

züblin

IMMOBILIEN

EINLADUNG

zur 31. ordentlichen Generalversammlung
der Züblin Immobilien Holding AG

Mittwoch, 17. Juni 2020, 10.00 Uhr
am Sitz der Gesellschaft



Bitte beachten Sie, dass im Einklang mit den Massnahmen des Bundesrats zur Bekämpfung des COVID-19 die Generalversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre durchgeführt wird. Stimmrechte können nur über den unabhängigen Stimmrechtsvertreter ausgeübt werden. Die organisatorischen Informationen finden Sie unter «Organisatorisches».

Note:

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

AKTIONÄRSBRIEF

Hinweis für unsere geschätzten Aktionärinnen und Aktionäre

Aufgrund der COVID-19 (Coronavirus) Pandemie und gestützt auf die vom Bundesrat am 19. März 2020 erlassenen Massnahmen hat der Verwaltungsrat beschlossen, die Generalversammlung der Züblin ohne persönliche Teilnahme der Aktionäre durchzuführen. So sehr uns am direkten Austausch mit Ihnen gelegen ist, bitten wir Sie um Verständnis, dass dies am kommenden 17. Juni 2020 nicht möglich ist.

Bitte beachten Sie bezüglich Stimmrechtsübertragung die Instruktionen unter «Organisatorisches».



Von links: Dr. Wolfgang Zürcher, Präsident / Vladislav Osipov, Mitglied / Dr. Markus Wesnitzer, Mitglied / Roland Friederich CEO/CFO

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Geschäftsjahr 2019/20 der Züblin Immobilien Holding AG stand im Zeichen der weiteren Optimierung. Auf Ebene Portfolio trugen Wachstum und Leerstandsreduktion dazu bei. Im Bereich Verwaltungskosten erfolgte eine weitere Senkung. Im unverändert anspruchsvollen Marktumfeld setzt Züblin weiterhin auf die Einhaltung ihrer eher konservativen Anlagestrategie. Diese baut auf klar definierte Standort-/Lagekriterien, die Konzentration auf ausgewählte Mietersegmente und die Festlegung angestrebter Renditeziele.

Gute Ertragslage

Der Erwerb einer neuen Anlageliegenschaft im April 2019 führte in der Berichtsperiode zusammen mit der Leerstandsreduktion zu einem Anstieg des Netto-Betriebsertrages um CHF 1.1 Mio. auf CHF 8.5 Mio. (Vorjahr: CHF 7.4 Mio.).

Im Bereich Verwaltungskosten führten wesentliche Einsparungen zu einer Reduzierung der Personal- und Verwaltungsaufwendungen von CHF 1.7 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Die Bewertung des Immobilienportfolios stand unter dem Einfluss der Unsicherheiten rund um COVID-19. Nach einer positiven Portfoliowertveränderung von CHF 3.0 Mio. zum Halbjahr, reduzierten sich die Marktwerte zum Stichtag und führten zu einem Bewertungserfolg von CHF 0.2 Mio. (Vorjahr 0.6 Mio.).

Der Erfolg vor Ertragssteuern (EBT) erhöhte sich um CHF 2.4 Mio. auf CHF 5.6 Mio.

Auf Grund von steuerlich bedingten Sondereinflüssen im Vorjahr reduzierte sich der Gewinn der Züblin Immobilien Holding AG trotz der vorab dargelegten positiven Entwicklungen des Geschäftsjahres 2019/20 von CHF 6.2 Mio. in der Vorjahresperiode auf CHF 4.6 Mio.

Immobilienportfolio

Das Züblin-Portfolio umfasst am 31. März 2020 sechs Büro-Liegenschaften in den Wirtschaftsräumen Zürich (5) und Bern (1). Der Gesamtwert erhöhte sich in der Berichtsperiode im Wesentlichen durch die Neuakquisition in Zürich-Oerlikon und wertmehrende Investitionen um CHF 17.0 Mio. auf CHF 217.9 Mio.

Die Immobilienkennzahlen haben sich positiv entwickelt. Neben der neuen Liegenschaft trugen hierzu die Leerstandsminde rung durch Neuvermietung in Bern sowie diverse Mietvertragsverlängerungen bei. Die annualisierten Mieterträge stiegen um 15% auf CHF 9.4 Mio. und die Vermietungsquote erhöhte sich von 90.0% auf 91.8%. Die gewichtete Restlaufzeit (WALT) der Mietverträge beträgt 3.8 Jahre.

Der Immobilienmarkt war auch im Geschäftsjahr 2019/20 geprägt von hoher Nachfrage und tiefen Renditen. Die Entwicklungen rund um COVID-19 und die damit verbundenen Unsicherheiten kurz vor dem Bilanzstichtag führten hingegen zu einer zusätzlichen Risikoprämie. Dabei waren die reinen Büroliegenschaften des Züblin Portfolios in der Stadt Zürich weniger stark betroffen als die Liegenschaften in Bern, Baden und Egg.

Die durch die Schweizer Behörden verhängten Massnahmen treffen auch die Immobilienwirtschaft. In welchem Ausmass MieterInnen in den Züblin Objekten vom Lockdown unmittelbar bzw. auf längere Sicht betroffen sein werden, überprüft das Asset Management laufend. Im Austausch mit betroffenen Mietern wird versucht, ertragssichernde Lösungen zu erarbeiten.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Geschäftsberichts ist nicht abschliessend zu ermes sen, ob, in welcher Form und in welchem Umfang das Liegenschaften-Portfolio der Züblin betroffen sein wird. Dank guter Mieterstruktur/-Qualität (vgl. Mieterstruktur im Portfolio-Teil) sieht Züblin Einflüsse und ein mögliches Zahlungsausfallrisiko in Folge Lockdown vom 19. März 2020 jedoch im Wesentlichen auf die Mietersegmente Gastronomie, Handel bzw. Sport-/Freizeitaktivitäten beschränkt. Auf diesen Bereich entfallen 8% der jährlichen Mieteinnahmen.

Unverändert tiefe Fremdfinanzierung und solide Finanzlage

Das Anlageportfolio der Züblin ist mit einer fünfjährigen, revolvingierenden Rahmenfinanzierung in Höhe von CHF 118.0 Mio. finanziert. Davon ist lediglich ein Teilbetrag von CHF 72.8 Mio. beansprucht. Dies ergibt eine Belehnungsrate (LTV) des Portfolios von 33%. Zum 31. März 2020 betragen die flüssigen Mittel der Gesellschaft CHF 5.1 Mio.

Nachhaltige Dividendenpolitik angestrebt

Dank guter Betriebsergebnisse und stabiler Finanzlage ist Züblin seit 2018 in der Lage, ihren Aktionären wieder eine Dividende zu entrichten. Der Verwaltungsrat strebt eine nachhaltige und stabile Dividendenpolitik an. Diese beinhaltet, Aktionäre am betrieblich erwirtschafteten Erfolg der Züblin partizipieren zu lassen, jedoch stets ausreichend Mittel für das angestrebte Wachstum zur Verfügung zu haben.

Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung 2020 die Ausschüttung von CHF 1.00 pro Namenaktie aus den Kapitaleinlagereserven beantragen.

Veränderungen in Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Mit dem Abschluss der Restrukturierung und im Zuge der erreichten Stabilisierung des operativen Geschäfts, gab Dr. Iosif Bakaleynik bekannt, seine Verantwortung als CEO mit Wirkung zum 14. Juli 2019 abzugeben. Im Rahmen der Nachfolgeregelung freute sich der Verwaltungsrat, den seit zwölf Jahren in verschiedenen Führungsfunktionen tätigen Roland Friederich, seit 2016 CFO der Züblin, zum CEO/CFO ernennen zu können.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat setzt sich aktuell aus Herrn Dr. Wolfgang Zürcher, von der Generalversammlung 2019 zum neuen Präsidenten gewählt, sowie den Mitgliedern Vladislav Osipov und Dr. Markus Wesnitzer zusammen. Das Gremium stellt sich in dieser Form der Generalversammlung 2020 zur Wiederwahl.

Ausblick

Es ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen von COVID-19 das Geschäftsjahr 2020/21 der Züblin negativ beeinflussen werden, da eine Verlangsamung der Konjunktur und die daraus resultierenden wirtschaftlichen Einflüsse die Geschäftstätigkeiten bestehender aber auch potenzieller Mieter tangieren werden.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind bestrebt, den herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit aktiven, partnerschaftlichen Lösungen zur Sicherung der Ertragslage zu begegnen. Die Züblin Leitung sieht sich überdies darin bestärkt, an der eingeschlagenen massvollen, auf nachhaltiges Wachstum ausgerichteten Anlagestrategie zum Nutzen aller Aktionäre festzuhalten.



Dr. Wolfgang Zürcher
Verwaltungsratspräsident



Roland Friederich
CEO / CFO

KENNZAHLEN

		1.4.2019 bis 31.3.2020	1.4.2018 bis 31.3.2019	Veränderung in Prozent
Erfolgsrechnung				
Mietertrag	CHF Mio.	9.4	8.1	17.0
Netto Betriebsertrag	CHF Mio.	8.5	7.4	15.1
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	CHF Mio.	0.2	0.6	-63.3
EBITDA	CHF Mio.	6.1	3.0	100.6
Erfolg	CHF Mio.	4.6	6.2	-25.5
EPRA Eigenkapitalrendite	%	3.2	4.3	1.1
Bilanz				
Anlageliegenschaften	CHF Mio.	217.9	200.9	8.5
Eigenkapital	CHF Mio.	133.0	131.7	0.9
Eigenkapitalquote	%	59.1	61.6	2.5
EPRA Eigenkapital	CHF Mio.	146.8	145.0	1.3
EPRA Eigenkapitalquote	%	65.3	67.8	2.5
Hypotheken	CHF Mio.	72.8	64.8	12.5
Loan to Value	%	33.4	32.2	-1.2
Kennzahlen pro Aktie in CHF				
Erfolg der Aktionäre	CHF	1.40	1.87	-25.1
NAV pro Aktie	CHF	40.10	39.71	1.0
EPRA NAV pro Aktie	CHF	44.28	43.69	1.4
Börsenkurs per Stichtag	CHF	27.80	23.10	20.3
Portfolio				
Annualisierter Jahresmietertrag	CHF Mio.	9.4	8.2	15.3
EPRA Mietertragsrendite, netto	%	3.9	3.7	-0.2
Durchschnittlicher Effektivzinssatz	%	1.0	1.1	0.1
Leerstandsquote (monetär)	%	8.2	10.0	1.9

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 2019/20, Berichte der Revisionsstelle und Vergütungsbericht

1.1 Genehmigung des Geschäftsberichts 2019/20 (bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung) sowie Kenntnisnahme von den Berichten der Revisionsstelle

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt, den Geschäftsbericht 2019/20 zu genehmigen.

1.2 Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2019/20 (nicht bindend)

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt, den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2019/20 in einer nicht bindenden Konsultativabstimmung zu genehmigen.

2. Verwendung des Bilanzverlusts

in CHF	31.3.2020
Bilanzverlust	
Vortrag des Vorjahres	-107 878 924.90
Erfolg des Geschäftsjahrs	-742 814.00
Bilanzverlust zur Verfügung der GV	-108 621 738.90
Verwendung des Bilanzverlusts	
Vortrag auf neue Rechnung	-108 621 738.90

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt, den Bilanzverlust in Höhe von CHF 108'621'738.90 auf neue Rechnung vorzutragen.

3. Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven

in CHF	31.3.2020
Gesetzliche Kapitaleinlagereserve am Anfang des Geschäftsjahres	163 922 045.18
Ausschüttung an die Aktionäre	-3 318 027.00
Gesetzliche Kapitaleinlagereserve am Ende des Geschäftsjahres	160 604 018.18

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 2019/20 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 Dr. Wolfgang Zürcher (Wiederwahl)

5.1.2 Herrn Vladislav Osipov (Wiederwahl)

5.1.3 Herrn Dr. Markus Wesnitzer (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 Dr. Wolfgang Zürcher (Wiederwahl)

5.3.2 Herrn Vladislav Osipov (Wiederwahl)

5.3.3 Herrn Dr. Markus Wesnitzer (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 2021.

5.5 Wiederwahl der Revisionsstelle

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt die Wiederwahl von Ernst & Young AG, Zürich, als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2020/21.

6. Vergütung

6.1 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 400'000 zu genehmigen.

6.2 Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2021/22

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt, für die Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2021/2022 einen maximalen Gesamtbetrag der Vergütungen von CHF 1'000'000 zu genehmigen.

ORGANISATORISCHES

Wichtiger organisatorischer Hinweis: In der Schweiz besteht momentan eine ausserordentliche Situation aufgrund der COVID-19 Pandemie. Gestützt auf die vom Bundesrat erlassenen Massnahmen hat der Verwaltungsrat beschlossen, dass die Generalversammlung der Gesellschaft ohne persönliche Teilnahme der Aktionäre durchgeführt wird.

Bitte beachten Sie, dass Aktionäre ihre Stimmrechte ausschliesslich über die unabhängige Stimmrechtsvertreterin, Adtrexa AG, ausüben können und gebeten sind, Vollmacht und Stimmrechtsinstruktionen an die unabhängige Stimmrechtsvertreterin zu erteilen.

Unterlagen

Der Geschäftsbericht 2020/21 mit den Berichten der Revisionsstelle liegt seit dem 19. Mai 2020 am Sitz der Gesellschaft, Hardturmstrasse 76, 8005 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.

Als Beilage zu dieser Einladung erhalten Sie ein Vollmachtsformular. Aktionäre können sich an der Generalversammlung durch die unabhängige Stimmrechtsvertreterin vertreten lassen.

Stimmberechtigung

An der ordentlichen Generalversammlung stimmberechtigt sind die Namenaktionäre, die am 9. Juni 2020, 17.00 Uhr als stimmberechtigte Aktionäre im Aktienbuch eingetragen sind. In der Zeit vom 10. Juni 2020 bis und mit dem 17. Juni 2020 werden im Aktienregister keine Eintragungen oder Übertragungen von Aktien vorgenommen, die zur Ausübung des Stimmrechts an der Generalversammlung berechtigen. Aktionäre, die vor der Generalversammlung ihre Aktien ganz oder teilweise veräussert haben, sind entsprechend nicht mehr stimmberechtigt.

Vertretung

Die Aktionäre können sich durch die unabhängige Stimmrechtsvertreterin Adtrexa AG, Gessnerallee 28, 8021 Zürich, vertreten lassen. Weisungen können auf der Rückseite des Vollmachtsformulars erteilt werden.

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

Elektronische Erteilung von Vollmachten und Weisungen an die unabhängige Stimmrechtsvertreterin

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 Sonntag, 14. Juni 2020, 23.59 Uhr (MESZ), möglich.

Zürich, 27. Mai 2020

Züblin Immobilien Holding AG

Für den Verwaltungsrat: Dr. Wolfgang Zürcher, Präsident

FÜR IHRE NOTIZEN



A series of horizontal dotted lines providing a guide for writing notes. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page, creating a structured area for text entry.

KONTAKT

Züblin Immobilien Holding AG
Hardturmstrasse 76
CH-8005 Zürich

Telefon
+41 (0)44 206 29 39

E-Mail
info@zueblin.ch

Internet
www.zueblin.ch