

PROTOKOLL

**der ausserordentlichen Generalversammlung der Züblin Immobilien Holding AG,
Zürich, abgehalten am Donnerstag, 18. Dezember 2008, 09.00 Uhr
SIX Swiss Exchange, Selnaustrasse 30, Zürich, Raum "Auditorium"**

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

Traktanden und Anträge des Verwaltungsrats:

- 1. Ersatzwahl Verwaltungsrat**
- 2. Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion mit Sachausschüttung**

Bezüglich der jeweiligen (teils indikativen) Anträge des Verwaltungsrates zu den einzelnen Traktanden wird auf die diesem Protokoll beigelegte Kopie der Einladung zur ausserordentlichen Generalversammlung verwiesen (Beilage 1).

Herr Pierre N. Rossier, Vizepräsident des Verwaltungsrats der Züblin Immobilien Holding AG, eröffnet die ausserordentliche Generalversammlung um 9.00 Uhr als Vorsitzender und begrüsst die Anwesenden. Er stellt die folgenden Herren vor: Andrew N. Walker, Präsident des Verwaltungsrats, Christian Bubb, neu vorgeschlagenes Mitglied des Verwaltungsrats sowie die Mitglieder der Gruppenleitung, Bruno Schefer, CEO, George Aase, CFO, und Pierre Essig, Züblin Frankreich. Er entschuldigt Herrn Gerold Bühler und Herrn Dr. Markus Wesnitzer, Mitglieder des Verwaltungsrates.

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

1. Zur ausserordentlichen Generalversammlung ist nach Gesetz und Statuten ordnungsgemäss durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt vom 27. November 2008 eingeladen worden.
2. Der Vorsitzende stellt fest, dass die Generalversammlung der Züblin Immobilien Holding AG damit ordnungsgemäss einberufen worden ist.
3. Die Traktanden wurden zusammen mit den Anträgen des Verwaltungsrats in der publizierten Einladung bekannt gegeben. Auf entsprechende Frage des Vorsitzenden verlangt niemand, dass die Traktanden und Anträge vorgelesen werden.
4. Gemäss Art. 11 Abs. 2 der Statuten der Züblin Immobilien Holding AG werden der Protokollführer und die Stimmzähler durch den Vorsitzenden bestimmt.

Das Protokoll wird von Frau Ursula Duelli geführt. Die Generalversammlung wird zur Erleichterung der Protokollierung auf Tonband aufgenommen.

5. Als Stimmzähler amtet Herr Jonathan van Gelder.
6. Als öffentliche Urkundsperson ist Herr Peter Voser, Notar im Notariat Wiedikon-Zürich, anwesend. Er wird die öffentliche Beurkundung der Beschlüsse der Generalversammlung über die Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion mit Sachausschüttung (Trakt. 2) vornehmen.

7. Als Vertreter der Revisionsstelle sind Herr Daniel Zaugg sowie Herr Roger Müller von der Ernst & Young AG, Zürich, anwesend.
8. Als Organvertreterin ist Frau Ursula Duelli tätig. Als unabhängiger Stimmrechtsvertreter im Sinne von Art. 689c OR amtiert Herr Andres Schenker.
9. Der Vorsitzende ordnet an, dass Abstimmungen und Wahlen in der Generalversammlung offen durch Handerheben stattfinden, wenn die Generalversammlung es nicht anders verlangt.

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

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

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

Die Zahl der anwesenden Aktionäre und der vertretenen Stimmen sowie des vertretenen Kapitals wurde an der Eingangskontrolle ermittelt. Separat festgestellt wurden ausserdem alle durch Organe, den unabhängigen Stimmrechtsvertreter und durch Depotvertreter vertretenen Stimmen.

Der Vorsitzende bestätigt, dass das Aktienkapital der Züblin Immobilien Holding AG am Tag der ausserordentlichen Generalversammlung CHF 379'355'590.25, eingeteilt in 52'324'909 vollständig liberierte Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 7.25, beträgt.

Vom **stimmberechtigten** Aktienkapital der Gesellschaft von insgesamt CHF 370'747'179.50, eingeteilt in 51'137'542 Namenaktien zu nominell je CHF 7.25 Nennwert, sind heute vertreten durch:

- a) anwesende Aktionäre und Aktionärsvertreter:
19'850'343 Namenaktien
- b) Depotvertreter im Sinne von Art. 689d OR:
10 Namenaktien
- c) den unabhängigen Stimmrechtsvertreter im Sinne von Art. 689c OR:
3'217'998 Namenaktien

- d) Organe oder abhängige Personen im Sinne von Art. 689c OR:
5'883'787 Namenaktien

Gemäss Präsenzliste sind somit 28'952'138 stimmberechtigte Namenaktien mit Nennwert von je CHF 7.25, was einem Gesamtnennwert dieser Aktien von CHF 209'903'000.50 entspricht, an der Generalversammlung vertreten. Das absolute Mehr beträgt 14'476'070 Stimmen. Das 2/3-Mehr beträgt 19'301'426 Stimmen.

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

Traktandum 1 Ersatzwahl Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat beantragt, Herrn Christian Bubb, von Winterthur, wohnhaft in Jona, ab 1. Februar 2009 für die restliche Amtszeit bis zur ordentlichen Generalversammlung im Jahr 2011 zu wählen, als Ersatz für Herrn Dr. Heinz Hackl.

Der Vorsitzende teilt mit, dass Herr Dr. Heinz Hackl aus persönlichen Gründen Mitte November 2008 mit sofortiger Wirkung aus dem Verwaltungsrat zurückgetreten ist. Er hatte sein Amt als Vertreter der Lamesa Holding/Renova Gruppe ausgeführt.

Die Renova Gruppe hat Herrn Christian Bubb als Ersatz für den Verwaltungsrat vorgeschlagen. Ein kurzer Lebenslauf wurde der Einladung beigelegt.

Der Vorsitzende erklärt, dass sich der Verwaltungsrat darüber freue, Herrn Bubb zur Wahl vorschlagen zu können. Sein Mitwirken im Aufsichtsgremium sei gefragt, nachdem in der Wertschöpfungskette Renovationsarbeiten generell und im Hinblick auf die Nachhaltigkeit vermehrt an Bedeutung gewinnen würden. Herr Bubb habe in diesem Bereich auf Grund seiner bisherigen Tätigkeit grosses Fachwissen erworben. Es sei dessen Wunsch, dem Verwaltungsrat als unabhängiges Mitglied beizutreten, was für Renova kein Problem darstelle.

Er informiert, dass Herr Bubb ihm mitgeteilt hat, dass er eine allfällige Wahl annehmen würde.

Der Verwaltungsrat beantragt, Herrn Christian Bubb ab 1. Februar 2009 bis zur ordentlichen Generalversammlung im Jahr 2011 als Mitglied des Verwaltungsrats zu wählen. Bevor der Vorsitzende über den Antrag des Verwaltungsrats abstimmen lässt, eröffnet er die Diskussion. Das Wort wird nicht verlangt.

Die Generalversammlung wählt in offener Abstimmung Herrn Christian Bubb mit grosser Mehrheit und einigen wenigen Nein-Stimmen und Enthaltungen in den Verwaltungsrat für eine Amtsdauer ab 1. Februar 2009 bis zur ordentlichen Generalversammlung im Jahr 2011.

Der Vorsitzende gratuliert Herrn Bubb zu seiner Wahl und bedankt sich bei den Aktionären auch im Namen von Herrn Bubb für deren Vertrauen. Der Verwaltungsrat freut sich auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit Herrn Bubb.

Traktandum 2 Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion mit Sachausschüttung

Der Verwaltungsrat beantragt eine Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion mit Sachausschüttung (und der Möglichkeit einer teilweisen Barzahlung) im Betrag von CHF 0.10 pro Aktie.

Der Vorsitzende erklärt, dass der französische Gesetzgeber Ende 2006 entschieden habe, dass ein Einzelaktionär voraussichtlich ab 2009 nicht mehr als 60% einer steuerbefreiten Immobiliengesellschaft besitzen könne, ansonsten der REIT-Status verloren ginge.

Kurz nach dem Gesetzeserlass seien die Aktienmärkte in Folge der weltweiten Finanzkrise eingebrochen. Besonders gelitten hätten die Immobilienaktien, deren Börsenkurse zum Teil massiv unter den inneren Werten der Gesellschaften notiert hätten. Für die durch die neue Gesetzgebung betroffenen Aktionäre - darunter auch Züblin Immobilien Holding - bedeute diese Verkaufsverpflichtung, absolut unnötig einen Verlust zu realisieren. Interessewährend habe man die Aktien nicht an Dritte verkauft, sondern beantrage, den notwendigen Aktienanteil an die Aktionäre auszuschütten. Diese könnten somit von einer Erholung der Märkte direkt wieder profitieren.

Herr Schefer, CEO, erklärt die Details zu der geplanten Transaktion.

Er führt aus, dass es im Wesentlichen darum gehe, den Anteil der Züblin Immobilien Holding AG an der französischen Tochtergesellschaft, Züblin Immobilière France SA, kurz ZIF, von 68,18% auf unter 60% zu bringen. Dies sei eine Anforderung der französischen Gesetzgebung SIIC 4, welche erst nach dem IPO der ZIF Ende 2006 bekanntgegeben wurde.

ZIF hat heute ein Aktienkapital von EUR 55'033'698, eingeteilt in 9'172'283 Aktien. Davon hält Züblin 6'253'702 Aktien, was einem Anteil von 68,18% entspricht. Es sollen nun 877'935 Aktien an die Aktionäre ausgeschüttet werden, um den Anteil unter 60% zu bringen.

Der französische Gesetzgeber hat in den letzten Wochen zwar angedeutet, dass die Frist für die Reduktion, welche ursprünglich auf den 31.12.2008 angesetzt war, um ein Jahr verschoben werden soll. Diese Entscheidung ist jedoch immer noch nicht definitiv gefallen. Das Risiko, dass aus irgendwelchen Gründen diese Erstreckung nicht erfolgt, sollte nicht eingegangen werden, weshalb der Verwaltungsrat entschieden hat, die Reduktion noch in diesem Jahr zu beantragen. Die Risiken wären mit dem Wegfall des REIT-Status enorm gross und hätten den Wert der Beteiligung stark geschmälert.

Deshalb beantragt der Verwaltungsrat, dass die Züblin ZIF-Aktien in einem Umfang an die Züblin-Aktionäre ausschüttet, dass sie die 60%-Schwelle in Bezug auf ihren ZIF-Anteil unterschreitet. Dies soll in Form einer Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion mit Sachausschüttung erfolgen. Durch den direkten Besitz von ZIF-Aktien können die Züblin-Aktionäre an einer möglichen Erholung des Börsenkurses der ZIF-Aktien partizipieren. Herr Schefer stellt nun die Züblin Immobilière France SA näher vor.

Das Portfolio besteht aus acht erstklassigen Büroimmobilien an sehr guten Standorten. 80% des Portfolios befindet sich in Paris, eine Immobilie an zentraler Lage in Lyon und eine an ebenso zentraler Lage in Marseille. Der Portfoliowert beträgt EUR 357 Millionen per 30.9.2008. Die Jahresmieterträge betragen EUR 26 Mio., was einer Bruttorendite von 7,3% entspricht. Der Leerstand per 30.9.2008 beträgt 1,8%. Das operative Ergebnis ist aufgrund langfristiger Mietverträge für die nächsten Jahre sichergestellt, ebenfalls die gesicherte Finanzierung, welche eine Laufzeit von über 4 Jahren aufweist. Der Cash-Flow pro Aktie betrug per 30.9.2008 für das halbe Jahr auf voll verwässerter Basis, d.h. unter Einbezug der Aktien aus der Wandelanleihe, 57 Cents resp. auf Jahresbasis ungefähr 1 Euro. Der Net Asset Value in Frankreich per 30.9.2008 beträgt EUR 10.86, d.h. es ergibt sich eine Cash-Flow-Rendite von 10%.

Herr Schefer stellt fest, dass die schlechte Marktsituation dazu beigetragen hat, dass die Werte korrigiert werden mussten. So hat man per 30.9.2008 EUR 41,5 Mio. Negativbewertungen vornehmen müssen. Darunter habe natürlich auch der Börsenkurs gelitten und - insbesondere seit dem Zusammenbruch von Lehman Brothers und der dramatischen Wertzerstörung an den Weltbörsen - stark abgenommen. Der durchschnittliche Börsenkurs, welcher für die Berechnung der Nennwertreduktion herbeigezogen wird, beträgt EUR 3.83. Das heisst die Aktie wird zu einem Discount von 65% gehandelt. Wenn man den Cash-Flow dem Börsenkurs gegenüber stellt, beträgt dieser ganze 26%.

Mit diesen Zahlen dürfte es sich lohnen, die Züblin Immobilière France-Aktien zu halten und die Erholung, welche sich in der Zukunft aus der Sicht der Gesellschaft einstellen sollte, abzuwarten. Trotz diesem Hinweis wird ein Wahlrecht offeriert, welches allen Aktionären erlaubt, bei bis zu maximal 50 Aktien zwischen ZIF-Aktien oder Cash-Zahlung zu wählen. Dies deshalb, weil bei einer kleinen Anzahl Aktien die Depotgebühren grösser sind als der Wert der Aktien.

Herr Schefer geht weiter auf die definitiven Zahlen der Herabsetzung ein. Wie in der Einladung vom 27. November 2008 erläutert, waren die dort publizierten Zahlen indikativ. Der Verwaltungsrat behielt sich vor, seinen Antrag in Bezug auf die Höhe der Reduktion des Nennwerts, die Anzahl der auszuschüttenden ZIF-Aktien, das Zuteilungsverhältnis sowie die Barentschädigung gemäss dem durchschnittlichen Börsenkurs (Handelsschluss) der ZIF-Aktie vom 4. bis 17. Dezember 2008 an der Euronext in Paris und des Euro/CHF-Kurses am 17. Dezember 2008 anzupassen. Aufgrund der Entwicklung des Kurses der ZIF-Aktien und des Euro/CHF-Kurses ergibt sich folgendes Zuteilungsverhältnis:

Aktienbestand ZIF-Aktien total	9'172'283
Anteil Züblin	6'253'702
Auszuschüttende Aktien, um unter 60% zu fallen	877'935
Anzahl ausstehende Züblin-Aktien per heute	52'324'909
Zuteilungsverhältnis pro Züblin Aktie	59.6
Zuteilungsverhältnis pro ZIF Aktie	0.016778
Durchschnittlicher Börsenkurs der 10 Handelstage	3.83
Euro/CHF Kurs per 17.12.2008	1.56
Gesamtwert der Nennwertreduktion	5'232'490.90
Nennwertreduktion pro Züblin Aktie	CHF 0.10

Herr Schefer bedankt sich für die Aufmerksamkeit und gibt an den Vorsitzenden, Herrn Rossier zurück.

Aufgrund der erläuterten Zahlen beantragt der Verwaltungsrat, das Folgende zu beschliessen:

- Das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft wird von CHF 379'355'590.25 um CHF 5'232'490.90 auf CHF 374'123'099.35 herabgesetzt;
- Sämtliches Aktienkapital, das bis zum Vollzug der Kapitalherabsetzung in Anwendung von Art. 3a, 3b oder 3c der Statuten gegebenenfalls neu geschaffen wird, wird um CHF 0.10 pro Aktie herabgesetzt;
- Als Ergebnis des Prüfungsberichts wird festgestellt, dass die Forderungen der Gläubiger trotz der vorgenannten Kapitalherabsetzung voll gedeckt sind;
- Die Herabsetzung des ordentlichen Aktienkapitals erfolgt durch Reduktion des Nennwerts jeder einzelnen der 52'324'909 Namenaktien von bisher CHF 7.25 pro Aktie um CHF 0.10 pro Aktie auf neu CHF 7.15 pro Aktie;
- Die Herabsetzung wird durch Ausschüttung von maximal 877'935 Aktien der Züblin Immobilière France SA ("ZIF"), 52 rue de la Victoire, F-75009 Paris, ("ZIF-Aktien") (ISIN FR0010298901) im Gegenwert von CHF 5.96 (abgerundet) pro ZIF-Aktie vorgenommen. Eine Aktie der Züblin Immobilien Holding AG berechtigt zu einer Ausschüttung von 0.016778 (abgerundet) ZIF-Aktien. Fraktionen werden in bar ausbezahlt;
- Den aufgrund der Nennwertreduktion zu einer Ausschüttung berechtigten Aktionären wird das Wahlrecht eingeräumt, statt der ersten 50 ZIF-Aktien eine Barzahlung von CHF 5.96 (abgerundet) pro ZIF-Aktie zu beziehen. Aktionäre, welche Anspruch auf eine Ausschüttung von weniger als 50 ZIF-Aktien haben, sind berechtigt, anstelle der ihnen jeweils zustehenden ZIF-Aktien eine Barzahlung von CHF 5.96 (abgerundet) pro ZIF-Aktie zu beziehen.
- 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 wird durch Reduktion des Nennwerts jeder einzelnen solchen Aktie von bisher CHF 7.25 pro Aktie um CHF 0.10 pro Aktie auf neu CHF 7.15 pro Aktie und durch Ausschüttung von ZIF-Aktien und/oder Barzahlung gemäss vorstehenden Angaben durchgeführt;
- Die Statuten werden entsprechend geändert.

Der vollständige Text der im Rahmen dieses Traktandums zu ändernden Statutenbestimmungen wurde mit der Einladung zur heutigen Generalversammlung im Schweizerischen Handelsamtsblatt vom 27. November 2008 publiziert. Aufgrund der erläuterten Anpassung an die Kursentwicklung ergibt sich für die Statutenbestimmungen eine Änderung der Zahlen. Deshalb wird der vollständige Text nochmals vorgelesen:

Artikel 3

"Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt CHF 374'123'099.35 und ist eingeteilt in 52'324'909 voll liberierte Namenaktien à je CHF 7.15."

Art. 3a Abs. 1

"Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis zum 10. Juli 2010 das Aktienkapital der Gesellschaft jederzeit um höchstens CHF 166'380'371.30 zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 23'269'982 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 7.15. 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 unverändert)

Artikel 3b Abs. 1

"Das Aktienkapital wird durch Ausgabe von höchstens 16'946'067 voll zu liberierenden Namenaktien im Nennwert von je CHF 7.15 um höchstens CHF 121'164'379.05 erhöht, durch Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten, welche in Verbindung mit Anlehens- oder ähnlichen Obligationen der Gesellschaft oder einer ihrer Konzerngesellschaften eingeräumt werden."

(Abs. 2 unverändert)

Artikel 3c

"Das Aktienkapital wird durch Ausgabe von höchstens 538'970 voll zu liberierenden Namenaktien im Nennwert von je CHF 7.15 um höchstens CHF 3'853'635.50 erhöht, durch Ausgabe von Aktien an das Management sowie die Mitglieder des Verwaltungsrats der Gesellschaft. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen. Die Ausgabe von Aktien oder diesbezüglichen Bezugsrechten oder Optionen an das Management bzw. die Mitglieder des Verwaltungsrats erfolgt gemäss einem oder mehreren vom Verwaltungsrat zu erlassenden Reglementen. Die Namenaktien unterliegen den Eintragungsbeschränkungen von Artikel 3d der Statuten."

Der Vorsitzende führt weiter aus, dass die genannte Kapitalherabsetzung erst nach der Publikation des Schuldendrufs gemäss Art. 733 des Obligationenrechts vollzogen werden könne. Dieser Schuldendruf werde nach der Generalversammlung im „Schweizerischen Handelsamtsblatt“ veröffentlicht. Die Gläubiger könnten innert zwei Monaten nach dem Datum der dritten Veröffentlichung des Schuldendrufs ihre Ansprüche anmelden und Befriedigung oder Sicherstellung gemäss Art. 734 OR verlangen.

Das Aktienkapital dürfe erst herabgesetzt werden, wenn die Frist für die Anmeldung der Forderungen abgelaufen sei und alle angemeldeten Ansprüche erfüllt oder sichergestellt worden seien. Weiter dürfe die Herabsetzung nur dann im Handelsregister eingetragen werden, wenn in einer notariellen Urkunde festgestellt wurde, dass diese Erfordernisse erfüllt seien. Unter diesen Vorbehalten werde die Ausschüttung voraussichtlich am 20. März 2009 an diejenigen Personen erfolgen, die am Tage der Eintragung der Herabsetzung des Nennwerts der Aktien im Handelsregister, voraussichtlich am 27. Februar 2009, Aktionäre seien. Den Aktionären, welche zum Bezug der Ausschüttung berechtigt seien, werde danach eine Frist von 10 Börse-Tagen zur Ausübung des oben dargestellten beschränkten Wahlrechts auf Barzahlung anstelle von 50 ZIF-Aktien (bzw. weniger bei geringerem Anspruch) eingeräumt. Aktionäre, die ihr Wahlrecht nicht fristgemäss ausüben würden, würden im vollen Umfang ZIF-Aktien erhalten.

Der Vorsitzende macht überdies darauf aufmerksam, dass sich das ausgegebene Aktienkapital bis zum Zeitpunkt der Eintragung der Kapitalherabsetzung in das Handelsregister infolge Ausübung von Options- oder Wandelrechten gemäss Art. 3b und Art. 3c der Statuten ändern könne.

Zu diesem Antrag gibt es **Wortmeldungen**.

Ein Aktionär möchte sich vergewissern, ob er alles richtig verstanden habe und fragt, ob es denn richtig sei, dass die Aktionäre mit der Nennwertreduktion gleichzeitig auch Aktionäre der ZIF würden, was vom Vorsitzenden bejaht wird. Ausserdem möchte er wissen, ob die ZIF-Aktien an der Börse in Paris gehandelt werden. Auch diese Frage wird mit Ja beantwortet. Danach möchte er Auskunft darüber, ob es andere Grossaktionäre der ZIF gebe und wie viel das französische Portfolio vom ganzen Portfolio der Gesellschaft ausmache. Herr Essig erklärt daraufhin, dass es ausser Züblin Immobilien Holding AG als weiteren grossen Aktionär einen Fonds gibt, welcher eine Beteiligung von 5% halte. Herr Schefer erklärt zum Schluss, dass die Beteiligung der Züblin Immobilien Holding AG an der ZIF etwa 31% des Portfolios der Züblin Immobilien Holding AG ausmache.

Der Vorsitzende schreitet zur Abstimmung.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass der Beschluss die Zustimmung einer Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der vertretenen Stimmen und der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte erfordere und der öffentlichen Beurkundung bedürfe.

Die Generalversammlung genehmigt in offener Abstimmung mit grosser Mehrheit bei wenigen Enthaltungen und Gegenstimmen die Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion mit Sachausschüttung (und der Möglichkeit einer teilweisen Barzahlung) gemäss dem Antrag des Verwaltungsrats. Das Quorum von Art. 704 Abs. 1 OR und Art. 9 Abs. 2 der Statuten ist eingehalten.

Am Ende der Behandlung der ordentlichen Traktanden fragt der Vorsitzende Herrn Notar Peter Voser, ob alle gesetzlichen Formvorschriften eingehalten worden sind, so dass die öffentliche Beurkundung vorgenommen werden kann. Herr Voser bestätigt dies.

Im Anschluss an die Abstimmung ergreift nochmals ein Aktionär das Wort. Er möchte wissen, ob er den Vorgang richtig verstanden habe. Er fragt nach, ob die Ausschüttung der ZIF-Aktien mittels Nennwertreduktion erfolgt. Der Vorsitzende bestätigt dies.

Ansonsten ergreift niemand mehr das Wort.

Im Anschluss an die ordentlichen Traktanden informiert der Vorsitzende über einige wichtige Veränderungen und möchte einen Ausblick auf das 2. Geschäftshalbjahr 2008/2009 geben.

Er erklärt, dass sich in den letzten Monaten die Diskussion in den Medien bezüglich Vergütungen an die Verwaltungsräte und Mitglieder der Geschäftsleitung stark intensiviert habe. Der Verwaltungsrat von Züblin habe sich mit diesem Thema ebenfalls auseinandergesetzt und habe Folgendes beschlossen:

1. Der Verwaltungsrat erhält ab diesem Geschäftsjahr keinen Bonus mehr, sondern nur noch ein fixes Verwaltungsrats honorar, das im Vergleich zum Vorjahr zusätzlich noch gekürzt wurde.
2. Die Bonusregelung für die Gruppenleitung wurde überarbeitet. Der Bonus beträgt wie bis anhin im Maximum die Höhe des Grundsalärs und bleibt somit limitiert.
 - a. 1/3 des Bonus wird als Leistungsbonus in bar ausbezahlt. Diese Zahlung erfolgt grundsätzlich bei vollem Engagement für die Interessen der Gesellschaft.
 - b. 1/3 des Bonus ist performance-abhängig d.h. auf Grund von individuell gesetzten Zielen und kommt nur zur Auszahlung, sofern die Gesellschaft einen Jahresgewinn erzielt. Dieser Bonus wird aufgrund des Entscheids des Berechtigten in bar oder in gesperrten Aktien ausbezahlt.
 - c. 1/3 des Bonus ist reserviert für ausserordentlichen Einsatz und Leistungen, welche einen nachhaltig positiven Einfluss auf den Erfolg der Gesellschaft haben. Dieser Bonus wird ausschliesslich in gesperrten Aktien ausbezahlt. Die Sperrfrist beträgt drei Jahre.
3. In Zukunft wird das Entschädigungsmodell für den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung anlässlich der ordentlichen Generalversammlung einer Konsultativabstimmung unterworfen. Die Aktionäre sollen dabei transparent über die Prinzipien und Grundlagen des Entschädigungsmodells informiert werden und darüber konsultativ abstimmen. Das erste Mal geschieht dies an der nächsten ordentlichen Generalversammlung vom 9. Juli 2009.
4. Im Zuge der Neuausrichtung der Züblin Gruppe auf eine Immobilienbeteiligungsgesellschaft im Jahre 1997 wurde allen VR- und GL-Mitgliedern vertraglich Anrecht auf eine Entschädigung im Falle einer Übernahme der Gesellschaft eingeräumt. Nur noch Herr Schefer und der Vorsitzende fallen unter diese Bestimmung. Diese haben sich bereit erklärt, auf diese Übernahmeklausel ersatzlos zu verzichten.

Der Verwaltungsrat ist der Ansicht, dass damit den veränderten Rahmenbedingungen Rechnung getragen wird, und dieses Vorgehen im Sinne und Interesse der Aktionäre ist.

Zum Schluss macht der Vorsitzende folgende Feststellungen:

Die Weltwirtschaft sei, das sei heute klar, in eine nachhaltige Rezession gefallen. Die Intensität und Dauer seien derzeit nicht absehbar. Man befände sich in einem Markt-Umfeld, wie man es seit den 30er Jahren nicht mehr erlebt hätte. Die Überprüfung der Risiken sei Aufgabe des Verwaltungsrats; folgende Überlegungen flossen in dessen Risikoanalyse ein:

1. Cash ist King – ein Sprichwort, welches heute mehr als je Gültigkeit hat. Erstes Ziel ist es, die Liquidität der Gesellschaft sicherzustellen. Es wurden in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres einige Immobilien verkauft und nur eine Immobilie gekauft. Damit konnte man die Eigenkapitalquote verbessern. Ziel ist es, diese Quote auf 40% zu erhöhen. Als Konsequenz davon und aufgrund der allgemeinen Marktlage wird in den nächsten Monaten von einer weiteren Portfolio-Erweiterung abgesehen.
2. Das Portfolio wird gestrafft. Der Verwaltungsrat will sich auf energieeffiziente Büroimmobilien an zentraler Lage konzentrieren. Die regionale Ausrichtung soll neben der Schweiz nur noch auf die beiden grössten kontinentaleuropäischen Länder, nämlich Deutschland und Frankreich, erfolgen. Die Anpassung des heutigen Portfolios gemäss den neuen Kriterien wird rund 3 Jahre in Anspruch nehmen.

Man wird sich den exogenen und internen Herausforderungen stellen müssen, die Durchhaltevermögen, Geduld und Vertrauen voraussetzen. Dafür ist der Verwaltungsrat den Aktionären sehr verbunden.

Der Vorsitzende wünscht allen Aktionären eine besinnliche Weihnachtszeit, für das nächste Jahr viel Erfolg sowie vor allem beste Gesundheit und erklärt damit die ausserordentliche Generalversammlung für geschlossen.

Zürich, 6. Mai 2009

Der Vorsitzende:

.....
Pierre N. Rossier

Die Protokollführerin:

.....
Ursula Duelli

Beilagen:

- 1) Kopie der Einladung vom 27. November 2008
- 2) Präsenzliste