

# PROTOKOLL

der 27. ordentlichen Generalversammlung der Züblin Immobilien Holding AG, Zürich, abgehalten am Dienstag, 21. Juni 2016, 10.00 Uhr, an der Selnaustrasse 30, Zürich, SIX Swiss Exchange, Raum "Exchange"

---

<b>Vorsitz:</b>	Thomas Wapp, CFO	Tages-Präsident
<b>Anwesende</b>	Dr. Iosif Bakaleynik	Präsident
<b>Verwaltungsräte:</b>	Vladislav Osipov	Mitglied
	Dr. Markus Wesnitzer	Mitglied
<b>Entschuldigte</b>	Iakov Tesis	Mitglied
<b>Verwaltungsräte:</b>	Dr. Wolfgang Zürcher	Mitglied
<b>Unabhängige Stimmrechtsvertreterin:</b>	TRESAG AG, vertreten durch Reto Wolfisberg	
<b>Öffentliche Urkundsperson</b>	Notar Peter Voser	
<b>Revisionsstelle:</b>	Ernst & Young AG, vertreten durch Christian Krämer und Daniel Lanfranconi	
<b>Stimmzählerin:</b>	Kathrin Bertogg	
<b>Protokollführerin:</b>	Gabriela Saxer	

---

**Traktanden und Anträge des Verwaltungsrats:****1. Genehmigung des Geschäftsberichts 2015/2016, Berichte der Revisionsstelle und Vergütungsbericht**

- 1.1 Genehmigung des Geschäftsberichts 2015/2016 (bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung) sowie Kenntnisnahme von den Berichten der Revisionsstelle
- 1.2 Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2015/2016 (nicht bindend)

**2. Verwendung des Bilanzverlusts****3. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung****4. Wahlen**

- 4.1 Wiederwahlen in den Verwaltungsrat
- 4.2 Wiederwahl des Präsidenten des Verwaltungsrats
- 4.3 Wahl der Mitglieder des Vergütungsausschusses
- 4.4 Wiederwahl des unabhängigen Stimmrechtsvertreters
- 4.5 Wiederwahl der Revisionsstelle

**5. Anpassung der Statuten**

- 5.1 Anpassung Artikel 5 der Statuten betreffend Einberufung und Traktandierung
- 5.2 Anpassung Artikel 20 betreffend Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung und weitere diesbezügliche Bestimmungen

**6. Vergütungen**

- 6.1 Vergütungen des Verwaltungsrats
- 6.2 Vergütungen der Geschäftsleitung

Für die **Anträge des Verwaltungsrats** zu den einzelnen Traktanden wird auf die Einladung zur 27. ordentlichen Generalversammlung verwiesen (**Beilage 1 zum Protokoll**).

Thomas Wapp begrüsst die Aktionäre und den Verwaltungsrat zur 27. ordentlichen Generalversammlung. Für die Ausführungen des Präsidenten steht den Aktionären eine Simultanübersetzung zur Verfügung.

Im Sinne einer effizienten Durchführung schlägt Thomas Wapp der Generalversammlung vor, gemäss Art. 10 der Statuten als Tagespräsident die Leitung der Versammlung zu übernehmen. Da keine Einwände dazu erhoben werden, bittet Thomas Wapp die Aktionäre in einer offenen Abstimmung um Beschlussfassung durch Handerheben.

**Die Aktionäre stimmen dem Antrag, Thomas Wapp als Tagespräsident (im Folgenden „der Vorsitzende“) für die 27. Generalversammlung zu wählen mit grossem Mehr, bei wenigen Enthaltungen, zu.**

Der Vorsitzende bedankt sich für die Wahl und fährt mit der Feststellung fort, dass der Verwaltungsrat heute durch die Herren Dr. Iosif Bakaleynik, Vladislav Osipov und Dr. Markus Wesnitzer vertreten ist. Die Verwaltungsräte Iakov Tesis und Dr. Wolfgang Zürcher haben sich entschuldigt. Die Gruppenleitung ist durch Dr. Iosif Bakaleynik und Thomas Wapp vertreten.

Die Tagesordnung der Generalversammlung ist auf der Leinwand eingeblendet.

Der Vorsitzende geht nun über zu den formellen Feststellungen:

1. Zur 27. ordentlichen Generalversammlung ist nach Gesetz und Statuten durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt Nr. 100 vom 26. Mai 2016 unter Angabe der Traktanden und der Anträge des Verwaltungsrats ordnungsgemäss eingeladen worden.
2. Der Geschäftsbericht 2015/2016, bestehend aus Jahresrechnung, Jahresbericht und Konzernrechnung, dem Vergütungsbericht und den Berichten der Revisionsstelle, liegen entsprechend den gesetzlichen Vorschriften seit dem 19. Mai 2016 am Sitz der Gesellschaft zur Einsicht auf.  

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass der Geschäftsbericht sowie die Berichte der Revisionsstelle unter Traktandum 1 zusätzlich präsentiert werden.
3. Der Vorsitzende stellt fest, dass die 27. ordentliche 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 bekanntgegeben. Auf die 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 Züblin Immobilien Holding AG werden Protokollführer und Stimmzähler durch den Vorsitzenden bestimmt. Das Protokoll wird von Gabriela Saxer geführt. Zur Erleichterung der Protokollierung wird die Generalversammlung auf MP3 Audio aufgenommen. Die Stimmzählung erfolgt unter der Leitung von Kathrin Bertogg.
6. Als öffentliche Urkundsperson ist Notar Peter Voser vom Notariat Wiedikon-Zürich anwesend. Er wird die öffentliche Beurkundung der Beschlüsse der Versammlung zum Traktandum 5 vornehmen.

7. Von der Revisionsstelle Ernst & Young AG sind die Herren Christian Krämer und Daniel Lanfranconi anwesend.
8. Der Vorsitzende begrüsst Herrn Reto Wolfisberg als Vertreter der im Sinne von Art. 8 VegüV unabhängigen Stimmrechtsvertreterin TRESAG AG.
9. Da die Statuten keine Bestimmungen darüber enthalten, wie Abstimmungen und Wahlen stattfinden müssen weist der Vorsitzende darauf hin, dass Abstimmungen - wie in den Vorjahren - auch an dieser Generalversammlung in elektronischer Form (Televoting) durchgeführt werden. Vor der Abstimmung zum ersten Traktandum wird die Funktionsweise des Abstimmungsgerätes 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. Enthaltungen zählen als nicht abgegebene Stimmen; diese beeinflussen das Resultat nicht, sofern kein gesetzliches Quorum zur Anwendung gelangt.

10. Der Vorsitzende bittet Aktionäre, welche den Raum während der Versammlung verlassen, ihre Abstimmungsgeräte am Ausgang abzugeben, da die Präsenz während der Generalversammlung laufend nachgeführt wird. Gäste werden gebeten, beim Verlassen des Raums ihre Gästekarte abzugeben.
11. Die Zahl der anwesenden Aktionäre und der vertretenen Stimmen sowie des vertretenen Kapitals wurde an der Eingangskontrolle ermittelt. Separat festgestellt wurden ausserdem alle durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter vertretenen Stimmen.

Sämtliche Verwaltungsräte wurden ebenfalls zu dieser Generalversammlung eingeladen.

Der Vorsitzende bestätigt, dass das Aktienkapital der Züblin Immobilien Holding AG am Tag der Generalversammlung CHF 74'655'607.50 beträgt, eingeteilt in 3'318'027 vollständig liberierte Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.50 und wie folgt vertreten sind:

- 1) durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter im Sinne von Art. 689c OR:  
1'710'594 Aktienstimmen;
- 2) durch übrige Aktionäre:  
40'656 Aktienstimmen.

Gemäss Präsenzmeldung sind somit 1'751'250 (52.77%) stimmberechtigte Namenaktien zu je CHF 22.50 direkt oder indirekt an der Generalversammlung vertreten, was einem Gesamtnennwert dieser Aktien von CHF 39'403'125.00 entspricht, (**Beilage 2 zum Protokoll**). Das absolute Mehr beträgt daher 875'626 Stimmen. Auf Anfrage gibt der Vorsitzende bekannt, dass 57 Aktionäre persönlich anwesend sind.

Der Vorsitzende stellt fest, dass die heutige Generalversammlung ordnungsgemäss konstituiert und beschlussfähig ist.

Gegen die getroffenen Feststellungen werden keine Einwendungen erhoben.

Der Vorsitzende legt den Geschäftsbericht 2015/2016 der Züblin Immobilien Holding AG vor und übergibt dem Verwaltungsratspräsidenten und CEO, Herrn Dr. Iosif Bakaleynik, das Wort für seine Ausführungen in Englischer Sprache. Den Aktionären steht eine Deutsche Simultanübersetzung zur Verfügung.

Dr. Bakaleynik begrüsst die Aktionärinnen und Aktionäre und erklärt im Wesentlichen das Folgende:

Seit der letzten ordentlichen Generalversammlung vor einem Jahr hat sich die Lage der Züblin massgeblich verändert. Mit dem Mittelzufluss aus dem angekündigten Verkauf des französischen Portfolios und der Ende 2015 erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung konnte die Gesellschaft ihre Verbindlichkeiten und die draus resultierende Zinslast massgeblich reduzieren und sowohl die ausstehende Obligationenanleihe als auch das von der Hauptaktionärin Lamesa SA gewährte Darlehen in der Berichtsperiode vollständig zurückzahlen. Verbleibende Verbindlichkeiten bestehen lediglich im Bereich Hypotheken und der Absicherung von Währungsrisiken über Zins-Swaps. Durch die Schaffung von bedingtem Kapital stehen Züblin Mittel für zukünftige Investitionen zur Verfügung. Mit dem Anfang 2016 vorgenommenen ‚reverse split‘ wurde der Nennwert die Züblin-Aktie in einem Umtauschverhältnis 450:1 auf CHF 22.50 angehoben. Die Aktie wurde damit wieder für einen breiteren Kreis von Anlegern handelbar und gewann an Attraktivität für den Markt. Dem Umstand, dass die Züblin-Aktie aktuell mit einem Abschlag gehandelt wird, schenkt der Verwaltungsrat grosse Beachtung und prüft sorgfältig Massnahmen, wie sich die Lücke zwischen Marktwert und NAV schliessen lässt. Ein wichtiges Element zur Gewinnung von Anlegervertrauen wird sein, im operativen Geschäft aufzuzeigen, dass Züblin nach der finanziellen Stabilisierung und konsequenten Restrukturierung des Portfolios zurück in die Gewinnzone finden konnte und gut für die Zukunft gerüstet ist.

Das aktuelle Portfolio der Züblin umfasst zum Bilanzstichtag 17 Büroliegenschaften im Gesamtwert von CHF 331 Mio. Davon entfallen rund 60% auf die Schweiz und 40% auf Deutschland. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die Leerstandquote in beiden Märkten massgeblich gesenkt werden. Mit dem Verkauf von Einzelhandelsliegenschaften in Deutschland konnte der bisher als ‚nicht-strategisch‘ geführte Teil des Portfolios aufgehoben werden. Das Portfolio besteht heute zu 99% aus Geschäftliegenschaften. Zusammen mit der geografischen Diversifikation hat Züblin im Marktumfeld der übrigen börsenkotierten Schweizer Immobiliengesellschaften ein einzigartiges Geschäftsmodell.

Die Struktur des Aktionariats blieb in der Berichtsperiode im Wesentlichen unverändert. Im Zuge der Kapitalerhöhung stieg der bisherige Anteil der Hauptaktionärin Lamesa von 33.3% leicht an und liegt aktuell bei 37.4%. Als neue Aktionärin hält die im Schweizer Immobilienmarkt aktive KETOM AG eine Beteiligung von 3.21%. Mit nahezu 60% frei handelbaren Aktien hebt sich Züblin deutlich von den anderen börsenkotierten, kleineren Immobiliengesellschaften in der Schweiz ab.

Zusammenfassend darf das abgelaufene Geschäftsjahr für Züblin als erfolgreich bezeichnet werden. Die konsequent und erfolgreich umgesetzten Restrukturierungsmassnahmen schufen die Grundlage zur Erreichung der angestrebten Ziele im Hinblick auf die Schaffung einer nachhaltig soliden finanziellen und operativen Basis für zukünftiges Wachstum.

Der Verwaltungsratspräsident dankt für die Aufmerksamkeit und gibt das Wort zurück an Thomas Wapp, damit dieser durch die Traktandenliste führen kann.

Der Vorsitzende dankt Dr. Bakaleynik für seine Ausführungen und geht über zu den Erläuterungen zum Ablauf der Abstimmungen sowie der Handhabung des Abstimmungsgeräts, welches die Aktionäre an der Eingangskontrolle erhalten haben. Für Aktionäre, welche einen oder mehrere Aktionäre vertreten, wurde das Abstimmungsgerät entsprechend programmiert. Zur Absicherung im Falle einer technischen Panne haben die Aktionäre zusätzlich Abstimmungscoupons erhalten. Mittels eines Abstimmungstests haben die Aktionäre die Möglichkeit, sich mit der Funktion des Gerätes vertraut zu machen.

Der Vorsitzende geht nun zur Behandlung der Traktanden über.

**Traktandum 1: Genehmigung des Geschäftsberichts 2015/2016, Berichte der Revisionsstelle und Vergütungsbericht**

**Traktandum 1.1: Genehmigung des Geschäftsberichts 2015/2016 (bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung) sowie Kenntnisnahme von den Berichten der Revisionsstelle**

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Geschäftsbericht 2015/2016 der Generalversammlung vorgelegt und erläutert worden ist und fasst den Bericht zur Jahresrechnung kurz zusammen:

Die Revisionsstelle Ernst & Young AG hat die Jahresrechnung der Züblin Immobilien Holding AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, für das am 31. März 2016 abgelaufene Geschäftsjahr geprüft. Der Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung der Züblin Immobilien Holding und ihre Empfehlung befinden sich auf den Seiten 157 und 158 des Geschäftsberichtes. Die Revisionsstelle stellt darin fest, dass die Jahresrechnung der Züblin Immobilien Holding AG für das am 31. März 2016 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 Züblin Immobilien Holding AG, bestehend aus Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang, für das am 31. März 2016 abgelaufene Geschäftsjahr geprüft. Der Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung befindet sich auf den Seiten 131 und 132 des Geschäftsberichtes. Die Revisionsstelle hat festgestellt, dass die Konzernrechnung für das am 31. März 2016 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 Art. 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange entspricht. Aufgrund der Ergebnisse ihrer Prüfungen empfiehlt die Revisionsstelle, die Konzernrechnung zu genehmigen.

Herr Christian Krämer von der Ernst & Young AG, Revisionsstelle der Züblin Immobilien Holding AG sowie der Züblin Gruppe, liess den Vorsitzenden vor der Generalversammlung wissen, dass er den beiden Berichten der Revisionsstelle nichts beizufügen hat. Herr Krämer bestätigt auf die Frage des Vorsitzenden hin nochmals, dass er nichts beizufügen hat.

Der Vorsitzende dankt dem Vertreter der Revisionsstelle.

Bevor der Antrag des Verwaltungsrates zur Genehmigung des Geschäftsberichts 2015/2016 vorgelegt wird, erteilt der Vorsitzende den Aktionären das Wort für Fragen oder Anmerkungen.

**Martin Kaufmann, Meilen**, möchte wissen, weshalb ausser den im Vergütungsbericht aufgeführten Verwaltungsräten weder vom Management noch von den übrigen Mitgliedern des Verwaltungsrats Aktien der Züblin gehalten werden.

Ferner bezieht er sich auf das der Hauptaktionärin Lamesa Holding AG gewährte Darlehen in Höhe von CHF 13 Mio. Grundsätzlich sei der Umstand, dass Züblin eine Geldanlage zu 3% tätigt, positiv zu werten. In Anbetracht der EPRA-Rendite von 4.9% stelle sich jedoch die Frage, ob die Mittel nicht besser direkt investiert worden wären.

Abschliessend möchte Herr Kaufmann erfahren, welche Überlegungen der Verwaltungsrat hinsichtlich des angestrebten Wachstums anstellt und wie sich diese auf die bestehende Strategie auswirken.

**Dr. Bakaleynik** führt aus, dass die Gesellschaft keinen Einfluss auf die Anlageentscheide ihrer Verwaltungsräte und/oder Geschäftsleitungsmitglieder nehmen kann. Auf die Frage, weshalb die freien Mittel nicht direkt investiert wurden, gibt er zu bedenken, dass die Gewährung des Darlehens an Lamesa erst nach vorheriger, eingehender Prüfung des Marktes sowie möglicher Anlagealternativen unter Einhaltung der geltenden Corporate Governance Richtlinien vom Verwaltungsrat gutgeheissen wurde, d.h., durch Stimmenthaltung der drei Vertreter der Hauptaktionärin. Für eine direkte Investition waren die Mittel nicht ausreichend. Ferner wurde darauf geachtet, dass sie kurzfristig abrufbar bleiben, da rund die Hälfte für Steuern benötigt wird. Für die genannten Rahmenbedingungen und das aktuelle Niedrigzinsumfeld stellten 3% eine attraktive Anlagemöglichkeit dar; Erträge werden erstmals im Halbjahresergebnis per 30. September 2016 ausgewiesen.

Die Frage, welche möglichen Auswirkungen das angestrebte Wachstum auf die bestehende Strategie hat, wird vom Verwaltungsrat laufend überprüft. Deutschland bietet gegenüber dem Heimmarkt Schweiz sicherlich interessante Anlagemöglichkeiten. Die Überprüfung findet aber nicht ausschliesslich auf Marktebene, sondern auch hinsichtlich möglicher weiterer Investitionssegmente statt. Dr. Bakaleynik ruft in Erinnerung, dass Züblin in den vergangenen zehn Jahren ausschliesslich Objektverkäufe, jedoch keine Akquisitionen mehr getätigt hat. Mögliche Akquisitionen – gerade im heutigen anspruchsvollen Marktumfeld – sind daher mit grosser Sorgfalt zu prüfen. Vor diesem Hintergrund hat Züblin entschieden, sich im Moment auf ihre Kernkompetenzen, d.h. auf ihre angestammten Kernmärkte Schweiz und Deutschland sowie auf das Anlagesegment Büroliegenschaften zu konzentrieren.

**Heidi Kiener, Meilen**, möchte wissen, weshalb Züblin keine Wohnliegenschaft oder gemischte Nutzungen für Investitionen in Betracht zieht.

**Dr. Bakaleynik** dankt für diese Frage und weist darauf hin, dass der Erwerb von Wohnliegenschaften für Züblin aufgrund der Lex Koller-Bestimmung (rechtliche Restriktionen für ausländische Investoren für den Erwerb von Wohnliegenschaften in der Schweiz) nicht möglich ist. Aufgrund der Mehrheitsbeteiligung der Lamesa Holding SA, Panama, fällt Züblin unter die Bestimmungen der Lex Koller. Dr. Bakaleynik betont nochmals, dass sich die Gesellschaft wie erwähnt bewusst auf diejenigen Märkte und Anlagesegmente konzentrieren will, in den sie ihre Kernkompetenzen hat.

**Rolf Meyerhans, Zürich**, stellt fest, dass Wachstum aus Sicht des Aktionärs sehr wünschenswert ist. Er bittet den Vorsitzenden um eine Erklärung betreffend die der Verwendung des Bilanzgewinns zugrunde liegenden Zahlen, da seines Erachtens die Addition nicht stimmt.

**Der Vorsitzende** dankt für diesen korrekten Hinweis. Die in der Einladung zur Generalversammlung abgedruckte Zahl für die Zuwendung an gesetzliche Reserven sollte tatsächlich CHF 16 Mio. lauten. Er verweist auf die Seite 156 des Geschäftsberichts (Verlustverwendung), wo die Zahl korrekt abgebildet ist.

**Rolf Geissmann, Baden**, möchte wissen, ob neben der geografischen Diversifikation allenfalls auch eine fachliche Diversifizierung in Richtung Erbringung von Immobilien-Dienstleistungen in Betracht gezogen wird.

**Dr. Bakaleynik** führt aus, dass Züblin Immobilienakquisitionen prüft, bei denen sich Wertsteigerungspotential mittels Nutzungsoptimierungen und/oder Renovationen erzielen lässt. In diesem Kontext ist es vorstellbar, Dienstleistungen im Bereich des Asset Management oder des Facility Management zu erbringen.

**Nicolas Daimas, Schottikon**, erkundigt sich, ob es richtig ist, dass Züblin in Deutschland mit Alterszentren kooperieren wolle, die aufgrund der demografischen Entwicklung ein attraktives Anlagesegment darstellen. Zudem möchte er wissen, ob die Gesellschaft in absehbarer Zeit eine Dividendenzahlung in Betracht zieht.

**Dr. Bakaleynik** teilt die Einschätzung des Fragestellers, dass im Zuge demographischer Veränderungen interessante neue Anlagesegmente mit Angeboten wie 'Assisted Living' für Senioren oder die Schaffung von Wohninfrastrukturen für Studenten entstehen. Züblin prüft seit geraumer Zeit mögliche Investitionen in solche Bereiche. Mit Bezug auf die zweite Frage führt Dr. Bakaleynik aus, dass die Züblin als börsenkotierte Gesellschaft zur Zahlung einer Dividende verpflichtet ist, wenn es der Geschäftsgang der Gesellschaft zulässt. Leider ist dies im Moment noch nicht der Fall. Die aktuelle Entwicklung deutet jedoch darauf hin, dass dies in absehbarer Zeit möglich sein wird.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, gibt Dr. Bakaleynik das Wort zurück an den Vorsitzenden, der zur Abstimmung über die Genehmigung des Geschäftsberichts 2015/2016 übergeht.

**Der Vorsitzende stellt fest, dass die Generalversammlung mit 99.35% (1'734'377 Aktienstimmen) JA-Stimmen den Geschäftsbericht 2015/2016 genehmigt habe. Die NEIN-Stimmen betragen 0.65% (11'336 Aktienstimmen).**

#### **Traktandum 1.2: Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2015/2016 (nicht bindend)**

Der Vorsitzende erläutert, dass über die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates sowie der Geschäftsleitung wie im Vorjahr konsultativ abgestimmt wird.

Die Vergütungen des Verwaltungsrats liegen im Rahmen des von der Generalversammlung Maximalbetrags von CHF 550'000. Die entrichteten Entschädigungen beliefen sich auf CHF 451'366.

Die Vergütung der Gruppenleitung liegt ebenfalls innerhalb des von der Generalversammlung genehmigten Maximalbetrags von CHF 2'300'000. Die entrichtete Entschädigung belief sich auf CHF 1'435'171.



Nachdem keine Wortmeldungen vorliegen, kommt der Vorsitzende zur Konsultativabstimmung. Der Verwaltungsrat stellt der Generalversammlung den Antrag, dem Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2015/2016 für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung zuzustimmen.

**Die Generalversammlung genehmigt mit 87.12% (1'512'874 Aktienstimmen) JA-Stimmen den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2015/2016. Die NEIN-Stimmen betragen 12.88% (223'744 Aktienstimmen).**

#### **Traktandum 2: Verwendung des Bilanzverlusts**

Der Vorsitzende informiert, dass sich der Bilanzverlust aus dem Geschäftsjahr 2015/2016 auf insgesamt CHF 124'540'220.54 beläuft.

Der Verwaltungsrat beantragt, den Bilanzverlust von CHF 124'540'220.54 auf die neue Rechnung vorzutragen.

Da keiner der Aktionäre das Wort verlangt, geht der Vorsitzende zur Abstimmung über.

**Die Generalversammlung genehmigt mit 99.53% (1'735'425 Aktienstimmen) JA-Stimmen den Antrag des Verwaltungsrats, den Bilanzverlust auf die neue Rechnung vorzutragen. Die NEIN-Stimmen betragen 0.47% (8'252 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 Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung für ihre Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015/2016 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.

Da keine Wortmeldungen aus dem Kreis der Aktionäre vorliegen, geht der Vorsitzende zur Abstimmung über.

**Die Generalversammlung genehmigt mit 90.86% (1'580'571 Aktienstimmen) JA-Stimmen den Antrag des Verwaltungsrats, den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung Entlastung zu erteilen. Die NEIN-Stimmen betragen 9.14% (158'923 Aktienstimmen).**

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

**Traktandum 4: Wahlen****Traktandum 4.1: Wiederwahl in den Verwaltungsrat**

Der Vorsitzende informiert, dass alle Mitglieder des Verwaltungsrats zur Wiederwahl antreten und im Falle dieser die Wahl annehmen werden. Er weist ferner darauf hin, dass die Wiederwahl in den Verwaltungsrat in Einklang mit den Bestimmungen der VegüV und den angepassten Statuten für die Amtsdauer von einem Jahr erfolgt.

Bevor der Vorsitzende zu den Wahlen übergeht, bittet er die anwesenden Verwaltungsräte sich für die Aktionäre kurz zu erheben.

Die zur Wiederwahl stehenden Verwaltungsräte sind:

- Dr. Iosif Bakaleynik, Präsident
- Vladislav Osipov, Mitglied
- Iakov Tesis, Mitglied
- Dr. Markus Wesnitzer, Mitglied
- Dr. Wolfgang Zürcher; Mitglied

Die Kurz-Lebensläufe der Verwaltungsräte sind auf der Züblin Web-Seite [www.zueblin.ch](http://www.zueblin.ch) einsehbar.

Nachdem das Wort nicht verlangt wird, geht der Vorsitzende zur Wahl der einzelnen Verwaltungsräte über.

**Traktandum 4.1.1: Wiederwahl von Herrn Dr. Iosif Bakaleynik**

Der Verwaltungsrat beantragt, Herrn Dr. Iosif Bakaleynik für eine weitere Amtsperiode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung als Mitglied des Verwaltungsrats zu wählen.

**Herr Dr. Iosif Bakaleynik wird mit 95.36% (1'659'235 JA-Stimmen) für eine weitere einjährige Amtsperiode als Mitglied des Verwaltungsrats gewählt. Die NEIN-Stimmen betragen 4.64% (80'800 Aktienstimmen).**

Der Vorsitzende gratuliert Herrn Dr. Bakaleynik zu seiner Wiederwahl und dankt den Aktionären für ihr Vertrauen.

**Traktandum 4.1.2: Wiederwahl von Herrn Vladislav Osipov**

Der Verwaltungsrat beantragt, Herrn Vladislav Osipov für eine weitere Amtsperiode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung als Mitglied des Verwaltungsrats zu wählen.

**Herr Vladislav Osipov wird mit 90.91% (1'581'776 JA-Stimmen) für eine weitere einjährige Amtsperiode als Mitglied des Verwaltungsrats gewählt. Die NEIN-Stimmen betragen 9.09% (158'081 Aktienstimmen).**

Der Vorsitzende gratuliert Herrn Osipov zu seiner Wiederwahl und dankt den Aktionären für ihr Vertrauen.

**Traktandum 4.1.3: Wiederwahl von Herrn Iakov Tesis**

Der Verwaltungsrat beantragt, Herrn Iakov Tesis für eine weitere Amtsperiode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung als Mitglied des Verwaltungsrats zu wählen.

**Herr Iakov Tesis wird mit 98.27% (1'707'082 JA-Stimmen) für eine weitere einjährige Amtsperiode als Mitglied des Verwaltungsrats gewählt. Die NEIN-Stimmen betragen 1.73% (29'970 Aktienstimmen).**

Der Vorsitzende gratuliert Herrn Tesis in Abwesenheit zu seiner Wiederwahl und dankt den Aktionären für ihr Vertrauen.

**Traktandum 4.1.4: Wiederwahl von Herrn Dr. Markus Wesnitzer**

Der Verwaltungsrat beantragt, Herrn Dr. Markus Wesnitzer für eine weitere Amtsperiode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung als Mitglied des Verwaltungsrats zu wählen.

**Herr Dr. Markus Wesnitzer wird mit 98.77% (1'715'516 JA-Stimmen) für eine weitere einjährige Amtsperiode als Mitglied des Verwaltungsrats gewählt. Die NEIN-Stimmen betragen 1.23% (21'354).**

Der Vorsitzende gratuliert Herrn Dr. Wesnitzer zu seiner Wiederwahl und dankt den Aktionären für ihr Vertrauen.

**Traktandum 4.1.5: Wiederwahl von Herrn Dr. Wolfgang Zürcher**

Der Verwaltungsrat beantragt, Herrn Dr. Wolfgang Zürcher für eine weitere Amtsperiode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung als Mitglied des Verwaltungsrats zu wählen.

**Herr Dr. Wolfgang Zürcher wird mit 98.73% (1'717'894 JA-Stimmen) für eine weitere einjährige Amtsperiode als Mitglied des Verwaltungsrats gewählt. Die NEIN-Stimmen betragen 1.27% (22'163 Aktienstimmen).**

Der Vorsitzende gratuliert Herrn Dr. Zürcher in Abwesenheit zu seiner Wiederwahl und dankt den Aktionären für ihr Vertrauen.

**Traktandum 4.2: Wiederwahl des Präsidenten des Verwaltungsrats**

Der Verwaltungsrat beantragt, Dr. Iosif Bakaleynik als Verwaltungsratspräsident für eine weitere einjährige Amtsperiode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung wieder zu wählen. Der Vorsitzende informiert, dass Dr. Bakaleynik das Mandat im Falle seiner Wiederwahl annehmen wird.

Nachdem das Wort nicht gewünscht wird, geht der Vorsitzende über zur Wahl des Präsidenten des Verwaltungsrats.

**Herr Dr. Iosif Bakaleynik wird mit 87.09% (1'515'438 JA-Stimmen) für eine weitere Amtsperiode von einem Jahr als Präsident des Verwaltungsrats gewählt. Die NEIN-Stimmen betragen 12.91% (224'635 Aktienstimmen).**

Der Vorsitzende gratuliert Herrn Dr. Bakaleynik zu seiner Wiederwahl und dankt den Aktionären für ihr Vertrauen.

**Traktandum 4.3: Wahl der Mitglieder des Vergütungsausschusses**

Der Vorsitzende führt aus, dass die Wahl der Mitglieder des Vergütungsausschusses entsprechend den Vorschriften der VegüV erfolgt. Die bisherigen Verwaltungsräte Dr. Wolfgang Zürcher, Dr. Iosif Bakaleynik und Dr. Markus Wesnitzer haben sich bereit erklärt, das Mandat im Falle ihrer Wiederwahl anzunehmen.

**Traktandum 4.3.1: Wahl von Herrn Dr. Iosif Bakaleynik**

Der Verwaltungsrat beantragt, Herrn Dr. Iosif Bakaleynik für eine Amtsperiode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung als Mitglied des Vergütungsausschusses wieder zu wählen.

Da keiner der Aktionäre das Wort verlangt, geht der Vorsitzende zur Abstimmung über.

**Herr Dr. Iosif Bakaleynik wird mit 92.65% (1'615'042 JA-Stimmen) für eine weitere einjährige Amtsperiode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung als Mitglied des Vergütungsausschusses wiedergewählt. Die NEIN-Stimmen betragen 7.35% (128'140 Aktienstimmen).**

**Traktandum 4.3.2: Wahl von Herrn Dr. Wolfgang Zürcher**

Der Verwaltungsrat beantragt, Herrn Dr. Wolfgang Zürcher für eine Amtsperiode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung als Mitglied des Vergütungsausschusses wieder zu wählen.

Da keiner der Aktionäre das Wort verlangt, geht der Vorsitzende zur Abstimmung über.

**Herr Dr. Wolfgang Zürcher wird mit 98.34% (1'714'442 JA-Stimmen) für eine weitere einjährige Amtsperiode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung als Mitglied des Vergütungsausschusses wiedergewählt. Die NEIN-Stimmen betragen 1.66% (28'999 Aktienstimmen).**

Herr Dr. Zürcher wird den Vergütungsausschuss weiterhin als Vorsitzender leiten.

**Traktandum 4.3.3: Wahl von Herrn Dr. Markus Wesnitzer**

Der Verwaltungsrat beantragt, Herrn Dr. Markus Wesnitzer für eine Amtsperiode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung als Mitglied des Vergütungsausschusses zu wählen.

Da keiner der Aktionäre das Wort verlangt, geht der Vorsitzende zur Abstimmung über.

**Herr Dr. Markus Wesnitzer wird mit 98.28% (1'713'056 JA-Stimmen) für eine weitere einjährige Amtsperiode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung als Mitglied des Vergütungsausschusses wiedergewählt. Die NEIN-Stimmen betragen 1.72% (29'933 Aktienstimmen).**

Der Vorsitzende dankt den Aktionären für das Vertrauen und gratuliert den anwesenden Verwaltungsräten zur ihrer Wiederwahl in den Vergütungsausschuss.

**Traktandum 4.4: Wiederwahl des unabhängigen Stimmrechtsvertreters**

Der Verwaltungsrat beantragt die Wiederwahl der TRESAG Treuhand- und Unternehmensberatung AG, Zürich (TRESAG AG) als unabhängige Stimmrechtsvertreterin für das Geschäftsjahr 2016/17 bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2017. Herr Wolfsberg hat dem Vorsitzenden im Vorfeld versichert, dass die TRESAG AG im Falle ihrer Wahl das Mandat annehmen wird.

Da keiner der Aktionäre das Wort verlangt, geht der Vorsitzende zur Abstimmung über.

**TRESAG AG wird mit 99.48% (1'735'494 JA-Stimmen) für eine weitere einjährige Amtsperiode bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2017 als unabhängige Stimmrechtsvertreterin gewählt. Die NEIN-Stimmen betragen 0.52% (9'134 Aktienstimmen).**

#### **Traktandum 4.5: Wiederwahl der Revisionsstelle**

Der Verwaltungsrat beantragt als Revisionsstelle für die Gesellschaft die Wiederwahl der Ernst & Young AG, Zürich, für das Geschäftsjahr 2016/2017.

Der Vertreter der Revisionsstelle hat zugesichert, das Mandat im Falle der Wiederwahl anzunehmen.

Da keiner der Aktionäre das Wort verlangt, geht der Vorsitzende zur Abstimmung über.

**Die Ernst & Young AG, Zürich, wird mit 91.02% (1'587'410 JA-Stimmen) für eine weitere einjährige Amtsperiode als Revisionsstelle gewählt. Die NEIN-Stimmen betragen 8.98% (156'659 Aktienstimmen).**

Der Vorsitzende gratuliert der Ernst & Young AG zur Wiederwahl und freut sich auf eine weiterhin angenehme Zusammenarbeit. Ein spezieller Dank geht an Herrn Christian Krämer und sein Team für die engagierte Unterstützung.

#### **Traktandum 5: Anpassung der Statuten**

##### **Traktandum 5.1: Anpassung Art. 5 der Statuten betr. Einladung und Traktandierung**

Der Verwaltungsrat beantragt Art. 5 Abs. 1 der Statuten dahingehend anzupassen, dass ein Traktandierungs-Begehren durch einen oder mehrere Aktionäre, die Vertretung der Aktien im Nennwert von mindestens 1'000'000 erfordert. Der bestehende/neue Wortlaut findet sich in einer Gegenüberstellung in der gedruckten Einladung zur Generalversammlung und wurde in gleicher Form im SHAB Nr. 100 am 26. Mai 2016 publiziert. Der restliche Wortlaut bleibt unverändert.

Der Vorsitzende begrüsst Notar Peter Voser, der für das Traktandum 5 (5.1 und 5.2) ein separates Protokoll in öffentlicher Urkunde erstellen wird.

Nachdem das Wort nicht verlangt wird, geht der Vorsitzende zur Abstimmung über.

**Die Aktionäre stimmen dem Antrag des Verwaltungsrates zur Statutenanpassung von Art. 5, Abs. 1 mit 86.48% (1'502'993 JA-Stimmen) zu. Die NEIN-Stimmen betragen 13.52% (235'025 Aktienstimmen).**

##### **Traktandum 5.2: Anpassung Art. 20 der Statuten betr. Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung**

Der Verwaltungsrat beantragt, das bestehende Vergütungsmodell durch eine variable – jahres- und leistungsbezogene Vergütung, einschliesslich Langzeit-Beteiligungsprogramm – zu ergänzen. Die Statutenänderung soll ab dem Zeitpunkt der Genehmigung durch die Generalversammlung in Kraft treten.

Da das Wort nicht verlangt wird, geht der Vorsitzende zur Abstimmung über.

**Die Aktionäre stimmen dem Antrag des Verwaltungsrates zur Statutenanpassung von Art. 20 betreffend Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung mit 86.13% (1'497'211 JA-Stimmen) zu. Die NEIN-Stimmen betragen 13.87% (241'193 Aktienstimmen).**

## **Traktandum 6: Vergütungen**

### **Traktandum 6.1: Vergütungen des Verwaltungsrats**

Der Verwaltungsrat beantragt den Aktionären für die Zeitspanne ab Beginn des auf die Generalversammlung folgenden Monats bis zum Ende des Monats der nächsten Generalversammlung (wobei unter „Generalversammlung“ diejenige zu verstehen ist, welche die Vergütung genehmigt) einen maximalen Gesamtbetrag der Vergütungen von CHF 550'000.00 zu genehmigen.

**Marcel Germann, Oberengstringen**, merkt zu den Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung an, dass diese in Relation zu den Mieteinnahmen mit rund 12% überproportional hoch ausfallen.

**Dr. Bakaleynik** versteht diese Einschätzung, gibt jedoch zu bedenken, dass die Restrukturierung und Sanierung der börsenkotierten Züblin ein Höchstmass an Managementkapazität erforderte. Dieser Umstand widerspiegelt sich – gemessen an der Grösse des Portfolios und den daraus resultierenden Erträgen - in relativ hohen Vergütungen. Die Gesellschaft kann diesem Umstand mittels Vergrösserung des Portfolios Rechnung tragen, jedoch nicht durch Beschneidung der ohnehin schlank angelegten Führungsstruktur.

**Herr Meyerhans, Zürich**, nimmt Bezug auf den Text des Antrags in Traktandum 6.1 und die Formulierung der Zeitspanne („ab Beginn des auf die Generalversammlung folgenden Monats bis zum Ende des Monats der nächsten Generalversammlung“). Er möchte wissen, wie diese zu verstehen ist.

**Der Vorsitzende** führt zur Veranschaulichung aus, dass der Maximalbetrag von CHF 550'000 für den Zeitraum Anfang Juli 2016 bis Ende Juni 2017 gilt. Er verweist auf die Konsultativabstimmung unter Traktandum 1.2, mit der die Aktionäre die effektiv entrichtete Vergütung gemäss Vergütungsbericht abgestimmt haben.

Da das Wort nicht mehr verlangt wird, geht der Vorsitzende zur Abstimmung über.

**Die Aktionäre stimmen dem Maximalbetrag für Vergütungen an den Verwaltungsrat in der genannten Zeitperiode mit 86.12% (1'497'744 JA-Stimmen) zu. Die NEIN-Stimmen betragen 13.88% (241'443 Aktienstimmen).**

### **Traktandum 6.2: Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2017/2018**

Der Verwaltungsrat beantragt den Aktionären für die Geschäftsleitung einen maximalen Gesamtbetrag der Vergütungen von CHF 1'800'000.

Da keine Wortmeldungen vorliegen, fährt der Vorsitzende mit der Abstimmung fort.

**Die Aktionäre stimmen dem Maximalbetrag für Vergütungen an die Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2017/2018 mit 86.32% (1'494'229 JA-Stimmen) zu. Die NEIN-Stimmen betragen 13.68% (236'829 Aktienstimmen).**

\*\*\*\*\*

### **Schlusswort**

Der Vorsitzende übergibt für das Schlusswort an den Verwaltungsratspräsidenten, Herrn Dr. Iosif Bakaleynik. Dieser bedankt sich bei den Aktionären für das rege Interesse und die aktive Teilnahme an der heutigen Generalversammlung.

Der Vorsitzende dankt den Aktionären seinerseits für ihr Erscheinen und erklärt die 27. ordentliche Generalversammlung formell für geschlossen.

Der Vorsitzende:

Die Protokollführerin:



Thomas Wapp



Gabriela Saxer

### Beilagen:

- 1 Kopie der Einladung
- 2 Präsenzliste