweisung an Reserven an eigene Aktien sowie unter Berücksichtigung des Verlusts des Geschäftsjahres 2011/2012, welcher den Aktionären bereits durch Herrn Schefer erläutert wurde, der Bilanzverlust per 31. März 2012 insgesamt CHF 170'749'956.50 betrage.

Der Verwaltungsrat beantragt, aufgrund des Bilanzverlusts keine Dividende auszuschütten, sondern den Bilanzverlust von CHF 170'749'956.50 auf die neue Rechnung vorzutragen.

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 mit 99.46% (38'625'987 Aktienstimmen) JA-Stimmen den Antrag des Verwaltungsrats über den Vortrag des Bilanzverlusts auf die neue Rechnung. Die NEIN-Stimmen betragen 0.33% (129'098 Aktienstimmen) und die Enthaltungen 0.21% (81'479 Aktienstimmen).

Traktandum 3 Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

Gemäss Art. 698 OR und Art. 7 Ziff. 5 der Statuten ist die Generalversammlung für die Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats zuständig.

Der Vorsitzende beantragt, den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung für ihre Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011/2012 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 genehmigt mit 99.46% (38'546'596 Aktienstimmen) JA-Stimmen den Antrag des Verwaltungsrats, dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung Entlastung zu erteilen. Die NEIN-Stimmen betragen 0.33% (129'779 Aktienstimmen) und die Enthaltungen 0.21% (81'131 Aktienstimmen).

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

Traktandum 4 Wahlen

Traktandum 4.1 Bestätigungswahlen von Mitgliedern des Verwaltungsrats

Traktandum 4.1.1 Pierre N. Rossier

Der Vorsitzende beantragt, im Namen des Verwaltungsrats, sich selber, Herrn Pierre N. Rossier als Mitglied des Verwaltungsrats im Amt zu bestätigen.

Herr Rossier wurde im November 1998 zum ersten Mal in den Verwaltungsrat gewählt. Ein Kurz-Lebenslauf ist im Geschäftsbericht und unter www.zueblin.ch veröffentlicht. Die Amtsdauer läuft mit dieser Generalversammlung ab. Herr Rossier stellt sich für eine weitere Amtsdauer von drei Jahren zur Verfügung.

Herr Rossier wird im Jahre 2014 die im Organisationsreglement (Art. 4.10) festgelegte Alterslimite erreichen und hat erklärt, dannzumal reglements-konform aus dem Verwaltungsrat auszutreten. In diesem Zeitpunkt werde eine Ersatzwahl für seine restliche Amtsdauer vorgenommen.

Da kein Aktionär das Wort verlangt, schreitet der Vorsitzende zur Abstimmung.

Die Generalversammlung bestätigt Pierre N. Rossier mit 99.20% (38'524'969 Aktienstimmen) JA-Stimmen für eine weitere Amtsdauer als Mitglied des Verwaltungsrats. Die NEIN-Stimmen betragen 0.69% (267'832 Aktienstimmen) und die Enthaltungen 0.11% (43'763 Aktienstimmen).

Der Vorsitzende bedankt sich für das ihm entgegengebrachte Vertrauen.

Traktandum 4.1.2 Dr. Markus Wesnitzer

Der Vorsitzende beantragt namens des Verwaltungsrats, Herrn Dr. Markus Wesnitzer als Mitglied des Verwaltungsrats für eine weitere Amtsdauer von drei Jahren im Amt zu bestätigen.

Herr Wesnitzer wurde an der Generalversammlung 2006 in den Verwaltungsrat gewählt. Ein Kurz-Lebenslauf ist im Geschäftsbericht und unter www.zueblin.ch veröffentlicht. Die Amtsdauer läuft mit dieser Generalversammlung ab. Herr Wesnitzer stellt sich für eine weitere Amtsdauer von drei Jahren bis 2015 zu Verfügung.

Da kein Aktionär das Wort verlangt, schreitet der Vorsitzende zur Abstimmung.

Die Generalversammlung bestätigt Dr. Markus Wesnitzer mit 98.46% (38'236'238 Aktienstimmen) JA-Stimmen für eine weitere Amtsdauer als Mitglied des Verwaltungsrats. Die NEIN-Stimmen betragen 0.55% (214'526 Aktienstimmen) und die Enthaltungen 0.99% (385'800 Aktienstimmen).

Der Vorsitzende gratuliert Herrn Dr. Markus Wesnitzer zu seiner Wiederwahl und dankt in dessen Namen für das ihm entgegengebrachte Vertrauen.

Traktandum 4.2 Neuwahl eines Mitglieds des Verwaltungsrats

Der Vorsitzende erklärt, dass unter Traktandum 4.2.1 die Aktionärin Lamesa Holding S.A., Panama, gestützt auf Art. 5 Abs. 3 der Statuten, die Neuwahl von Herrn Vladislav Osipov als ihren Vertreter im Verwaltungsrat (Art. 707 Abs. 3 OR) für eine Amtsdauer von drei Jahren beantragt.

Herr Osipov, geboren 19. Oktober 1971 in Moskau, Bürger von Russland, wohnhaft in Zürich, ist Verwaltungsratsmitglied und CEO der Beratungsgesellschaft Centiveo AG, Baar. Neben verschiedenen Tätigkeiten in führender Stellung bei Schweizer Unternehmen - wie Vincorex AG und Coalco AG - war er auch Sekretär des CEO/VRP der Renova Management AG, Zürich, und stellvertretender Niederlassungsleiter von deren Moskauer Niederlassung. Zwischen 1994 und 2005 bekleidete er verschiedene Kaderpositionen innerhalb der ABB Gruppe in Deutschland und Russland.

Der Verwaltungsrat unterstützt diesen Antrag und beantragt, Herrn Osipov für eine Amtsdauer von drei Jahren als neues Mitglied des Verwaltungsrats zu wählen.

Da kein Aktionär das Wort verlangt, schreitet der Vorsitzende zur Abstimmung.

Die Generalversammlung wählt Herrn Osipov mit 89.09% (34'598'850 Aktienstimmen) JA-Stimmen für eine Amtsdauer von drei Jahren als Mitglied des Verwaltungsrats. Die NEIN-Stimmen betragen 0.29% (114'102 Aktienstimmen) und die Enthaltungen 10.62% (4'123'612 Aktienstimmen).

Der Vorsitzende gratuliert Herrn Osipov zu seiner Neuwahl und dankt den Aktionären in dessen Namen für das ihm entgegengebrachte Vertrauen. Er fügt an, dass er sich auf die Zusammenarbeit mit ihm freue.

Der Vorsitzende legt eine Folie auf, welche die Zusammensetzung des Verwaltungsrats zeigt. Er weist darauf hin, dass die Ausschüsse des Verwaltungsrats unverändert bleiben, mit der Ausnahme, dass Herr Osipov im Prüfungsausschuss Einsitz nehme.

Traktandum 4.3 Bestätigungswahl der Revisionsstelle

Der Vorsitzende beantragt im Namen des Verwaltungsrats, die Ernst & Young AG, Zürich, für eine weitere Amtsdauer von einem Jahr als Revisionsstelle für die Gesellschaft zu bestätigen.

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

Die Generalversammlung bestätigt mit 99.35% (38'584'049 Aktienstimmen) JA-Stimmen die Ernst & Young AG, Zürich, für eine weitere Amtsdauer von einem Jahr in ihrem Amt als Revisionsstelle der Gesellschaft. Die NEIN-Stimmen betragen 0.24% (92'880 Aktienstimmen) und die Enthaltungen 0.41% (159'635 Aktienstimmen).

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

Der Vorsitzende gelangt ans Ende der Generalversammlung und dankt den Aktionärinnen und Aktionären für ihr Erscheinen und ihr Interesse an der ZIHAG. Der Verwaltungsrat schätze das Vertrauen und werde sich auch zukünftig mit aller Kraft dafür einsetzen, dass ZIHAG erfolgreich weiterentwickelt werde.

Damit erklärt er die 23. ordentliche Generalversammlung für geschlossen.

Der Vorsitzende:

Die Protokollführerin:

.....
Pierre N. Rossier

.....
Ursula Duelli

Beilagen:

- 1) Kopie der Einladung vom 05.06.2012
- 2) Präsenzliste