

PROTOKOLL

der 21. ordentlichen Generalversammlung der Züblin Immobilien Holding AG, Zürich,
abgehalten am Donnerstag, 8. Juli 2010, 09.00 Uhr, an der Selnaustrasse 30, Zürich,
SIX Swiss Exchange, Raum "Exchange"

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

Traktanden und Anträge des Verwaltungsrats:

1. Geschäftsbericht 2009/2010, Berichte der Revisionsstelle, Entschädigungsmodell und Entschädigungen
- 1.1 Genehmigung des Geschäftsberichts 2009/2010 (bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung) sowie Kenntnisnahme von den Berichten der Revisionsstelle
- 1.2 Konsultativabstimmung über das Entschädigungsmodell und die Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2009/2010 für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung
2. Verwendung des Bilanzverlusts
3. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung
4. Wahlen
 - 4.1 Bestätigungswahl Verwaltungsrat
 - 4.1.1 Gerold Bühler
 - 4.2 Bestätigungswahl der Revisionsstelle
5. Änderung der Statutenbestimmung betreffend das Recht zur Traktandierung von Verhandlungsgegenständen an der Generalversammlung

Bezüglich der jeweiligen **Anträge des Verwaltungsrats** zu den einzelnen Traktanden wird auf die diesem Protokoll beigelegte Kopie der Einladung zur 21. ordentlichen Generalversammlung verwiesen (**Beilage 1**).

Herr Pierre N. Rossier, Vizepräsident des Verwaltungsrats der Züblin Immobilien Holding AG, eröffnet die 21. ordentliche Generalversammlung um 09.00 Uhr als Vorsitzender und begrüsst die Anwesenden. Er stellt die folgenden Herren vor: Andrew N. Walker, Präsident des Verwaltungsrats, Christian Bubb und Dr. Markus Wesnitzer, Mitglieder des Verwaltungsrats, sowie die Mitglieder der Gruppenleitung, Bruno Schefer, CEO, Dr. Oliver Bäumler, Züblin Deutschland, und Pierre Essig, Züblin Frankreich. Er entschuldigt Herrn Gerold Bühler, Mitglied des Verwaltungsrats.

Der Vorsitzende teilt weiter mit, dass, wie anlässlich der Veröffentlichung der Jahreszahlen bereits informiert wurde, Herr George Aase, bisher CFO, eine neue Herausforderung suche und die Züblin Gruppe verlassen werde, weshalb Herr Bruno Schefer die Funktion als CFO bis auf weiteres zusätzlich übernehmen werde. Herr Schefer werde dabei durch Herrn Thomas Wapp, Chief Accounting Officer der Gesellschaft und dipl. Wirtschaftsprüfer, unterstützt.

Der Vorsitzende teilt mit, dass Verwaltungsratspräsident Andrew Walker nach der Behandlung aller ordentlichen Traktanden am Ende der Generalversammlung das Wort in englischer Sprache kurz ergreifen werde.

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

1. Zur 21. ordentlichen Generalversammlung ist nach Gesetz und Statuten ordnungsgemäss durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt Nr. 113 vom 15. Juni 2010 eingeladen worden.
2. Der Geschäftsbericht 2009/2010, bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung, sowie die Berichte der Revisionsstelle lagen gemäss Art. 696 OR seit dem 15. Juni 2010 am Sitz der Gesellschaft auf. Die Aktionäre konnten zudem die postalische Zustellung des Geschäftsberichts verlangen.
3. Der Vorsitzende stellt fest, dass die 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 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. Der Vorsitzende stellt im Übrigen fest, dass dem Verwaltungsrat keine Begehren um Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes gemäss Art. 5 Abs. 3 der Statuten rechtzeitig innert 45 Tagen vor der Generalversammlung mitgeteilt worden sind.
5. Gemäss Art. 10 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. Die Stimmzähler amten unter der Leitung von Herrn Jonathan van Gelder.
6. Als öffentliche Urkundsperson ist Herr Peter Voser, Notar im Notariat Wiedikon-Zürich, anwesend. Er wird die öffentliche Beurkundung des Beschlusses der Generalversammlung über die Änderung der Statutenbestimmung betreffend das Recht zur Traktandierung von Verhandlungsgegenständen an der Generalversammlung (Traktandum 5) vornehmen.
7. Als Vertreter der Revisionsstelle ist Herr Daniel Zaugg von Ernst & Young AG, Zürich, anwesend.
8. Als Organvertreterin im Sinne von Art. 689c OR ist Frau Ursula Duelli tätig. Als unabhängiger Stimmrechtsvertreter amtet Herr Andres Schenker.
9. Der Vorsitzende ordnet an, dass Abstimmungen und Wahlen in der Generalversammlung grundsätzlich 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. 8 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.

10. Der Vorsitzende erklärt, dass ein Aktionär, wenn er während der Versammlung den Raum verlässt, sein Stimm-Material abzugeben habe, da die Präsenz während der Generalversammlung laufend nachgeführt werde. 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 wurden an der Eingangskontrolle ermittelt. Separat festgestellt werden 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 Generalversammlung CHF 59'724'486.00 beträgt, eingeteilt in 59'724'486 vollständig liberierte Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00.

Vom **stimmberechtigten** Aktienkapital der Gesellschaft von insgesamt CHF 59'122'330, eingeteilt in 59'122'330 Namenaktien zu nominell je CHF 1.00 Nennwert, sind heute vertreten durch:

- a) anwesende Aktionäre:
10'801'345 Aktienstimmen
- b) Organe oder abhängige Personen im Sinne von Art. 689c OR:
15'850'797 Aktienstimmen
- c) den unabhängigen Stimmrechtsvertreter im Sinne von Art. 689c OR:
10'326'130 Aktienstimmen
- d) Depotvertreter im Sinne von Art. 689d OR:
0 Aktienstimmen

Gemäss Präsenzliste sind somit 36'978'272 stimmberechtigte Namenaktien zu je CHF 1.00, was einem Gesamtnennwert dieser Aktien von CHF 36'978'272.00 entspricht, direkt oder indirekt an der Generalversammlung vertreten (**Beilage 2**). Das absolute Mehr beträgt daher 18'489'137 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 1.1 Genehmigung des Geschäftsberichts 2009/2010 (bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung) sowie Kenntnisnahme von den Berichten der Revisionsstelle

Der Vorsitzende legt den Geschäftsbericht 2009/2010 der Züblin Immobilien Holding AG vor. Herr Bruno Schefer, CEO, präsentiert den Geschäftsbericht und erläutert das Ergebnis.

Herr Schefer führt aus, dass als bemerkenswerte Punkte dieses Jahr ein konsolidierter Gewinn von CHF 10 Millionen und eine Kostensenkung um 18 % (u. a. als Folge von Liegenschaftenverkäufen, welche aber auch eine Reduktion der Mieterträge bewirkt haben) genannt werden können. Die Senkung der Kosten habe dazu geführt, dass Züblin die EBITDA-Marge von 75% auf dem guten Niveau des Vorjahrs halten konnte. Auch dieses Jahr habe man konsequent nicht-strategische Immobilien verkauft, insgesamt sieben Immobilien mit einem Wert von CHF 61 Millionen.

Das Energieeffizienz-Programm sei weiter vorangeschritten. Die ersten drei grossen Renovationen konnten erfolgreich abgeschlossen werden oder stehen kurz vor Abschluss.

Im Bereich der Corporate Governance konnten weitere Fortschritte erzielt werden. Die Gesellschaft konnte sich im Ranking der zCapital AG, Zug, einer Vermögensverwaltungsgesellschaft, vom letztjährigen sechsten Platz auf den vierten Platz verbessern. Insgesamt wurden 130 an der SIX kotierte Gesellschaften von zCapital AG bewertet.

Zum Immobilien-Portfolio wird ausgeführt, dass dessen Wert per 31. März 2010 gegenüber dem Vorjahr praktisch unverändert CHF 1.5 Milliarden betrage. Davon befänden sich 25 % in der Schweiz, 31 % in Frankreich, 29 % in Deutschland und lediglich noch 15 % in den Niederlanden. Aufgrund von Verkäufen nicht strategischer Immobilien habe sich der Anteil Büro weiter erhöht und betrage jetzt 78 %. Retail betrage noch 14 % und Logistik 8 %.

Die wichtigsten 10 Mieter tragen 39 % der Mieteinnahmen bei. Die Mietvertragsablaufstatistik zeigt, dass die Mietverträge mit 4.6 Jahren eine gute durchschnittliche Vertragsdauer aufweisen.

Züblin fokussiere, wie letztes Jahr bekannt gegeben wurde, ihr Portfolio auf energieeffiziente Büroimmobilien an ausgesuchten Standorten. Nach den vielen Verkäufen befände sich 2/3 des Portfolios im strategischen Bereich, während 1/3 im nicht-strategischen Bereich liege. Diese Immobilien würden in den nächsten 2-3 Jahren verkauft.

Die operative Leistung über die letzten 3 Jahre in Bezug auf Käufe von strategischen und Verkäufe von nicht-strategischen Immobilien zeige folgendes Bild: Sieben gekauften Immobilien im strategischen Bereich mit einem Volumen von CHF 300 Millionen stünden 23 Verkäufe im nicht strategischen Bereich von CHF 406 Millionen gegenüber. Insbesondere die in einem schwierigen Markt zustande gekommenen Verkäufe könne man als Erfolg betrachten, da sie trotz sinkenden Preisen insgesamt zu sehr guten Ergebnissen während der Haltedauer geführt hätten. Es konnte eine durchschnittliche Rendite von 12.4 % erzielt werden, was mit Züblins Zielsetzungen übereinstimme.

Betreffend den Leerstand werde eine leichte Erhöhung von 9.6 % im letzten Jahr auf 11% vermerkt, was auf die Erhöhung in Frankreich zurückzuführen sei, wo das erste Mal in der Geschichte von Züblin ein effektiver Leerstand gezeigt werde, welcher mit 5.9 % aber immer

noch unter dem französischen Durchschnitt liege. Der Leerstand in der Schweiz habe sich lediglich erhöht, weil zwei weitere Verkäufe von praktisch voll vermieteten Gebäuden getätigt wurden. In den Niederlanden habe es erfreulicherweise eine Senkung des Leerstandes gegeben.

Zu den Tätigkeiten in den einzelnen Ländern lasse sich folgendes sagen:

In der Schweiz habe sich der Immobilienmarkt weiterhin resistent gezeigt. Nochmals konnten zwei nicht-strategische Immobilien verkauft und drei Liegenschaften erfolgreich komplett renoviert werden (jeweils mit Erreichung des Minergiestandards). In Frankreich habe eine verstärkte Nachfrage zu einer Erholung geführt, und die Immobilienwerte wieder ansteigen lassen. Zusätzlich konnte ein sehr gutes operatives Ergebnis erzielt werden, was zu einer Dividendenzahlung in der Form von Ausschüttungen aus den Kapitalreserven von 30 Cents pro Aktie führte. In Deutschland habe man eine gute operative Tätigkeit verzeichnet, wo neben vier Verkäufen in einem schwierigen Marktumfeld Mietverträge mit Mieteinnahmen von EUR 2.1 Millionen entweder neu abgeschlossen oder verlängert werden konnten. Man habe auch mit einer energieeffizienten Renovation in Dortmund begonnen. In Belgien habe man die letzte Immobilie verkauft und sich somit planmässig zurückgezogen. In den Niederlanden sei der Transaktionsmarkt praktisch zum Stillstand gekommen. Deshalb war es nicht möglich, einzelne Immobilien oder das Portfolio zu verkaufen. Züblin habe sich deshalb voll auf das Asset Management konzentriert. Es sei gelungen, durch weitere Vermietungen in einem schwierigen Markt den Leerstand weiter zu senken und die durchschnittliche Vermietungsdauer auf 5.3 Jahre zu erhöhen.

In Sachen Energieeffizienz konnte neben den Renovationen der drei bereits erwähnten Objekte in der Schweiz das Energiemesssystem eingeführt werden, was mit einer durchschnittlichen Investition von ca. CHF 50'000 bis 150'000 pro Immobilie verbunden sei. Nach der Testphase sollen alle strategischen Immobilien mit diesem System ausgestattet werden. Ziel sei es, nächstes Jahr den Energieverbrauch des Portfolios zu publizieren. Bei den drei renovierten Gebäuden habe Züblin eine Energiereduktion von bis zu 80 % erzielt. In einem Fall sei der CO2 Ausstoss auf null reduziert worden.

Zur Frage der Wertsteigerung und ob sich energieeffizientes Bauen wirtschaftlich lohne, führt Herr Schefer aus, dass man am Schluss der Renovationsarbeiten CHF 80 Millionen investiert haben werde, die Mieteinnahmen dadurch um 53 % steigern könne und die Wertsteigerung der Gebäude um 9 % betragen werde. Dies entspreche nach Berücksichtigung der Fremdkapitalquote von 60 % einer Eigenkapitalrendite von 22 %.

Die Erfolgsrechnung zeige einen Mietertrag von CHF 103 Millionen, d.h. CHF 20 Millionen weniger als letztes Jahr, was aus dem Verkauf von Immobilien in den letzten 2 Jahren entstanden ist. Die Verbesserung der Erfolgsrechnung sei geprägt von einer verbesserten Kostenstruktur und der Veränderung der Bewertung des Portfolios, die zwar immer noch leicht negativ, aber besser als im Vorjahr war. Das operative Cash Resultat betrage CHF 23 Millionen oder 38 Rappen pro Aktie, während der konsolidierte Gesamtgewinn CHF 10 Millionen betrage.

Bezüglich des operativen Aufwandes wird ausgeführt, dass die operativen Kosten in allen Bereichen über die letzten 3 Jahre stark reduziert werden konnten. In diesem Jahr habe die Reduktion 18 % betragen. Auch die administrativen Kosten konnten über die letzten 2 Jahre

deutlich um CHF 6 Millionen reduziert werden. Die nachhaltige Kostenverbesserung bilde bei steigenden Mieteinnahmen die Plattform für eine Verbesserung der operativen Ergebnisse.

Herr Schefer geht auch näher auf die Wertveränderung der Immobilien ein. Er sehe trotz Weltwirtschaftskrise ein paar Silberstreifen am Horizont. So konnten die Schweizer Immobilien dank der Renovationen um 1.9 % und in Frankreich aufgrund der erhöhten Nachfrage um 2.2 % höher bewertet werden. Die Werte in Deutschland erfuhren eine Reduktion um 1.7 % gegenüber 8.5 % im Vorjahr, während der Immobilienmarkt in den Niederlanden nach wie vor eine schlechte Performance mit minus 6.7 % aufweise, was aber ebenfalls nicht mehr so viel sei wie im Vorjahr. Insgesamt zeige sich ein negatives Bewertungsergebnis von CHF 8 Millionen, somit 0.5 % auf dem Gesamtportfolio, was ausschliesslich auf nicht-strategische Immobilien zurückzuführen sei.

Zum Finanzaufwand und Ertrag könne folgendes gesagt werden: Der Hypothekarzins habe im Berichtsjahr CHF 52 Millionen gegenüber CHF 55 Millionen im Vorjahr betragen. Der durchschnittliche Zinssatz betrage praktisch unverändert 4.6 %.

Betreffend die Bilanzstruktur wird ausgeführt, dass 94 % der Aktiven oder CHF 1.5 Milliarden aus Anlageimmobilien bestünden und der Cash-Bestand CHF 60 Millionen betrage. Der Loan to Value Ratio betrage 68 % und das Eigenkapital 428 Millionen, was auf EPRA Basis einer Eigenkapitalquote von 31 % entspreche.

Zur Analyse der Anlageliegenschaften kann bemerkt werden, dass der Portfoliowert von Züblin per Ende März CHF 1.5 Milliarden betrug. Zugenommen habe das Portfolio durch Investitionen von CHF 48 Millionen und positiven Bewertungen von CHF 56 Millionen. Durch Verkäufe von CHF 61 Millionen, negative Bewertungen von CHF 63 Millionen und nicht realisierte negative Währungseinflüsse von CHF 69 Millionen habe das Portfolio abgenommen.

Bezüglich der Finanzierungsstruktur wurde erläutert, dass Züblin heute einen Hypothekarbestand von CHF 1 Milliarde habe. Dieses Jahr konnten CHF 108 Millionen erfolgreich refinanziert werden. In den nächsten 12 Monaten stünden 9 % des Gesamtbestands oder CHF 91 Millionen zur Verlängerung an. Bereits heute sei Züblin mit den Bankpartnern in positiv verlaufenden Verhandlungen und spüre auf der Margenseite im Ausland eine leichte Entlastung. Die durchschnittliche Laufzeit der Verträge betrage 4 Jahre, was zugleich aufgrund der SWAP Verträge auch der Zinsfestschreibung entspreche. Wichtig zu erwähnen sei an dieser Stelle, dass wiederum alle vertraglichen Kennwerte zu 100 % erfüllt wurden.

Die Entwicklung des NAV sehe folgendermassen aus: Ausgehend von einem Wert von CHF 6.46 habe das Resultat mit minus CHF 0.05, die Währungseinbussen mit minus CHF 0.26, negative SWAP Bewertungen von CHF 0.07 und andere Veränderungen von CHF 0.06 zu einem reduzierten Wert von CHF 6.02 geführt. Ohne die Einflüsse der SWAP Bewertung und der latenten Steuern betrage der sogenannte EPRA NAV CHF 6.88 gegenüber CHF 7.27 im Vorjahr.

Herr Schefer macht auch ein paar kurze Ausführungen zum Einzelabschluss der Gesellschaft:

Zur Erfolgsrechnung der Gesellschaft kann bemerkt werden, dass auf der Ertragsseite die Dividenden der Konzerngesellschaften stark angestiegen seien. Neben der Dividende aus Frankreich konnte auch die Züblin Immobilien AG aufgrund der Verkaufserlöse eine Dividende an die Holding ausschütten. Bereits letztes Jahr habe man die Beteiligungen an den

Tochtergesellschaften mit einem Betrag von CHF 91 Millionen wertkorrigiert. Aufgrund der weiterhin unsicheren Marktsituation sei entschieden worden, die Beteiligungen der Züblin Immobilien Holding AG den IFRS Eigenkapitalien der Tochtergesellschaften anzupassen. Dies hatte zur Folge, dass in der statutarischen Erfolgsrechnung weitere CHF 214 Millionen abgeschrieben werden mussten; eine Anpassung, welche in der konsolidierten Rechnung bereits in den Vorjahren vorgenommen wurde. Diese Buchung habe somit keinen Einfluss auf den NAV der Gruppe.

Schlussendlich resultiere daraus ein statutarischer Verlust von CHF 190 Millionen.

Zur Bilanz wird ausgeführt, dass auf der Aktivseite als Folge dieser Wertkorrektur die grössten Veränderungen bei den Beteiligungen und den Darlehen an Konzerngesellschaften zu sehen seien. Die Intercompany-Darlehen wurden abgebaut und das Eigenkapital der Tochtergesellschaften entsprechend erhöht, was die Beteiligungswerte entsprechend auch wieder ansteigen liess. Auf der Passivseite wurde das Fremdkapital um CHF 20 Millionen reduziert. Das Eigenkapital betrage CHF 391 Millionen.

Ferner wird das Eigenkapital der Gesellschaft mit dem der Gruppe verglichen: Die Differenz zwischen dem Eigenkapital der Gesellschaft und dem Eigenkapital der Gruppe ergibt sich praktisch ausschliesslich aus der Bewertung der Zinsswaps, welche im konsolidierten Eigenkapital einen negativen Wert aufweisen. Diese Zinsswaps werden über die Zeit verschwinden und demzufolge werde das Eigenkapital der Gruppe demjenigen der Holding entsprechen.

Ausblickend lasse sich sagen, dass erst wieder Ende 2010 positive Tendenzen zu sehen sein werden. Man habe vor allem in den letzten Monaten mit der Verschuldungskrise in einigen europäischen Ländern wieder gesehen, wie herausfordernd die globalisierte Weltwirtschaft geworden sei. Der Kapitalmarkt bleibe extrem volatil. Anzeichen der Verbesserung und steigender Nachfrage im Transaktionsmarkt werden in strategischen Immobilienmärkten ausserhalb der Schweiz erblickt, was sich positiv auf die Immobilienwerte auswirke. In der Schweiz sehe man den Immobilienmarkt unverändert stabil. Der Finanzierungsmarkt habe sich etwas beruhigt. Züblin sei zuversichtlich, dass auch dieses Jahr die anstehenden Refinanzierungen mit den Bank-Partnern vorgenommen werden können. Mit der konsequenten Ausrichtung auf die Mieter, Stabilisierung der Leerstandsquoten und weiteren Kostenreduktionen sowie erfolgreichen Renovationen werde auch im neuen Geschäftsjahr ein gutes operatives Ergebnis erreicht werden und ein positiver Cash Flow erwirtschaftet. Oberstes Ziel sei und bleibe die Sicherung der nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens.

Der Vorsitzende dankt Herrn Schefer für seine Ausführungen.

Er 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 2010 abgelaufene Geschäftsjahr geprüft. Der Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung der Züblin Immobilien Holding AG und die Empfehlung der Revisionsstelle befindet sich auf Seite 147 des Geschäftsberichtes. Die Revisionsstelle stellt fest, dass die Jahresrechnung der Züblin Immobilien Holding AG für das am 31. März 2010 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 2010 abgelaufene Geschäftsjahr geprüft. Der Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung befindet sich auf Seite 133 des Geschäftsberichtes. Die Revisionsstelle stellt fest, dass die Konzernrechnung für das am 31. März 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) vermittelt und dem schweizerischen Gesetz sowie Artikel 13 des Zusatzreglementes für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange entspricht. Aufgrund der Ergebnisse ihrer Prüfungen empfiehlt die Revisionsstelle, die Konzernrechnung zu genehmigen.

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

Der Verwaltungsrat beantragt die Genehmigung des Geschäftsberichts 2009/2010. Bevor der Vorsitzende über den Antrag des Verwaltungsrats abstimmen lässt, eröffnet er die Diskussion. Das Wort wird nicht verlangt; er geht zur Abstimmung über.

Die Generalversammlung genehmigt in offener Abstimmung mit grosser Mehrheit und einigen wenigen Enthaltungen und Gegenstimmen den Geschäftsbericht 2009/2010 der Züblin Immobilien Holding AG.

Traktandum 1.2 Konsultativabstimmung über das Entschädigungsmodell und die Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2009/2010 für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung

Der Vorsitzende erklärt, dass auch dieses Jahr eine Konsultativabstimmung über das Entschädigungsmodell und die Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2009/2010 für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung durchgeführt werde. Aufgrund der Diskussion im Zusammenhang mit der Konsultativabstimmung an der letztjährigen Generalversammlung wurde das Zusatzentschädigungs-Reglement im Geschäftsjahr 2009/2010 angepasst.

Der Vorsitzende erläutert, dass die Commitment-Entschädigung für die Gruppenleitung ins Grundgehalt eingebaut wurde. Als Folge davon könne die mögliche Zusatzentschädigung neu nur noch maximal 50 % des Grundgehalts betragen und bestehe aus zwei Teilen von je maximal 25 % des Grundgehalts.

Der erste Teil der Zusatzentschädigung bestehe aus dem Operating Performance Bonus. Dieser werde in bar ausbezahlt. Dessen Definition ist mit der Definition des ursprünglichen Performance Bonus praktisch identisch. Dieser Bonus werde ausgerichtet, wenn der Berechtigte die durch den Verwaltungsrat genehmigten persönlichen Zielsetzungen erreicht hat und das operative Resultat vor Steuern und ohne Gewinne/Verluste aus Immobilienverkäufen dem jährlichen Budget entspricht. Das Budget werde angepasst, falls sich Verände-

rungen durch Käufe oder Verkäufe ergeben. Im Fall eines negativen Ergebnisses käme dieser Bonus nicht zur Auszahlung.

Obwohl die operativen Ziele im letzten Geschäftsjahr mehrheitlich erreicht worden seien, habe der Verwaltungsrat, in Abstimmung mit der Gruppenleitung, aufgrund des schwierigen Umfelds beschlossen, keinen Operating Performance Bonus auszuzahlen.

Der zweite Teil der Zusatzentschädigung bestehe neu aus einem Return on Equity Bonus. Es war ein Wunsch der Aktionäre, dass die Ziele der Gruppenleitung mit denjenigen der Aktionäre gleichgestellt würden. Um diesen Bonus zu erreichen, müsse eine minimale Gesamtrendite auf dem Eigenkapital erzielt werden, welche vom Verwaltungsrat festgelegt wird. Letztes Jahr habe der Verwaltungsrat diese Minimalrendite auf 6 % festgesetzt. Um das Maximum dieses Bonus zu erreichen, müsste die Minimalrendite um 5 % überschritten werden, d.h. bei 11 % liegen.

Da die festgelegte Minimalrendite nicht erreicht worden sei, erhielt im Geschäftsjahr 2009/2010 kein Mitglied der Gruppenleitung einen Return on Equity Bonus.

Das Entschädigungsmodell ist im Geschäftsbericht 2009/2010 der Gesellschaft im Corporate Governance-Bericht, Ziffer 5.1, Seite 48, dargestellt und erläutert.

Der Vorsitzende nimmt dann auf die Entschädigungen 2009/2010 Bezug und erläutert, dass die Entschädigungen für den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung unverändert geblieben seien. Die kleinen Differenzen seien auf Wechselkurseffekte zurückzuführen.

Die Details der Entschädigungen sind im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2009/2010, Ziffer 28, ab Seite 120 des Geschäftsberichts, aufgeführt.

Der Vorsitzende schreitet nun zur Konsultativabstimmung über das Entschädigungsmodell und die Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2009/2010 für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung.

Der Verwaltungsrat hat entschieden, über das Entschädigungsmodell und die Entschädigungen getrennt abzustimmen. Der Verwaltungsrat beantragt zunächst, das Entschädigungsmodell für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung zu bestätigen. Bevor der Vorsitzende über den Antrag des Verwaltungsrats abstimmen lässt, eröffnet er die Diskussion.

Ein Aktionär ergreift das Wort und stellt fest, dass die gleichen Löhne wie letztes Jahr ausbezahlt worden seien. Des Weiteren bittet er Herrn Schefer um eine erneute Erläuterung des unter Traktandum 1.1 erwähnten Corporate Governance-Rankings, insbesondere wieso eine Verschlechterung vom 3. auf den 4. Rang erfolgte. Der Vorsitzende korrigiert, dass es sich um eine Verbesserung vom 6. auf den 4. Rang handle.

Des weiteren äussert sich derselbe Aktionär zur Bonusauszahlung: Die Geschäftsleitung solle nach Ansicht des Aktionärs nicht bereits eine Bonusauszahlung erhalten, wenn die gesetzten Ziele erreicht würden; sondern nur, wenn die gesetzten Ziele klar übertroffen würden.

Zur Frage zum Corporate Governance-Ranking nimmt Herr Schefer Stellung und hält fest, dass die Gesellschaft zCapital AG seit 2 Jahren ein Ranking durchführe, in welchem sie die Corporate Governance von 130 an der SIX kotierten Unternehmen beurteile. Dabei würden

unter anderem die Statuten oder das Verhalten des Verwaltungsrats an der Generalversammlung geprüft. Züblin sei in diesem Ranking als viertbeste Gesellschaft eingestuft worden.

Zur Auszahlung der Boni nimmt der Vorsitzende Stellung und wirft in diesem Zusammenhang selbst die Frage auf, wie man sich seine Ziele eigentlich setze. Der Verwaltungsrat von Züblin setze die Ziele für die Geschäftsleitung sehr hoch. Zudem betont der Vorsitzende, dass dieses Jahr keine Bonusauszahlung an die Geschäftsleitung erfolgte.

Auf die weitere Frage eines Aktionärs, wie der Return on Equity Bonus ausbezahlt werde und ob dieser Bonus zum Nachteil der Aktionäre dazu führe, dass das Eigenkapital klein gehalten werde, nimmt Herr Schefer Stellung: Es gäbe unterschiedliche Methoden, wie ein Bonus bestimmt werde. Die Aktionäre hatten anlässlich der letzten ordentlichen Generalversammlung gewünscht, dass ein Teil der Boni von der Eigenkapitalrendite abhängen. Um diese Art von Bonus zu bestimmen, sei es unumgänglich, als Bezugsgrösse das Eigenkapital zu wählen. Je grösser der Gewinn ist, desto höher sei auch das Eigenkapital. Es trifft zu, dass es umso schwieriger ist, eine hohe Rendite in Prozent zu erzielen, je höher das Eigenkapital ist. Andererseits ist ein tiefes Eigenkapital auch im Sinne der Aktionäre, da bei hohen Gewinnen ein tiefes Eigenkapital nur durch Ausschüttung der Gewinne an die Aktionäre erzielt werden kann.

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

Die Generalversammlung genehmigt in offener Abstimmung mit grosser Mehrheit und einigen wenigen Enthaltungen und Gegenstimmen das Entschädigungsmodell für die Mitglieder des Verwaltungsrats und die Gruppenleitung

Der Verwaltungsrat beantragt, die Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2009/2010 für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung zu bestätigen. Bevor der Vorsitzende über den Antrag des Verwaltungsrats abstimmen lässt, eröffnet er die Diskussion. Das Wort wird nicht verlangt; er geht zur Abstimmung über.

Die Generalversammlung bestätigt in offener Abstimmung mit grosser Mehrheit und einigen wenigen Enthaltungen und Gegenstimmen die Entschädigungen für das Geschäftsjahr 2009/2010 für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung.

Traktandum 2 Verwendung des Bilanzverlusts

Der Vorsitzende informiert, dass aufgrund des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr und der Auflösung von Reserven für eigene Aktien sowie unter Berücksichtigung des Verlusts des Geschäftsjahres 2009/2010, welcher den Aktionären bereits durch Herrn Schefer erläutert wurde, der Bilanzverlust per 31. März 2010 insgesamt CHF 96'471'063.85 betrage.

Der Verwaltungsrat beantragt, aufgrund des Bilanzverlusts keine Dividende auszuschütten, sondern den Bilanzverlust von CHF 96'471'063.85 auf die neue Rechnung vorzutragen.

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

Die Generalversammlung genehmigt in offener Abstimmung mit grosser Mehrheit und einigen wenigen Enthaltungen und Gegenstimmen den Vortrag des Bilanzverlusts auf die neue Rechnung gemäss dem Antrag des Verwaltungsrats.

Traktandum 3 Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

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

Der Vorsitzende beantragt namens des Verwaltungsrates, es sei den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung für ihre Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009/2010 Entlastung zu erteilen.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass aufgrund von Art. 695 OR Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, bei diesem Beschluss kein Stimmrecht haben. Er bittet deshalb die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, bei diesem Traktandum mit ihren eigenen Aktien und den von ihnen vertretenen Aktien nicht zu stimmen.

Bevor der Vorsitzende über den Antrag abstimmen lässt, eröffnet er die Diskussion. Das Wort wird nicht verlangt; er geht zur Abstimmung über.

Die Generalversammlung erteilt in offener Abstimmung mit grosser Mehrheit und einigen wenigen Enthaltungen und Gegenstimmen den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung Entlastung für das Geschäftsjahr 2009/2010.

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

Traktandum 4 Wahlen

Traktandum 4.1. Bestätigungswahlen Verwaltungsrat

Traktandum 4.1.1 Gerold Bühler

Der Vorsitzende beantragt namens des Verwaltungsrates, Herrn Gerold Bühler als Mitglied des Verwaltungsrats im Amt zu bestätigen und für eine weitere Amtsdauer von drei Jahren bis 2013 zu wählen.

Herr Bühler wurde an der Generalversammlung 2005 in den Verwaltungsrat gewählt. Ein Kurz-Lebenslauf ist im Geschäftsbericht und unter www.zueblin.ch veröffentlicht. Die Amtsdauer läuft mit dieser Generalversammlung ab. Herr Bühler stellt sich für eine weitere Amtsdauer von drei Jahren bis 2013 zur Verfügung.

Der Vorsitzende führt weiter aus, dass die politische Diskussion über die Beschränkung der Amtsdauer der Verwaltungsratsmitglieder auf ein Jahr noch nicht abgeschlossen sei und entsprechend auch keine Gesetzesänderung erfolgt sei. Wie bereits letztes Jahr erläutert, möchte der Verwaltungsrat dem Ergebnis dieser Diskussion nicht vorgreifen. Er verzichte deshalb auch dieses Jahr darauf, in der Generalversammlung eine Statutenänderung zur

Verkürzung der Amtsdauer auf ein Jahr zu beantragen. Der Verwaltungsrat werde die Entwicklung jedoch weiter genau beobachten.

Bevor der Vorsitzende über den Antrag abstimmen lässt, eröffnet er die Diskussion. Dazu meldet sich ein Aktionär zu Wort und verlangt, dass über den Antrag schriftlich abgestimmt werde, weil der Aktionär die Ansicht vertritt, dass Herr Bühler der Firma nicht sehr viel bringe und auf zu vielen Hochzeiten tanze.

Der Vorsitzende erklärt, dass die Bestätigungswahl aufgrund der vorhergehenden Votums schriftlich durchgeführt werde. Der Vorsitzende fährt weiter in der Behandlung der Traktanden und wird das Ergebnis später verkünden.

Traktandum 4.2 Bestätigungswahl der Revisionsstelle

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

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

Die Generalversammlung bestätigt in offener Abstimmung mit grosser Mehrheit und einigen wenigen Enthaltungen und Gegenstimmen die Ernst & Young AG, Zürich, für eine weitere Amtsdauer von einem Jahr in ihrem Amt als Revisionsstelle der Gesellschaft.

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

Traktandum 5 Änderung der Statutenbestimmung betreffend das Recht zur Traktandierung von Verhandlungsgegenständen an der Generalversammlung

Der Vorsitzende informiert, dass gemäss Art. 699 OR Aktionäre, die Aktien im Nennwerte von CHF 1'000'000 vertreten, die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes an einer Generalversammlung verlangen können. Die aktuellen Statuten der Züblin Immobilien Holding AG sehen den gleichen absoluten Schwellenwert vor. Zusätzlich bestimmen die Statuten der Gesellschaft, dass Begehren um Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes spätestens 45 Tage vor einer Generalversammlung dem Verwaltungsrat mitzuteilen seien. Die Nennwertherabsetzung vom November 2009 hatte zur Folge, dass wegen des absoluten Schwellenwerts ein Aktionär oder mehrere Aktionäre gemeinsam heute rund 7 Mal mehr Aktien benötigen, um ein Traktandierungsbegehren zu stellen, als vor der Nennwertherabsetzung.

Der Vorsitzende führt weiter aus, der Verwaltungsrat habe bereits anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung im November 2009 in Aussicht gestellt, dass er unter der Voraussetzung des Vollzugs der Nennwertherabsetzung die Traktandierung von Verhandlungsgegenständen durch die Aktionäre erleichtern würde.

Entsprechend schlägt der Vorsitzende namens des Verwaltungsrats vor, dass die Statuten für Traktandierungsbegehren neu zusätzlich einen relativen Schwellenwert von 0.25 % des Aktienkapitals - ungefähr CHF 150'000 - vorsehen sollen. Dies stelle eine Alternative zum bisherigen absoluten Schwellenwert von 1'000'000 Franken dar, was einem Anteil von rund 1.6 % des Aktienkapitals entspricht.

Der bisherige absolute und der neue relative Schwellenwert sollen alternativ gelten. Durch die Einführung des relativen Schwellenwertes werde die Wahrnehmung des Rechts zur Traktandierung von Verhandlungsgegenständen für die Aktionäre deutlich erleichtert.

Der Vorsitzende beantragt deshalb im Namen des Verwaltungsrats, die Statutenbestimmung über das Recht der Aktionäre zur Traktandierung von Verhandlungsgegenständen nach Art. 5 Abs. 3 der Statuten wie folgt zu ändern:

Artikel 5 Absatz 3

Einberufung und Traktandierung

(Absatz 1 und 2 von Artikel 5 der Statuten bleiben unverändert.)

Ein oder mehrere Aktionäre, die im Zeitpunkt des Traktandierungsbegehrens zusammen mindestens 0.25 Prozent des Aktienkapitals vertreten, können schriftlich unter Angabe der Anträge die Traktandierung von Verhandlungsgegenständen verlangen. Ebenfalls traktandierungsberechtigt sind ein oder mehrere Aktionäre, die im Zeitpunkt des Traktandierungsbegehrens zusammen Aktien im Nennwert von mindestens CHF 1'000'000 vertreten. Das Begehren um Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes und die Anträge sind dem Verwaltungsrat spätestens 45 Tage vor einer Generalversammlung mitzuteilen.

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

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass dieses Traktandum der öffentlichen Beurkundung bedarf.

Danach erfolgt die Beschlussfassung.

Die Generalversammlung genehmigt in offener Abstimmung mit grosser Mehrheit und einigen wenigen Enthaltungen und Gegenstimmen die Änderung der Statutenbestimmung betreffend das Recht zur Traktandierung von Verhandlungsgegenständen an der Generalversammlung gemäss dem Antrag des Verwaltungsrats.

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

Der Vorsitzende fragt, ob jemand das Wort im Anschluss an die ordentlichen Traktanden zu ergreifen wünsche. Dies ist jedoch nicht der Fall, weshalb der Vorsitzende das Wort dem Verwaltungsratspräsidenten Herrn Andrew Walker, der sich auf Englisch zum vergangenen Geschäftsjahr und zur Zukunft der Gesellschaft äussert, übergibt.

Herr Walker bedankt sich für das Erscheinen der Aktionäre und die Unterstützung der Gesellschaft, besonders in der schwierigen Wirtschaftslage. Die von Züblin Immobilien Holding AG verfolgte Strategie sei nach wie vor, finanzielle Stabilität zu gewährleisten durch Schaffung von Geldreserven mittels Verkauf von ausgewählten Vermögenswerten und durch die Sicherstellung der Fremdfinanzierung.

Der Immobilienmarkt sei in den letzten dreissig Jahren noch nie so schwierig wie heute gewesen: Die Immobilienwerte seien zwischen Mitte 2007 bis Anfang 2009 erheblich gesunken. Während sich die Werte von erstklassigen Liegenschaften in der zweiten Hälfte 2009 erholten, habe diese Entwicklung nun geendet und die Werte einen Stagnationspunkt erreicht.

Wertsteigerungen von zweitklassigen Liegenschaften, bei denen die Mietdauer kurz und die Mieterqualität tief ist, seien kaum möglich. In den nächsten 12 Monaten werde weiterhin ein gedämpfter Mietermarkt erwartet, so dass die Mietzinsen insbesondere in den Niederlanden und, in einem geringeren Ausmass, auch in Frankreich unter Druck bleiben werden. In Deutschland und der Schweiz seien positivere Entwicklungen zu erwarten.

In diesem Zusammenhang gestalte das Management das Portfolio um, damit sichergestellt werde, dass Züblin die passende Mischung von Vermögenswerten für die Zukunft hat. Das Portfolio werde sich auf energieeffiziente Büroimmobilien in den wichtigen Städten in der Schweiz, Frankreich und Deutschland konzentrieren. Verkäufe von nicht strategischen Immobilien werden in den nächsten 12 Monaten fortgeführt.

Die Ausführung dieses Business Plans erfordere einige Geduld, aber der Verwaltungsrat sei überzeugt, dass das Management Team diesen umsetzen werde.

Herr Walker schliesst mit den Worten, dass er in seiner Funktion als Präsident von Züblin nicht nur die Durchführung des Businessplans sicherstellen und überwachen werde, sondern auch als Repräsentant von Züblins grösstem Aktionär Züblin künftig in der Zukunftsplanung unterstützen werde.

Er spricht der Generalversammlung seinen Dank für das der Gesellschaft und deren Führungskräften entgegengebrachte Vertrauen aus.

Der Vorsitzende ergreift wieder das Wort und gibt nun das Ergebnis der schriftlichen Abstimmungen zum Traktandum 4.1.1 betreffend die Wahl von Herrn Gerold Bühler als Verwaltungsratsmitglied bekannt:

Die Generalversammlung bestätigt in schriftlicher Abstimmung mit 34'490'112 Stimmen (entsprechend 93,27 %) Gerold Bühler für eine weitere Amtsdauer von drei Jahren in seinem Amt als Mitglied des Verwaltungsrats der Gesellschaft. Die Anzahl Enthaltungen beträgt 37'527, die Anzahl Gegenstimmen beträgt 2'450'933. 530 Stimmen sind ungültig.

Der Vorsitzende bedankt sich im Namen von Gerold Bühler für das Vertrauen. Damit setze sich der Verwaltungsrat wie folgt zusammen: Herr Andrew Walker als Präsident, Herr Pierre N. Rossier als Vizepräsident, die Herren Gerold Bühler, Christian Bubb und Dr. Markus Wesnitzer als Mitglieder.

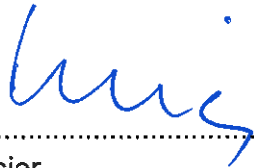
Der Vorsitzende gelangt ans Ende der Generalversammlung und dankt den Aktionärinnen und Aktionären für ihr Erscheinen und ihr Interesse an der Züblin Immobilien Holding AG.

Der Verwaltungsrat schätze das Vertrauen und werde sich auch zukünftig mit aller Kraft dafür einsetzen, dass Züblin Immobilien Holding AG erfolgreich weiterentwickelt werde.

Damit erklärt er die 21. ordentliche Generalversammlung für geschlossen.

Der Vorsitzende:

Die Protokollführerin:



.....
Pierre N. Rossier



.....
Ursula Duelli

Zürich, 2. September 2010

Beilagen:

- 1) Kopie der Einladung vom 15. Juni 2010
- 2) Präsenzliste