

Stellungnahme des Verwaltungsrats der Züblin Immobilien Holding AG zum Gesuch von Lamesa Holding S.A., Panama, vom 26. Mai 2015 um Gewährung einer Ausnahme von der Angebotspflicht

Der Verwaltungsrat der Züblin Immobilien Holding AG (**“Züblin”** oder die **“Gesellschaft”**) hat das Gesuch von Lamesa Holding S.A., Panama (**“Lamesa”** oder die **“Gesuchstellerin”**) vom 26. Mai 2015 um Gewährung einer Ausnahme von der Pflicht, ein öffentliches Angebot für alle kotierten Aktien der Züblin zu unterbreiten, gemäss Art. 32 Abs. 1 und 2 BEHG zur Kenntnis genommen und nimmt in Übereinstimmung mit Art. 61 Abs. 3 UEV wie folgt dazu Stellung:

1 Ausgangslage

Die Züblin Immobilien Holding AG mit Sitz in Zürich ist die Holdinggesellschaft der Züblin Gruppe. Die Gesellschaft verfügt über ein Aktienkapital von CHF 59 724 486.00, eingeteilt in 59 724 486 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00. Die Züblin-Aktien sind an der SIX Swiss Exchange kotiert. Hauptaktionärin der Züblin ist Lamesa Holding S.A. Lamesa verfügt aktuell über insgesamt 19 721 567 Züblin-Aktien, entsprechend einem Stimmrechtsanteil von 33.02% der Stimmrechte der Gesellschaft.

Das Marktumfeld hat sich für Züblin zunehmend schwieriger gestaltet. In den letzten Jahren musste die Gesellschaft hohe Verluste verzeichnen, welche die Eigenkapitaldecke wesentlich reduzierten. Der Verwaltungsrat hat verschiedene Massnahmen ergriffen, um auf die schwierige Marktsituation zu reagieren.

Die Gesellschaft verfolgte die während der Wirtschaftskrise von 2008/2009 festgelegte Energieeffizienzstrategie und verkaufte mehrere Liegenschaften in der Absicht, das Portfolio zu bereinigen. Ausserdem begann Züblin ihre Bürogebäude energieeffizient umzubauen, um so deren Miete und Wert zu steigern. Im Jahre 2012 wurden sämtliche Gebäude in strategische und nicht strategische Immobilien eingeteilt. Während die Gesellschaft weitere Investitionen in strategische Liegenschaften tätigte, wurden die nicht strategischen Immobilien zum Verkauf angeboten. Züblin reduzierte die Anzahl nicht strategischer Liegenschaften von ursprünglich 49 auf lediglich vier Gebäude. Die nicht strategischen Immobilien entsprechen heute mit einem Wert von EUR 9 Mio. weniger als 2% des gesamten Immobilienportfolios der Gesellschaft.

Auf das Ende des Geschäftsjahres 2013/2014 konnten alle Renovationsarbeiten abgeschlossen werden. Besonders in Paris führte die schwache Wirtschaftslage allerdings zu sinkenden Mietpreisen und hohen Leerständen auf dem Markt für Büroräumlichkeiten. Die neu renovierten Liegenschaften der Züblin in Paris konnten nicht vermietet werden und führten zu negativen Bewertungsanpassungen des Portfolios.

Im April 2014 entschied der Verwaltungsrat, den Fokus der Strategie auf die Kernmärkte Deutschland und Frankreich zu legen. Unter Berücksichtigung des noch hohen Preisniveaus sollten alle Schweizer Liegenschaften verkauft werden. Als Lamesa im Juni 2014 zusätzliche 8.3 Millionen Züblin-Aktien kaufte und damit neu über eine Beteiligung von 33.02% an der Gesellschaft verfügte, führte diese Veränderung der Aktionärsstruktur zu einem Führungswechsel bei Züblin. Um dem neuen Verwaltungsrat die Prüfung aller strategischen Optionen zu ermöglichen, wurde der Verkauf des Schweizer Immobilienportfolios suspendiert. Im Juli 2014 wurden vier neue Mitglieder in den Verwaltungsrat gewählt und Iosif Bakaleynik wurde zum neuen CEO per 1. Oktober 2014 ernannt. Wegen der anhaltend schwierigen Marktverhältnisse für Geschäftsliegenschaften in Frankreich entschied der Verwaltungsrat, einen strategischen Investor für die französische Tochtergesellschaft Züblin Immobilière France S.A. zu suchen.

Trotz dieser Massnahmen hat sich die finanzielle Lage von Züblin nicht verbessert. Im Hinblick auf die geplante Dekonsolidierung der Züblin Immobilière France S.A. wurde die französische Tochtergesellschaft in der konsolidierten Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 2014/2015 als aufgegebenener Geschäftsbereich berücksichtigt. Dies führte zu einem Verlust von CHF 128.0 Mio. Weiter wurde im laufenden Geschäftsjahr der Bewerter gewechselt. Aufgrund konservativerer Annahmen bei den Bewertungen wurden die Anlageliegenschaften um CHF 33.5 Mio. abgewertet. Der Entscheid der Schweizer Nationalbank bezüglich der Aufhebung des Mindestkurses und der Negativzinsen belastete die Erfolgsrechnung mit CHF 31.9 Mio. Dies waren die wesentlichen Faktoren, die das Jahresergebnis 2014/2015 mit einem Verlust von CHF 212.2 Mio. erklären. Aufgrund dieses Verlustes reduzierte sich das Eigenkapital per 31. März 2015 auf CHF 26.5 Mio. gegenüber CHF 223.7 Mio. im Vorjahr (-88.2%). Die Eigenkapitalquote fiel von 26.6% auf 4.8%. Um die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft weiterzuführen, sind Massnahmen zur Sanierung bzw. eine Rekapitalisierung von Züblin unumgänglich.

2 Geplante Rekapitalisierung

Die Gesellschaft soll durch eine Kapitalherabsetzung und einer anschliessenden Kapitalerhöhung rekapitalisiert werden. Der Verwaltungsrat wird der ordentlichen Generalversammlung eine Kapitalherabsetzung durch Reduktion des Nennwerts von CHF 1.00 auf CHF 0.05 je Aktie beantragen. Der Herabsetzungsbetrag von rund CHF 56.7 Mio. soll zur Beseitigung des im Geschäftsjahr 2014/2015 eingetretenen Bilanzverlustes verwendet werden. Die anschliessende Kapitalerhöhung zum Zweck der Sanierung soll in der Form eines sog. *Discounted Rights Offering* durchgeführt werden. Das Aktienkapital soll um ca. CHF 71.7 Mio. durch die Ausgabe von 1 433 387 664 neuen Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 0.05 unter Wahrung der Bezugsrechte der bisherigen Aktionäre der Züblin erhöht werden. Der Ausgabepreis von CHF 0.05 je neue Aktie entspricht einem Abschlag von rund 90% gegenüber dem erwarteten Börsenkurs der Aktie vor der Rekapitalisierung.

Die Aktionäre sollen die Beschlüsse über die Rekapitalisierung an der ordentlichen Generalversammlung vom 30. Juni 2015 fassen.

Im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung soll ein *Underwriting Agreement* zwischen der Züblin und der Lamesa abgeschlossen werden. Gemäss dieser Vereinbarung soll sich Lamesa verpflichten, sämtliche Bezugsrechte im Verhältnis ihrer derzeitigen Beteiligung auszuüben und alle Aktien, für welche die Bezugsrechte nicht ausgeübt wurden oder die nicht im Rahmen eines *Accelerated-Bookbuilding*-Verfahrens verkauft werden konnten, zu übernehmen. Die Verpflichtung der Lamesa zur Übernahme der Aktien besteht auch unter der Bedingung, dass die Übernahmekommission ihr Gesuch um Ausnahme von der Angebotspflicht gutheisst.

3 Stellungnahme des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat von Züblin hat das Gesuch von Lamesa um Gewährung einer Ausnahme von der Angebotspflicht gemäss Art. 32 Abs. 1 und 2 BEHG vom 26. Mai 2015

zur Kenntnis genommen. Der Verwaltungsrat unterstützt das Gesuch einstimmig aus folgenden Gründen:

Um die Fortführung der Geschäftstätigkeit sicher zu stellen und zukünftiges Wachstum zu ermöglichen, ist eine Restrukturierung und Stärkung der Eigenkapitalbasis für Züblin unerlässlich. Die Massnahmen, insbesondere die mit der Lamesa im geplanten *Underwriting Agreement* vereinbarte Kapitalerhöhung, führen zu einem beträchtlichen Eigenmittelzufluss und verbessern die Liquidität und Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft. Die Massnahmen sind deshalb notwendig und geeignet, den Fortbestand der Gesellschaft zu sichern.

Die Gewährung einer Ausnahme von der Angebotspflicht durch die Übernahmekommission zugunsten von Lamesa ist eine Bedingung für die Durchführung der gemäss *Underwriting Agreement* geplanten Rekapitalisierungsmassnahmen. Eine vollständige Übernahme der Züblin auf dem Wege eines öffentlichen Übernahmeangebots stellt für Lamesa keine Handlungsalternative dar.

Der Verwaltungsrat hat verschiedenste strategische Optionen zur Stärkung der Eigenkapitalbasis der Gesellschaft geprüft. Die beste und umsetzbare Option scheint die mit Lamesa geplante Rekapitalisierung zu sein. Der Verwaltungsrat ist deshalb der Ansicht, dass das von Lamesa eingereichte Gesuch um Gewährung einer Ausnahme von der Angebotspflicht im Interesse der Gesellschaft ist.

4 Aktionäre mit einer Beteiligung von mehr als 3% der Stimmrechte

Im Zeitpunkt der Publikation dieser Stellungnahme verfügen nach Kenntnis von Züblin die folgenden Aktionäre über mehr als 3% der Stimmrechte der Gesellschaft:

- Die Gesuchstellerin, d.h. Lamesa Holding S.A.: 33.02%. Die Absichten dieser Aktionärin ergeben sich aus der unter Ziff. 2 beschriebenen Transaktion.
- SUVA, Luzern: 8.22%. Die Absichten dieser Aktionärin sind der Gesellschaft nicht bekannt.
- Barron Investments Limited, Guernsey: 6.62%. Die Absichten dieser Aktionärin sind der Gesellschaft nicht bekannt.

5 Mögliche Interessenkonflikte

Der Verwaltungsrat von Züblin setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen: Dr. Iosif Bakaleynik (Präsident), Urs Ledermann, Vladislav Osipov, Iakov Tesis, Dr. Markus Wesnitzer und Dr. Wolfgang Zürcher.

Iosif Bakaleynik, Vladislav Osipov und Iakov Tesis, die auf Antrag von Lamesa in den Verwaltungsrat der Gesellschaft gewählt wurden, sind im Rahmen der Beratung und der Abstimmung des Verwaltungsrats betreffend der geplanten Rekapitalisierung in den Ausstand getreten. Dieser Bericht und die entsprechenden Beschlüsse des Verwaltungsrats wurden somit von einem Ausschuss gemacht respektive gefällt, der sich aus den unabhängigen Mitgliedern Urs Ledermann, Dr. Markus Wesnitzer und Dr. Wolfgang Zürcher zusammensetzt.

6 Verfügung der Übernahmekommission

Die Übernahmekommission hat in ihrer Verfügung vom 11. Juni 2015 festgestellt, dass der Gesuchstellerin eine Ausnahme von der Angebotspflicht gewährt werden kann. Der Text des Dispositivs der Verfügung lautet wie folgt (die vollständige Fassung kann unter www.takeover.ch eingesehen werden):

- „1. *Lamesa Holding S.A., Lamesa Group Holding S.A., Lamesa Foundation, Lamesa Group Inc. und Victor F. Vekselberg wird eine Ausnahme von der Angebotspflicht gewährt für den Fall, dass es infolge der beabsichtigten Sanierungstransaktion zu einer Überschreitung des Grenzwerts gemäss Art. 32 Abs. 1 BEHG kommt.*
2. *Züblin Immobilien Holding AG hat die Stellungnahme ihres Verwaltungsrats samt Dispositiv der vorliegenden Verfügung und Hinweis auf das Einspracherecht innerhalb von drei Tagen nach Eröffnung der vorliegenden Verfügung zu veröffentlichen.*
3. *Diese Verfügung wird am Tag der Publikation der Stellungnahme des Verwaltungsrats von Züblin Immobilien Holding AG auf der Webseite der Übernahmekommission veröffentlicht.*
4. *Die Gebühr zu Lasten von Lamesa Holding S.A., Lamesa Group Holding S.A., Lamesa Foundation, Lamesa Group Inc. und Victor F. Vekselberg beträgt CHF 40 000, unter solidarischer Haftung.*”

7 Einspracherecht

Eine Aktionärin oder ein Aktionär, welche oder welcher eine Beteiligung von mindestens 3% der Stimmrechte an Züblin, ob ausübbar oder nicht, nachweist (qualifizierte Aktionärin bzw. qualifizierter Aktionär i.S. von Art. 56 UEV), kann gegen die Verfügung der Übernahmekommission Einsprache erheben.

Die Einsprache ist innerhalb von fünf Börsentagen nach der Veröffentlichung der Stellungnahme des Verwaltungsrates bei der Übernahmekommission einzureichen (Selnaustrasse 30, Postfach, CH-8021 Zürich, counsel@takeover.ch, Fax: +41 58 499 22 91). Die Frist beginnt am ersten Börsentag nach der Veröffentlichung der Stellungnahme des Verwaltungsrats in den Zeitungen zu laufen.

Die Einsprache muss einen Antrag und eine summarische Begründung sowie den Nachweis der Beteiligung gemäss Art. 56 Abs. 3 UEV enthalten.

Zürich, 15. Juni 2015

Der Verwaltungsrat der Züblin Immobilien Holding AG