

## Einladung

zur 24. ordentlichen Generalversammlung  
der Züblin Immobilien Holding AG

Dienstag, 11. Juni 2013, 10.00 Uhr  
(Türöffnung: 09.30 Uhr)  
SIX Swiss Exchange, Raum "Exchange",  
Selnastrasse 30, Zürich

# Traktanden

- 1. Genehmigung des Geschäftsberichts 2012/2013, Berichte der Revisionsstelle und Entschädigungen**
  - 1.1 Genehmigung des Geschäftsberichts 2012/2013 (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 2012/2013
- 2. Verwendung des Bilanzverlusts**
- 3. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung**
- 4. Wahlen**
  - 4.1 Bestätigungswahl der Revisionsstelle

# Einleitung


Der Verwaltungsrat freut sich, Sie zur 24. ordentlichen Generalversammlung der Züblin Immobilien Holding AG einzuladen.

Der Geschäftsbericht 2012/2013 liegt in elektronischer Form auf unserer Internetseite [www.zueblin.ch](http://www.zueblin.ch) vor.

Diese Einladung enthält im ersten Teil die Kennzahlen der Züblin Gruppe der letzten fünf Jahre und den Aktionärsbrief mit den wichtigsten Informationen zum Geschäftsjahr der Züblin Immobilien Holding AG. 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.

Zürich, 16. Mai 2013

Für den Verwaltungsrat



Pierre N. Rossier  
Präsident des Verwaltungsrats

# Kennzahlen

in Mio. CHF	1.4.2012 bis 31.3.2013	1.4.2011 bis 31.3.2012	1.4.2010 bis 31.3.2011	1.4.2009 bis 31.3.2010	1.4.2008 bis 31.3.2009
<b>Erfolgsrechnung</b>					
Mietertrag	55	73	91	103	123
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	-81	-3	-17	-7	-238
EBITDA (ohne Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften)	35	54	70	77	92
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg	0.3	17	23	21	18
Erfolg	-89.4	4.7	7,3	11,0	-202,0
EPRA Eigenkapitalrendite	-26,9%	1,2%	1,7%	2,6%	-45,5%
<b>Bilanz</b>					
Anlageliegenschaften	1 065	1 206	1 282	1 437	1 520
Eigenkapital	264	338	377	377	387
Eigenkapitalquote	23,1%	26,3%	27,4%	24,6%	23,7%
EPRA Eigenkapital	332	410	423	441	444
EPRA Eigenkapitalquote	29,1%	31,8%	30,7%	28,7%	27,2%
Hypotheken	700	774	882	1 017	1 063
Loan to Value in %	65,7%	64,2%	68,8%	70,8%	69,9%
<b>Kennzahlen pro Aktie in CHF</b>					
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg	0.06	0.25	0.28	0.21	0.13
Erfolg der Aktionäre	-1.38	0.06	-0.01	-0.03	-3.05
EPRA NAV pro Aktie	4.57	5.81	5.94	6.25	6.54
NAV pro Aktie	3.59	4.78	5.27	5.40	5.77
Börsenkurs	2.37	2.52	3.83	4.77	4.11
Nennwertrückzahlung	-	-	-	-	0.10
<b>Portfolio</b>					
Jahresmietertrag <sup>1</sup>	53.1	63,5	86,6	97,3	113,8
EPRA Mietertragsrendite, netto	5,2%	5,4%	5,9%	6,1%	6,8%
Durchschnittlicher Zinssatz	4,4%	4,5%	4,5%	4,6%	4,5%
Leerstandsquote (monetär) <sup>1</sup>	10,5%	11,4%	11,4%	11,0%	9,6%

<sup>1</sup> Ohne Renovationsprojekte

Obige Kennzahlen sind entweder direkt aus der konsolidierten Erfolgsrechnung oder Bilanz ersichtlich oder können anhand der Begriffsdefinitionen auf den Seiten 173 bis 175 des Geschäftsberichts und der EPRA Performance Messung auf den Seiten 149 bis 153 des Geschäftsberichts nachvollzogen werden.



Pierre N. Rossier, Präsident des Verwaltungsrats, und Bruno Schefer, Chief Executive Officer

## Brief an unsere Aktionäre

Sehr geehrte  
Aktionärinnen  
und Aktionäre

Sehr geehrte  
Damen und Herren

Züblin schliesst das Geschäftsjahr 2012/2013 mit einem Konzernverlust von CHF 89 Mio. ab. Das Ergebnis ist mit einer Wertberichtigung im Umfang von CHF 71 Mio. auf dem nicht strategischen und zum Verkauf stehenden Portfolio aufgrund des sich immer noch verschlechternden Marktumfelds behaftet.

Das operative Ergebnis entwickelte sich planmässig unter Berücksichtigung der fehlenden Mieteinnahmen der sich im Umbau befindlichen Liegenschaften in Paris und Bern. Diese Renovationsarbeiten verlaufen programmgemäss, sowohl in Bezug auf Zeitplan wie auch Investitionsbudget.

**Operatives Ergebnis entspricht den Erwartungen**

Wie vor einem Jahr angekündigt, steht die Entwicklung der Züblin Gruppe im Zeichen der grossen Umbauarbeiten in Paris und Bern und der Desinvestition von nicht strategischen Liegenschaften. Dadurch verringerte sich der Mietertrag im Geschäftsjahr 2012/2013 um 25% auf CHF 55 Mio. Das liquiditätswirksame operative Ergebnis fiel erwartungsgemäss mit einem leicht positiven Resultat von CHF 0,3 Mio. aus.

**Neun Verkäufe getätigt**

Im Berichtszeitraum konnten neun Immobilien von gesamthaft CHF 163 Mio. verkauft werden. In der Schweiz profitierte Züblin von den guten Marktbedingungen. So konnte die neu renovierte Liegenschaft in Genf zu einem Preis verkauft werden, der 11% über der letzten Bewertung vom 31. März 2012 lag.

In Frankreich wurde eine Büroimmobilie in Suresnes/Paris gemäss Bewertung verkauft.

Bei den sieben weiteren Verkäufen handelt es sich um nicht strategische Immobilien in den Niederlanden und in Deutschland. Mit Ausnahme einer Immobilie in den Niederlanden entsprachen dabei auch die Verkaufspreise dieser Liegenschaften den im Abschluss per 31. März 2012 bilanzierten Marktwerten. Gesamthaft resultierte aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften ein Gewinn von CHF 4 Mio.

**CHF 91 Mio. in strategisches Portfolio investiert**

Während des Geschäftsjahres hat die Züblin Gruppe CHF 91 Mio. in strategische Immobilien investiert, davon mehrheitlich in die Renovationsprojekte in Paris und Bern. Die Renovationsarbeiten kommen wie geplant voran und werden im Laufe des nächsten Geschäftsjahres abgeschlossen sein. Das strategische Portfolio zeigt Wertverminderungen von CHF 10 Mio., da nicht alle Investitionen als wertvermehrend betrachtet werden.

**Strategie wird konsequent durchgesetzt – Wert nicht strategischer Immobilien angepasst**

Der Verwaltungsrat hält an der nach Ausbruch der Wirtschaftskrise 2008/2009 beschlossenen Strategie fest. Dies bedeutet, dass das Portfolio der Züblin Gruppe auf hochwertige, energieeffiziente Büroimmobilien in der Schweiz, Frankreich und Deutschland konzentriert wird und sämtliche Immobilien in den Niederlanden sowie die Logistik- und Einzelhandelsimmobilien in Deutschland verkauft werden.

Im Rahmen dieser Portfoliobereinigung konnten in den letzten vier Jahren trotz des schwierigen Marktumfelds 24 der insgesamt 49 als nicht strategisch eingestuft Objekte verkauft werden. Von den restlichen 25 nicht strategischen Objekten leiden viele unter grösseren Leerständen. Eine weitere Vermietung wäre nur mit sehr grossen Investitionen ohne Mehrwertschöpfung möglich. Der Verwaltungsrat und die Gruppenleitung erachten ein solches Vorgehen somit als wirtschaftlich nicht vertretbar und den baldmöglichsten Verkauf als zwingend.

Diese Absicht und insbesondere der Verzicht auf Investitionen im nicht strategischen Bereich und die als unwahrscheinlich erachtete Möglichkeit einer nachhaltigen wirtschaftlichen Erholung haben dazu geführt, den Wert dieser Immobilien mit Blick auf die raschest mögliche Desinvestition anzupassen. Die unabhängigen Bewerter haben dementsprechend ihre Parameter bei der Bewertung des nicht strategischen Portfolios angepasst. Per 31. März 2013 ergab sich dadurch eine Korrektur des Marktwerts des nicht strategischen Portfolios um CHF 71 Mio. (33%).

Der Gesamtwert des Portfolios von Züblin betrug am Stichtag CHF 1 065 Mio. Das nicht strategische Portfolio mit einem Bestand von CHF 145 Mio. entspricht somit nur noch einem Anteil von 14% gegenüber 24% am 31. März 2012.

**Zinsabsicherungsgeschäfte  
erfolgswirksam ausgebucht**

Aufgrund der im Berichtsjahr getätigten und der weiter geplanten Verkäufe wurden beim "Interest Swap Portfolio" (Zinsabsicherungsgeschäfte) Anpassungen vorgenommen. So wurden die bisher im Eigenkapital erfassten Bewertungsdifferenzen von CHF 11 Mio. erfolgswirksam ausgebucht. Cash- und eigenkapitalmässig hat dies keinen Einfluss, da die Zinsabsicherungsgeschäfte bis zu deren Ablauf weitergeführt werden und die negative Bewertung bereits bisher im Eigenkapital berücksichtigt war.

**Einfluss auf Kennzahlen**

Die genannten Faktoren führten im Geschäftsjahr 2012/2013 zu einem Gesamtverlust von CHF 89 Mio. Hingegen war das liquiditätswirksame operative Ergebnis mit CHF 0,3 Mio. leicht positiv.

Der rechnerische NAV pro Aktie beträgt per 31. März 2013 CHF 3.59 (Vorjahr CHF 4.78), während der EPRA NAV pro Aktie mit CHF 4.57 ausgewiesen wird (Vorjahr CHF 5.81). Zum Börsenkurs von CHF 2.37 am 31. März 2013 berechnet, entspricht das einem Abschlag auf dem inneren Wert von 34% (rechnerischer NAV) beziehungsweise 48% (EPRA NAV).

Der Loan-to-Value-Ratio hat sich leicht von 64,2% per 31. März 2012 auf 65,7% erhöht, während sich die Leerstandsquote ohne Berücksichtigung der Renovationsprojekte von 11,4% auf 10,5% reduzierte.

**Veränderungen im Verwaltungsrat**

Der langjährige Verwaltungsrat der Züblin Immobilien Holding AG, Gerold Bühler, wird an der nächsten ordentlichen Generalversammlung vom 11. Juni 2013 nicht mehr für eine Wiederwahl zur Verfügung stehen. Vizepräsident Christian Bubb wird mit Erreichen der Alterslimite gemäss Organisationsreglement den Verwaltungsrat ebenfalls verlassen.

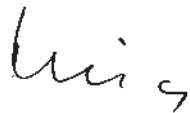
Der Verwaltungsrat dankt den beiden Herren für die geleistete Arbeit.

**Ausblick**

Die wirtschaftliche Situation scheint sich etwas stabilisiert zu haben. Die Eurozone bleibt jedoch weiterhin anfällig, insbesondere wegen der nach wie vor kriselnden Peripherieländer. Diese Situation belastet nach wie vor die Fremdfinanzierung im Immobiliengeschäft, was zu anhaltenden Marktunsicherheiten führen wird.

In diesem schwierigen Umfeld forciert Züblin die Verkäufe der nicht strategischen Immobilien in den Niederlanden und in Deutschland. Weitere Ziele sind, die Renovationsarbeiten in Paris und Bern planmässig zu beenden und der Vermietung zuzuführen.

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  
Chief Executive Officer

# Traktanden, Anträge und Erläuterungen des Verwaltungsrats

Seite  
8

## 1. Genehmigung des Geschäftsberichts 2012/2013, Berichte der Revisionsstelle und Entschädigungen

### 1.1 Genehmigung des Geschäftsberichts 2012/2013 (bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung) sowie Kenntnissnahme von den Berichten der Revisionsstelle

*Antrag:*

Der Verwaltungsrat beantragt, den Geschäftsbericht 2012/2013 zu genehmigen.

*Erläuterung:*

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 den Bestimmungen von Art. 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange entspricht. Bezüglich der Züblin Immobilien Holding AG bestätigt die Revisionsstelle, dass die Jahresrechnung für das am 31. März 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

### 1.2 Konsultativabstimmung über die Entschädigungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2012/2013

*Antrag:*

Der Verwaltungsrat beantragt, die Entschädigungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2012/2013 in einer Konsultativabstimmung zu bestätigen.

*Erläuterung:*

Das Entschädigungsmodell der Gesellschaft ist im Corporate-Governance-Bericht, Ziff. 5.1, Seite 64, des Geschäftsberichts 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 2012/2013 sind im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung, Ziff. 25, Seiten 140 und 141 des Geschäftsberichts 2012/2013, aufgeführt. Aufgrund des Gesamtverlusts hat der Verwaltungsrat im Geschäftsjahr 2012/2013 auf zehn Prozent des Verwaltungsrats honorars der Züblin Immobilien Holding AG verzichtet und der Gruppenleitung wurde kein Bonus ausbezahlt.

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 2013:

Vortrag des Vorjahrs per 1. April 2012	CHF	-170 749 956.50
Auflösung von Reserven für eigene Aktien	CHF	497 622.00
Ergebnis des Geschäftsjahrs 2012/2013	CHF	-74 217 828.41
<b>Bilanzverlust per 31. März 2013</b>	<b>CHF</b>	<b>-244 470 162.91</b>

### *Antrag:*

Der Verwaltungsrat beantragt, den Bilanzverlust wie folgt zu verwenden:

**Verrechnung mit gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen CHF 244 470 162.91**

### *Erläuterung:*

Die Generalversammlung vom 1. Juli 2011 hatte die Nennwertreduktion 2009 in der Höhe von CHF 367 305 588.90 den gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen gutgeschrieben. Per 31. März 2013 betragen die gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen damit total CHF 404 341 463.94. Der Verwaltungsrat beantragt nun, den Bilanzverlust von CHF 244 470 162.91 mit dieser Reserve zu verrechnen. Damit verbleiben noch gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 159 871 301.03.

### *Begründung:*

Es ist davon auszugehen, dass der Bilanzverlust, der in den letzten Jahren aufgrund von Wertkorrekturen vor allem auf nicht strategischen Immobilien entstanden ist, in absehbarer Zeit nicht reduziert werden kann.

Durch die Verrechnung des Bilanzverlusts mit den gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen reduziert sich zwar das Potenzial der steuerfreien Ausschüttung aus Kapitaleinlagen. Dieses ist jedoch mit CHF 159 871 301.03, beziehungsweise CHF 2.68 pro Aktie, immer noch so gross, dass die Möglichkeit, steuerfrei Ausschüttungen vorzunehmen, weiterhin in ausreichendem Masse gegeben ist. Zudem wird durch diese Verrechnung der Verlust aus dem Eigenkapital eliminiert.

**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 2012/2013 Entlastung zu erteilen.

**4. Wahlen**

**4.1 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 2012/2013 mit den Berichten der Revisionsstelle liegt ab dem 16. Mai 2013 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](http://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 5. Juni 2013 mit Stimmrecht im Aktienregister eingetragen sind. Allen Aktionären, die bis am 27. Mai 2013 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 5. Juni 2013 (Datum des Posteingangs) bei folgender Adresse anfordern:

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

Aktionäre, welche zwischen dem 27. Mai und 5. Juni 2013 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 10. Juni 2013, 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](mailto:info@zueblin.ch)  
[www.zueblin.ch](http://www.zueblin.ch)