

züblin

IMMOBILIEN

EINLADUNG

zur 30. ordentlichen Generalversammlung
der Züblin Immobilien Holding AG

Dienstag, 18. Juni 2019, 10.00 Uhr
(Türöffnung: 09.30 Uhr)
Metropol – Fraumünsterstrasse 12 – 8001 Zürich



Note:

An English translation of this invitation is available on the company's website www.zueblin.ch.
Legally binding is the original German invitation.

TRAKTANDEN

1. Genehmigung des Geschäftsberichts 2018/19, Berichte der Revisionsstelle und Vergütungsbericht

1.1 Genehmigung des Geschäftsberichts 2018/19 (bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung) sowie Kenntnisnahme von den Berichten der Revisionsstelle

1.2 Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2018/19 (nicht bindend)

2. Verwendung des Bilanzverlusts

3. Ausschüttung aus Kapitalreserven

4. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

5. Wahlen

5.1 Wahl in den Verwaltungsrat

5.2 Wahl des Präsidenten des Verwaltungsrat

5.3 Wahl der Mitglieder des Vergütungsausschusses

5.4 Wahl des unabhängigen Stimmrechtsvertreters

5.5 Wiederwahl der Revisionsstelle

6. Erneuerung des genehmigten Kapitals

7. Vergütungen

7.1 Vergütungen des Verwaltungsrats

7.2 Vergütungen der Geschäftsleitung

AKTIONÄRSBRIEF



Von links: Dr. Iosif Bakaleynik, Präsident / Vladislav Osipov, Mitglied / Dr. Markus Wesnitzer, Mitglied / Dr. Wolfgang Zürcher, Mitglied

Sehr geehrte Damen und Herren

Züblin schliesst das Geschäftsjahr 2018/19 mit einem Gewinn von CHF 6.2 Millionen ab. Die allgemein gute Marktentwicklung für Büroimmobilien führte im Berichtsjahr zu einer Wertsteigerung des Portfolios von CHF 0.6 Millionen. Dank guter Liquiditätslage und solider Eigenkapitalbasis ist Züblin für das angestrebte Wachstum gut gerüstet.

Positive Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018/19 erzielte die Züblin Immobilien Holding AG (Züblin) einen Gewinn von CHF 6.2 Millionen (Vorjahr: CHF -29.9 Millionen). Der Netto Betriebsertrag steht stabil bei CHF 7.4 Millionen. Die Marktwertänderungen der Anlageliegenschaften in Höhe von CHF 0.6 Millionen sind erneut positiv, liegen jedoch um CHF 0.9 Millionen unter der Vorjahreswertsteigerung. Dies führte zu einem Rückgang des Erfolgs vor Finanzaufwand und Ertragssteuern (EBIT) um CHF 0.8 Millionen auf CHF 3.6 Millionen. Der Erfolg aus fortzuführenden Geschäftsbereichen beläuft sich auf CHF 6.2 Millionen und entspricht einem Anstieg gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 5.5 Millionen. Ursächlich hierfür waren Einmaleffekte sowohl im laufenden als auch im Vorjahreszeitraum. Der Erfolg pro Aktie steht bei CHF 1.87.

Wertsteigerung des Immobilienportfolios

Der Gesamtwert des Züblin Immobilienportfolios erhöhte sich in der Berichtsperiode um CHF 0.6 Millionen. Zum 31. März 2019 belief sich der Marktwert der fünf Schweizer Anlageliegenschaften auf CHF 200.9 Millionen.

Die Immobilien-Kennzahlen für das Züblin-Portfolio vermitteln in allen relevanten Kernwerten ein insgesamt solides Bild. So liegt die Leerstandsrate trotz hohem Leerstand in Bern für das Gesamtportfolio bei rund 10% und die Restmietdauer (WALT) von rund vier Jahren unterstreicht die gute Mieter- und Vermietungsqualität. Für das Berner Objekt Arco West zeigen die laufende Neupositionierung und intensivierte Vermarktung erste Erfolge. Im zweiten Halbjahr 2018/19 wurde ein Mietvertrag über rund 800 Quadratmeter abgeschlossen; der Mietbeginn erfolgt im ersten Quartal des neuen Geschäftsjahres 2019/20. Mit dieser Vermietung sinkt die Leerstandsrate auf rund 9%.

Solide Finanzlage

Zum 31. März 2019 betragen die flüssigen Mittel der Gesellschaft CHF 6.1 Millionen. Das Immobilienportfolio ist mit einer fünfjährigen, revolvingierenden Rahmenfinanzierung in Höhe von CHF 118 Millionen finanziert, wovon lediglich ein Teilbetrag von CHF 65 Millionen beansprucht ist. Daraus ergibt sich eine Belehnungsrate (LTV) des Portfolios von 32%.

Ausschüttung von CHF 1.00 je Namenaktie beantragt

Auf Basis des im Geschäftsjahr 2018/19 erzielten Betriebsergebnisses und der guten Finanzlage wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung die Ausschüttung von CHF 1.00 pro Namenaktie aus den Kapitaleinlagereserven beantragen.

Veränderungen in Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Dr. Iosif Bakaleynik hat den Verwaltungsrat darüber in Kenntnis gesetzt, dass er als Präsident zurücktreten und an der kommenden Generalversammlung vom 18. Juni 2019 nicht zur Wiederwahl antreten wird. Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung die Wahl von Dr. Wolfgang Zürcher zum neuen Präsidenten des Verwaltungsrates vorschlagen.

Gleichzeitig kündigte Dr. Bakaleynik seinen bevorstehenden Rücktritt als CEO an. Bis zum Amtsantritt eines Nachfolgers wird er der Geschäftsleitung als CEO weiterhin zur Verfügung stehen. Die Nachfolgeregelung soll bis spätestens Ende September 2019 erfolgen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

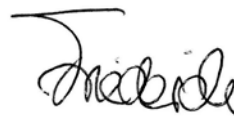
Mit dem Kauf eines Miteigentumsanteils an einer Büro- und Detailhandelsimmobilie in Zürich-Oerlikon, hat Züblin eine erste Immobilienakquisition seit dem Abschluss ihrer Restrukturierung vollzogen. Die Vertragsunterzeichnung und Nutzen-/Lastenübertragung erfolgte am 15. April 2019. Die vollvermietete Immobilie liegt zentral, direkt am Bahnhof Oerlikon und weist einen Nutzungsmix von Büro-, Detailhandels- und Gastronomieflächen aus. Der Züblin-Anteil von 3'243m² umfasst mehrheitlich Büroflächen sowie 40 von insgesamt 143 Unterniveau-Parkplätzen. Die jährlichen Mietzinseinnahmen des erworbenen Anteils belaufen sich auf CHF 1.1 Millionen, was nach erfolgter Transaktion rund 12% der Mieterträge des Züblin Portfolios entspricht. Über die Einzelheiten der Transaktion haben die Parteien Stillschweigen vereinbart.

Ausblick

Für das neue Geschäftsjahr 2019/20 ist Züblin bestrebt, sein Immobilienportfolio weiter auszubauen. Vor dem Hintergrund des anhaltend anspruchsvollen Marktumfelds, verbunden mit hohen Preisen, sehen sich Verwaltungsrat und Geschäftsleitung darin bestärkt, dass Wachstum einzig über die strikte Fokussierung auf und die sorgfältige Auswahl von Anlagechancen erfolgen kann, damit nachhaltiger Unternehmenserfolg und langfristiger Shareholder Value für die Aktionäre der Züblin entsteht.



Dr. Iosif Bakaleynik
Chairman und Chief Executive Officer



Roland Friederich
Chief Financial Officer

KENNZAHLEN

		1.4.2018 bis 31.3.2019	1.4.2017 bis 31.3.2018	Veränderung in Prozent
Erfolgsrechnung				
Mietertrag	CHF Mio.	8.1	8.1	-0.6%
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	CHF Mio.	0.6	1.5	-60.3%
EBITDA	CHF Mio.	3.0	2.9	4.3%
Erfolg	CHF Mio.	6.2	-29.3	> 100%
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	CHF Mio.	6.2	0.7	> 100%
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	CHF Mio.	-	-29.9	100%
EPRA Eigenkapitalrendite	%	4.3	-20.7	> 100%
Bilanz				
Anlageliegenschaften	CHF Mio.	200.9	200.1	0.4%
Eigenkapital	CHF Mio.	131.7	128.9	2.2%
Eigenkapitalquote	%	61.6	61.6	0.0%
EPRA Eigenkapital	CHF Mio.	145.0	141.4	2.5%
EPRA Eigenkapitalquote	%	67.8	67.5	0.4%
Hypotheken	CHF Mio.	64.8	65.7	-1.4%
Loan to Value	%	32.2	32.8	-1.7%
Kennzahlen pro Aktie in CHF				
Erfolg der Aktionäre	CHF	1.87	-8.82	> 100%
- aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	CHF	1.87	0.21	> 100%
- aus aufgegebenem Geschäftsbereich	CHF	-	-9.03	100%
NAV pro Aktie	CHF	39.71	38.85	2.2%
EPRA NAV pro Aktie	CHF	43.69	42.63	2.5%
Börsenkurs per Stichtag	CHF	23.10	26.90	-14.1%
Portfolio				
Annualisierter Jahresmietertrag	CHF Mio.	8.2	8.1	1.1%
EPRA Mietertragsrendite, netto	%	3.7	3.7	0.3%
Durchschnittlicher Effektivzinssatz	%	1.1	1.1	-0.9%
Leerstandsquote (monetär)	%	10.0	10.5	-4.3%

Obige Kennzahlen sind entweder direkt aus der konsolidierten Erfolgsrechnung oder Bilanz abgeleitet oder können anhand der Begriffsdefinitionen und der EPRA Performance Messung nachvollzogen werden.

TRAKTANDEN UND ANTRÄGE DES VERWALTUNGSRATS

1. Genehmigung des Geschäftsberichts 2018/19, Berichte der Revisionsstelle und Vergütungsbericht

1.1 Genehmigung des Geschäftsberichts 2018/19 (bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung) sowie Kenntnisnahme von den Berichten der Revisionsstelle

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt, den Geschäftsbericht 2018/19 zu genehmigen.

1.2 Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2018/19 (nicht bindend)

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt, den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2018/19 in einer nicht bindenden Konsultativabstimmung zu genehmigen.

2. Verwendung des Bilanzverlusts

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt, den Bilanzverlust in Höhe von CHF 107 878 924.90 auf neue Rechnung vorzutragen.

3. Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt eine steuerfreie Ausschüttung von CHF 1.00 pro Namenaktie aus gesetzlichen Kapitaleinlagereserven. Insgesamt ist ein Betrag von CHF 3 318 027.00 zur Ausschüttung vorgesehen.

4. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt, den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2018/19 Entlastung zu erteilen.

5. Wahlen

5.1 Wahl in den Verwaltungsrat

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt die individuelle Wahl der folgenden Mitglieder des Verwaltungsrates für eine Amtsdauer bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung:

5.1.1 Herrn Vladislav Osipov (Wiederwahl)

5.1.2 Herrn Dr. Markus Wesnitzer (Wiederwahl)

5.1.3 Herrn Dr. Wolfgang Zürcher (Wiederwahl)

5.2 Wahl des Präsidenten des Verwaltungsrats

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt die Wahl von Dr. Wolfgang Zürcher als Präsident des Verwaltungsrats für die Amtsdauer bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung.

5.3 Wahl der Mitglieder des Vergütungsausschusses

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt, die folgenden Mitglieder des Verwaltungsrats als Mitglieder des Vergütungsausschusses für eine Amtsdauer bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung zu wählen:

5.3.1 Herrn Vladislav Osipov

5.3.2 Herrn Dr. Markus Wesnitzer (Wiederwahl)

5.3.3 Herrn Dr. Wolfgang Zürcher (Wiederwahl)

5.4 Wahl des unabhängigen Stimmrechtsvertreters

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt die Wahl der Adtrexa AG als unabhängige Stimmrechtsvertreterin bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2020.

5.5 Wiederwahl der Revisionsstelle

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt die Wiederwahl von Ernst & Young AG, Zürich, als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2019/20.

6. Erneuerung des genehmigten Kapitals

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt die Erneuerung der Ermächtigung des Verwaltungsrats zur Ausgabe von Aktien aus genehmigten Kapitals für zwei Jahre bis zum 18. Juni 2021 durch Anpassung von Artikel 4b Absatz 1 der Statuten der Züblin Immobilien Holding AG. Die vorgeschlagene Statutenänderung lautet wie folgt:

Bestehende Version des Artikel 4b Absatz 1

Genehmigtes Aktienkapital

1 Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis zum 20. Juni 2019 das Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 37'327'792.50 durch Ausgabe von höchstens 1'659'013 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.50 zu erhöhen. Erhöhungen auf dem Wege der Festübernahme sowie Erhöhungen in Teilbeträgen sind gestattet. Der jeweilige Ausgabebetrag, der Zeitpunkt der Dividendenberechtigung und die Art der Einlagen werden vom Verwaltungsrat bestimmt.

Vorgeschlagene neue Version des Artikel 4b Absatz 1

Genehmigtes Aktienkapital

1 Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis zum **18. Juni 2021** das Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 37'327'792.50 durch Ausgabe von höchstens 1'659'013 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 22.50 zu erhöhen. Erhöhungen auf dem Wege der Festübernahme sowie Erhöhungen in Teilbeträgen sind gestattet. Der jeweilige Ausgabebetrag, der Zeitpunkt der Dividendenberechtigung und die Art der Einlagen werden vom Verwaltungsrat bestimmt.

7. Vergütung

7.1 Vergütung des Verwaltungsrats

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt, für den Verwaltungsrat für die Zeitspanne ab Beginn des auf die Generalversammlung folgenden Monats bis zum Ende des Monats der nächsten Generalversammlung (wobei unter "Generalversammlung" jene Generalversammlung zu verstehen ist, welche die Vergütung genehmigt) einen maximalen Gesamtbetrag der Vergütungen von CHF 350 000 zu genehmigen.

7.2 Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2020/21

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt, für die Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2020/2021 einen maximalen Gesamtbetrag der Vergütungen von CHF 1'300'000 zu genehmigen.

ORGANISATORISCHES

Unterlagen

Der Geschäftsbericht 2018/19 mit den Berichten der Revisionsstelle liegt seit dem 22. Mai 2019 am Sitz der Gesellschaft, Klausstrasse 4, 8008 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 postalisch zu.

Stimmberechtigung und Zutritt zur Generalversammlung

Stimmberechtigt sind alle Aktionäre, welche bis am 11. Juni 2019 bei der Züblin Immobilien Holding AG mit Stimmrecht im Aktienregister eingetragen sind; diesen wird die Einladung zusammen mit der Traktandenliste automatisch zugestellt. Diese Aktionäre können ihre Eintrittskarten mit dem der Einladung beigefügten Antwortschein bis zum 14. Juni 2019 (Datum des Posteingangs) bei folgender Adresse anfordern:

Züblin Immobilien Holding AG, c/o areg.ch ag, Fabrikstrasse 10, 4614 Hägendorf

Aktionäre, welche ihre Aktien vor der Generalversammlung veräussern, sind nicht mehr stimmberechtigt. Im Falle eines Verkaufs sämtlicher Aktien ist die ausgestellte Eintrittskarte an die Züblin Immobilien Holding AG zurückzusenden. Im Falle eines Verkaufs eines Teiles der Aktien muss der Aktionär die Eintrittskarte vor der Generalversammlung am Aktionärsschalter berichtigen lassen.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats sind ebenfalls zur Generalversammlung eingeladen.

Vertretung

Die Aktionäre, die an der Generalversammlung nicht persönlich teilnehmen, können sich wie folgt vertreten lassen:

a) Durch die unabhängige Stimmrechtsvertreterin TRESAG Treuhand- & Unternehmensberatung AG, Gessnerallee 28, 8021 Zürich. Weisungen können mit dem Formular auf der Rückseite des Antwortscheins erteilt werden.

b) Durch ihren gesetzlichen Vertreter oder durch einen Dritten (der nicht Aktionär zu sein braucht) mittels einer schriftlichen Vollmacht. Bitte bestellen Sie hierfür ebenfalls eine Zutrittskarte und übergeben Sie diese unterzeichnet ihrem Vertreter.

Die Aktionäre werden höflich gebeten, die Antwortscheine schnellstmöglich mit dem beigelegten Rückantwortkuvert an die Züblin Immobilien Holding AG, c/o areg.ch ag, Fabrikstrasse 10, 4614 Hägendorf zu senden.

Elektronisches Fernabstimmen mittels Vollmachten und Weisungen an unabhängigen Stimmrechtsvertreter

Aktionäre können sich an Abstimmungen und Wahlen durch elektronische Erteilung von Vollmachten und Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter unter www.netvote.ch/zueblin beteiligen. Die dazu benötigten Login-Daten werden den Aktionären zusammen mit den schriftlichen Unterlagen zur Generalversammlung zugestellt.

Allfällige Änderungen elektronisch abgegebener Weisungen sind bis spätestens am Freitag, 14. Juni 2019, 23.59 Uhr (MESZ), möglich.

Zürich, 28. Mai 2019

Züblin Immobilien Holding AG

Für den Verwaltungsrat, Dr. Iosif Bakaleynik, Präsident

FÜR IHRE NOTIZEN

A series of horizontal dotted lines, spaced evenly down the page, intended for writing notes.

FÜR IHRE NOTIZEN

A series of horizontal dotted lines spaced evenly down the page, providing a template for taking notes.

KONTAKT

Züblin Immobilien Holding AG
Klausstrasse 4
CH-8008 Zürich

Telefon
+41 44 206 29 39

E-Mail
info@zueblin.ch

Internet
www.zueblin.ch