



EINLADUNG ZUR 18. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG DER ZÜBLIN IMMOBILIEN HOLDING AG

Mittwoch, 11. Juli 2007, 15.00 Uhr (Türöffnung: 14.30 Uhr)
SWX Swiss Exchange, Raum "Exchange", Selnastrasse 30, Zürich

Züblin Immobilien Holding AG
Claridenstrasse 20
CH-8002 Zürich

Telefon +41 (0)44 206 29 39
Fax +41 (0)44 206 29 38
info@zueblin.ch
www.zueblin.ch

Verantwortlich
für Investor Relations:
Bruno Schefer

bruno.schefer@zueblin.ch

züblin
IMMOBILIEN

Traktanden

1. Genehmigung des Geschäftsberichts 2006/2007
(bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung) sowie Kenntnisnahme von den Berichten der Revisionsstelle und des Konzernrechnungsprüfers
2. Verwendung des Bilanzgewinns
3. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung
4. Wahlen
 - 4.1 Bestätigungswahlen Verwaltungsrat
 - 4.2 Bestätigungswahl von Revisionsstelle und Konzernrechnungsprüfer
5. Genehmigtes Kapital und bedingtes Kapital
 - 5.1 Erhöhung und Erneuerung des genehmigten Kapitals
 - 5.2 Erhöhung des bedingten Kapitals für Wandel- bzw. Optionsanleihen
 - 5.3 Erhöhung des bedingten Kapitals für den Gewinnbeteiligungsplan für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung
6. Kapitalherabsetzung und Nennwertrückzahlung
7. Statutenänderung betreffend Beschlussfassung

Einleitung

Der Verwaltungsrat freut sich, Sie hiermit zur 18. ordentlichen Generalversammlung der Züblin Immobilien Holding AG einzuladen und Ihnen die vorstehenden Traktanden vorzulegen. Es sind der Gesellschaft keine Begehren um Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes von Aktionären innerhalb der Frist gemäss Art. 6 Abs. 3 der Statuten zugegangen. Im ersten Teil dieser Einladung finden Sie die Traktanden der Generalversammlung sowie die Anträge und Erläuterungen des Verwaltungsrates. Im zweiten Teil finden Sie Ausführungen zu den organisatorischen Aspekten der Generalversammlung.

Zürich, 19. Juni 2007

Für den Verwaltungsrat



Andrew N. Walker

Präsident des Verwaltungsrates

1. Genehmigung des Geschäftsberichts 2006/2007 (bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung) sowie Kenntnisnahme von den Berichten der Revisionsstelle und des Konzernrechnungsprüfers

Antrag

Der Verwaltungsrat beantragt, den Geschäftsbericht 2006/2007 zu genehmigen.

Erläuterung

Der Geschäftsbericht 2006/2007 mit den Berichten der Revisionsstelle und des Konzernrechnungsprüfers liegt ab dem 19. Juni 2007 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).

Der Gewinn der Züblin Immobilien Holding AG betrug im Geschäftsjahr 2006/2007 CHF 69 761 592. Ernst & Young AG als Revisionsstelle und Konzernrechnungsprüfer empfiehlt in ihren Berichten ohne Vorbehalt, die Konzernrechnung und die Jahresrechnung zu genehmigen. Der Konzernrechnungsprüfer 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 Recht entspricht. Bezüglich der Züblin Immobilien Holding AG bestätigt die Revisionsstelle, dass die Buchführung und die Jahresrechnung sowie der Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten der Züblin Immobilien Holding AG entsprechen.

2. Verwendung des Bilanzgewinns

Der Bilanzgewinn der Züblin Immobilien Holding AG beträgt per 31. März 2007:

Vortrag des Vorjahrs per 1. April 2006	CHF	30 717 304.33
Auflösung Reserven für eigene Aktien	CHF	-
Reingewinn des Geschäftsjahrs 2006/2007	CHF	69 761 592.00
Bilanzgewinn per 31. März 2007	CHF	100 478 896.33

Antrag

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

Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Reserve	CHF	4 500 000.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	95 978 896.33
Total Gewinnverwendung	CHF	100 478 896.33

Erläuterung

Wie in den vergangenen vier Jahren beantragt der Verwaltungsrat, keine Dividendenausschüttung vorzunehmen und stattdessen gemäss Traktandum 6 eine Kapitalherabsetzung mit Nennwertrückzahlung durchzuführen.

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 2006/2007 Entlastung zu erteilen.

4. Wahlen

4.1 Bestätigungswahlen Verwaltungsrat

Antrag

Der Verwaltungsrat beantragt, Herrn Gerold Bühler für weitere drei Jahre im Amt zu bestätigen.

Erläuterung

Die Amtszeit von Herrn Gerold Bühler läuft an der Generalversammlung aus. Herr Bühler stellt sich für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Herr Gerold Bühler (1948) wurde an der Generalversammlung 2005 in den Verwaltungsrat gewählt. Seit dieser Zeit ist er Mitglied des Verwaltungsrates. Ein Kurz-Lebenslauf von Herrn Bühler ist im Geschäftsbericht und unter www.zueblin.ch veröffentlicht.

4.2 Bestätigungswahl von Revisionsstelle und Konzernrechnungsprüfer

Antrag

Der Verwaltungsrat beantragt, die Ernst & Young AG, Zürich, für eine weitere Amtsdauer von einem Jahr als Revisionsstelle und Konzernrechnungsprüfer zu bestätigen.

Erläuterung

Ernst & Young AG, Zürich, bestätigt dem Verwaltungsrat, dass sie die für die Ausübung des Mandates notwendige Unabhängigkeit besitzt. Sie bestätigt ausserdem, dass sie für die Züblin Immobilien Holding AG keine weiteren Dienstleistungen erbringt, welche ihre Unabhängigkeit beeinträchtigen könnten. Ernst & Young AG übt das Revisionsmandat für die Züblin Immobilien Holding AG seit 1998 aus.

5. Genehmigtes Kapital und bedingtes Kapital

5.1 Erhöhung und Erneuerung des genehmigten Kapitals

Antrag

Der Verwaltungsrat beantragt, das genehmigte Kapital gemäss Art. 3a der Statuten im Nennbetrag von CHF 43 328 686.50 um CHF 138 067 850.25 auf CHF 181 396 536.75 zu erhöhen und bis zum 11. Juli 2009 zu erneuern sowie die Statuten wie folgt anzupassen:

Artikel 3a – Genehmigtes Kapital

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis zum 11. Juli 2009 das Aktienkapital der Gesellschaft jederzeit um höchstens CHF 181 396 536.75 zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 21 987 459 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 8.25. Erhöhungen auf dem Wege der Festübernahme sowie Erhöhungen in Teilbeträgen sind gestattet. Die Namenaktien unterliegen den Eintragungsbeschränkungen von Artikel 3d der Statuten.

[Abs. 2 bis 4 bleiben unverändert]

Erläuterung

Das genehmigte Kapital darf gemäss Art. 651 Abs. 2 OR maximal 50% des bisherigen Aktienkapitals betragen. Das genehmigte Kapital der Züblin Immobilien Holding AG liegt momentan unter diesem Schwellenwert. Für den Fall, dass in Zukunft bedeutende Investitionsmöglichkeiten bestehen, soll die notwendige Flexibilität durch eine Erhöhung des genehmigten Kapitals geschaffen werden.

5.2 Erhöhung des bedingten Kapitals für Wandel- bzw. Optionsanleihen

Antrag

Der Verwaltungsrat beantragt, das bedingte Kapital für Wandel- bzw. Optionsanleihen gemäss Art. 3b der Statuten im Nennbetrag von CHF 120 483 717.75 um CHF 46 049 825.25 auf CHF 166 533 543 zu erhöhen und die Statuten wie folgt anzupassen:

Artikel 3b – Bedingtes Kapital

1. Wandel- bzw. Optionsanleihen

Das Aktienkapital wird durch Ausgabe von höchstens 20 185 884 voll zu liberierenden Namenaktien im Nennwert von je CHF 8.25 um höchstens CHF 166 533 543 erhöht, durch Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten, welche in Verbindung mit Anleihe- oder ähnlichen Obligationen der Gesellschaft oder einer ihrer Konzerngesellschaften eingeräumt werden. Das Bezugsrecht der bisherigen Aktionäre ist ausgeschlossen, ihr Vorwegzeichnungsrecht bleibt jedoch gewahrt. Über die Zuweisung nicht ausgeübter Vorwegzeichnungsrechte entscheidet der Verwaltungsrat. Zum Bezug der neuen Aktien sind die jeweiligen Inhaber von Wandel- und/oder Optionsrechten berechtigt. Die Wandel- und/oder Optionsbedingungen sind durch den Verwaltungsrat festzulegen. Die Namenaktien unterliegen den Eintragungsbeschränkungen von Artikel 3d der Statuten.

Erläuterung

Das bedingte Kapital darf gemäss Art. 653a OR maximal 50% des bisherigen Aktienkapitals betragen. Das bedingte Kapital der Züblin Immobilien Holding AG liegt momentan unter diesem Schwellenwert. Um die Flexibilität der Züblin Immobilien Holding AG zu erhöhen, möchte der Verwaltungsrat die Voraussetzungen schaffen, dass die ausstehenden 3.55% Convertible Bonds 2002/2008 und die ausstehenden 6.25% Mandatory Convertible Securities 2004/2009 vollständig durch Aktien aus bedingtem Kapital bedient werden können. Des Weiteren sollen die Voraussetzungen zur Ausgabe von neuen Wandelanleihen geschaffen werden.

5.3 Erhöhung des bedingten Kapitals für den Gewinnbeteiligungsplan für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung

Antrag

Der Verwaltungsrat beantragt, das bedingte Kapital für den Gewinnbeteiligungsplan für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung gemäss Art. 3c der Statuten im Nennbetrag von CHF 1 971 502.50 um CHF 2 475 000 auf CHF 4 446 502.50 zu erhöhen und die Statuten wie folgt anzupassen:

Artikel 3c – Bedingtes Kapital

2. Optionsplan Management

Das Aktienkapital wird durch Ausgabe von höchstens 538 970 voll zu liberierenden Namenaktien im Nennwert von je CHF 8.25 um höchstens CHF 4 446 502.50 erhöht, durch Ausgabe von Aktien an das Management sowie die Mitglieder des Verwaltungsrates der Gesellschaft. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen. Die Ausgabe von Aktien oder diesbezüglichen Bezugsrechten oder Optionen an das Management bzw. die Mitglieder des Verwaltungsrates erfolgt gemäss einem oder mehreren vom Verwaltungsrat zu erlassenden Reglementen. Die Namenaktien unterliegen den Eintragungsbeschränkungen von Artikel 3d der Statuten.

Erläuterung

Das bedingte Kapital darf gemäss Art. 653a OR maximal 50% des bisherigen Aktienkapitals betragen. Das bedingte Kapital der Züblin Immobilien Holding AG liegt momentan unter diesem Schwellenwert. Der Verwaltungsrat hat den Gewinnbeteiligungsplan für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung im Geschäftsjahr 2006/2007 überarbeitet. Die Erhöhung des bedingten Kapitals ist für die Bedienung von Optionen im Geschäftsjahr 2007/2008 notwendig, soweit solche gemäss Gewinnbeteiligungsplan eingeräumt werden.

6. Kapitalherabsetzung und Nennwertrückzahlung

Antrag

Der Verwaltungsrat beantragt, anstelle der Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2006/2007 eine Kapitalherabsetzung mit Nennwertrückzahlung im Betrag von CHF 0.50 pro Aktie vorzunehmen.

Entsprechend beantragt der Verwaltungsrat:

- Das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft von CHF 362 793 073.50 um CHF 21 987 459 auf CHF 340 805 614.50 herabzusetzen;
- Sämtliches Aktienkapital, das bis zum Vollzug der Kapitalherabsetzung in Anwendung von Art. 3a, 3b oder 3c der Statuten gegebenenfalls neu geschaffen wird, um CHF 0.50 pro Aktie herabzusetzen;
- Als Ergebnis des besonderen Revisionsberichts festzustellen, dass die Forderungen der Gläubiger trotz der vorgenannten Kapitalherabsetzung voll gedeckt sind;
- Die Herabsetzung des ordentlichen Aktienkapitals durch Reduktion des Nennwerts jeder einzelnen der 43 974 918 Namenaktien von bisher CHF 8.25 pro Aktie um CHF 0.50 pro Aktie auf neu CHF 7.75 pro Aktie und durch Auszahlung an die Aktionäre von CHF 0.50 pro Aktie in bar durchzuführen;
- Die Herabsetzung von sämtlichem bis zum Datum des Vollzugs der Kapitalherabsetzung in Anwendung von Art. 3a, 3b oder 3c der Statuten gegebenenfalls neu geschaffenen Aktienkapital durch Reduktion des Nennwerts jeder einzelnen solchen Aktie von bisher CHF 8.25 pro Aktie um CHF 0.50 pro Aktie auf neu CHF 7.75 pro Aktie und durch Auszahlung an die Aktionäre von CHF 0.50 pro Aktie in bar durchzuführen;
- Die Statuten unter Berücksichtigung der Beschlüsse gemäss Traktandum 5 wie folgt zu ändern:

Artikel 3 – Höhe des Aktienkapitals, Anzahl, Nennwert und Art der Aktien

Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt CHF 340 805 614.50 und ist eingeteilt in 43 974 918 voll liberierte Namenaktien à je CHF 7.75.

Artikel 3a – Genehmigtes Kapital

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis zum 11. Juli 2009 das Aktienkapital der Gesellschaft jederzeit um höchstens CHF 170 402 807.25 zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 21 987 459 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 7.75. Erhöhungen auf dem Wege der Festübernahme sowie Erhöhungen in Teilbeträgen sind gestattet. Die Namenaktien unterliegen den Eintragungsbeschränkungen von Artikel 3d der Statuten.

[Abs. 2 bis 4 bleiben unverändert]

Artikel 3b – Bedingtes Kapital

1. Wandel- bzw. Optionsanleihen

Das Aktienkapital wird durch Ausgabe von höchstens 20 185 884 voll zu liberierenden Namenaktien im Nennwert von je CHF 7.75 um höchstens CHF 156 440 601 erhöht, durch Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten, welche in Verbindung mit Anleihe- oder ähnlichen Obligationen der Gesellschaft oder einer ihrer Konzerngesellschaften eingeräumt werden. Das Bezugsrecht der bisherigen Aktionäre ist ausgeschlossen, ihr Vorwegzeichnungsrecht bleibt jedoch gewahrt. Über die Zuweisung nicht ausgeübter Vorwegzeichnungsrechte entscheidet der Verwaltungsrat. Zum Bezug der neuen Aktien sind die jeweiligen Inhaber von Wandel- und/oder Optionsrechten berechtigt. Die Wandel- und/oder Optionsbedingungen sind durch den Verwaltungsrat festzulegen. Die Namenaktien unterliegen den Eintragungsbeschränkungen von Artikel 3d der Statuten.

Artikel 3c – Bedingtes Kapital

2. Optionsplan Management

Das Aktienkapital wird durch Ausgabe von höchstens 538 970 voll zu liberierenden Namenaktien im Nennwert von je CHF 7.75 um höchstens CHF 4 177 017.50 erhöht, durch Ausgabe von Aktien an das Management sowie die Mitglieder des Verwaltungsrates der Gesellschaft. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen. Die Ausgabe von Aktien oder diesbezüglichen Bezugsrechten oder Optionen an das Management bzw. die Mitglieder des Verwaltungsrates erfolgt gemäss einem oder mehreren vom Verwaltungsrat zu erlassenden Reglementen. Die Namenaktien unterliegen den Eintragungsbeschränkungen von Artikel 3d der Statuten.

Erläuterung

Wie unter unter Traktandum 2 ausgeführt, beantragt der Verwaltungsrat, anstelle einer Dividendenausschüttung eine Kapitalherabsetzung mit Nennwertrückzahlung vorzunehmen. Diese Ausschüttung erfolgt ohne Abzug der eidgenössischen Verrechnungssteuer von 35% und unterliegt für natürliche Personen, welche die Aktien der Gesellschaft im Privatvermögen halten, in der Schweiz nicht der Einkommenssteuer.

Die Kapitalherabsetzung kann erst nach der Publikation des Schuldenrufs gemäss Art. 733 des Obligationenrechts (“OR”) vollzogen werden. Dieser Schuldenruf wird nach der Generalversammlung im Schweizerischen Handelsamtsblatt veröffentlicht. Die Gläubiger können innerhalb von zwei Monaten nach dem Datum der dritten Veröffentlichung des Schuldenrufs ihre Ansprüche anmelden und Befriedigung oder Sicherstellung gemäss Art. 734 OR verlangen. Das Aktienkapital darf erst herabgesetzt werden, wenn die Frist für die Anmeldung der Forderungen abgelaufen ist, und alle angemeldeten Ansprüche erfüllt oder sichergestellt worden sind. Weiter darf die Herabsetzung nur dann im Handelsregister eingetragen werden, wenn in einer notariellen Urkunde festgestellt wurde, dass diese Erfordernisse erfüllt sind. Unter diesen Vorbehalten wird die Zahlung voraussichtlich am 21. September 2007 an diejenigen Personen erfolgen, die am Tag vor der Auszahlung Aktionäre sind.

7. Statutenänderung betreffend Beschlussfassung

Antrag

Der Verwaltungsrat beantragt, Art. 9 Abs. 2 Ziff. 8 der Statuten betreffend die Beschlussfassung durch die Generalversammlung wie folgt an das Fusionsgesetz anzupassen:

Artikel 9 – Beschlussfassung

[Abs. 1 und Abs. 2 Ziff. 1 bis 7 bleiben unverändert]

8. die Fusion, Spaltung und Umwandlung, soweit nach den Bestimmungen des Fusionsgesetzes ein solches Quorum erforderlich ist.

Erläuterung

Art. 9 Abs. 2 Ziff. 8 der Statuten sah bisher für eine Auflösung der Gesellschaft ohne Liquidation (also eine Fusion) ein Mehrheitserfordernis von mindestens zwei Dritteln der vertretenen Stimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte vor. Im Jahr 2004 wurde das Bundesgesetz über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung (Fusionsgesetz) in Kraft gesetzt. Die bisherige Statutenbestimmung entspricht einerseits nicht den verschiedenen Mehrheitserfordernissen, welche im Fusionsgesetz für die Auflösung einer Gesellschaft ohne Liquidation enthalten sind. Andererseits deckt sie nicht alle im Fusionsgesetz geregelten Umstrukturierungsfälle ab. Um Widersprüche zum Fusionsgesetz und Unklarheiten zu vermeiden, soll die Statutenbestimmung angepasst werden.

Unterlagen

Der Geschäftsbericht 2006/2007 mit den Berichten der Revisionsstelle und des Konzernrechnungsprüfers liegt ab dem 19. Juni 2007 am Sitz der Gesellschaft, Claridenstrasse 20, 8002 Zürich, zur Einsichtnahme durch die Aktionäre auf und ist ab diesem Zeitpunkt auch im Internet abrufbar (www.zueblin.ch). Auf Wunsch stellt die Gesellschaft den Aktionären den Geschäftsbericht zu.

Stimmberechtigung und Zutritt zur Generalversammlung

Stimmberechtigt sind alle Aktionäre, welche am 6. Juli 2007 mit Stimmrecht im Aktienregister eingetragen sind. Allen Aktionären, die am 15. Juni 2007 bei der Züblin Immobilien Holding AG mit Stimmrecht im Aktienregister eingetragen sind oder bis am 25. Juni 2007 eingetragen werden, wird die Einladung zusammen mit der Traktandenliste automatisch zugestellt. Diese Aktionäre können ihre Eintrittskarten mit dem der Einladung beigefügten Bestellschein bis zum 6. Juli 2007 (Datum des Posteingangs) bei folgender Adresse anfordern:

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

Aktionäre, welche zwischen dem 25. Juni und 6. Juli 2007 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 Verkaufes sämtlicher Aktien ist die ausgestellte Eintrittskarte an die Züblin Immobilien Holding AG zurückzusenden. Im Falle eines Verkaufes eines Teiles der Aktien muss der Aktionär die Eintrittskarte vor der Generalversammlung am Aktionärsschalter berichtigen lassen.

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, 8023 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 zu übergeben.

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 9. Juli 2007, 12.00 Uhr. Als Depotvertreter gelten die dem Bundesgesetz vom 8. November 1934 über die Banken und Sparkassen unterstellten Institute sowie gewerbsmässige Vermögensverwalter.