



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Schweizerisches Handelsamtsblatt SHAB
Feuille officielle suisse du commerce FOSC
Foglio ufficiale svizzero di commercio FUSC
Swiss Official Gazette of Commerce SOGC

Rubrik: Mitteilungen an Gesellschafter
Unterrubrik: Einladung zur Generalversammlung
Publikationsdatum: SHAB 01.06.2021
Voraussichtliches Ablaufdatum: 01.06.2022
Meldungsnummer: UP04-0000003405

Publizierende Stelle
Züblin Immobilien Holding AG, Hardturmstrasse 76, 8005 Zürich

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung Züblin Immobilien Holding AG

Betroffene Organisation:
Züblin Immobilien Holding AG
CHE-102.646.768
Hardturmstrasse 76
8005 Zürich

Angaben zur Generalversammlung:
22.06.2021, 10:00 Uhr, am Sitz der Gesellschaft

Einladungstext/Traktanden:
32. ordentliche Generalversammlung der Züblin Immobilien Holding AG

Datum: Dienstag, 22. Juni 2021 / 10:00 Uhr

Ort: am Sitz der Gesellschaft

Organisatorischer Hinweis:

Im Einklang mit den Massnahmen des Bundesrats zur Bekämpfung der COVID-19 Pandemie muss die Generalversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre durchgeführt werden. Stimmrechte können nur über den unabhängigen Stimmrechtsvertreter ausgeübt werden.

TRAKTANDEN UND ANTRÄGE

1. Genehmigung des Geschäftsberichts 2020/21, Berichte der Revisionsstelle und Vergütungsbericht

1.1 Genehmigung des Geschäftsberichts 2020/21 (bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung) sowie Kenntnissnahme von den Berichten der Revisionsstelle

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt, den Geschäftsbericht 2020/21 zu genehmigen.

1.2 Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2020/21 (nicht bindend)

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt, den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2020/21 in einer nicht bindenden Konsultativabstimmung zu genehmigen.

2. Verwendung des Bilanzverlusts

Bilanzverlust per 31.03.2021

Vortrag des Vorjahres CHF 108'621'738.90

Erfolg des Geschäftsjahrs CHF 460'113.00

Bilanzverlust zur Verfügung der GV CHF 109'081'851.90

Verwendung des Bilanzverlusts

Vortrag auf neue Rechnung CHF 109'081'851.90

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt, den Bilanzverlust in Höhe von CHF 109'081'851.90 auf neue Rechnung vorzutragen.

3. Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserve

Gesetzliche Kapitaleinlagereserve am Anfang des Geschäftsjahres CHF 160'606'647.18

Ausschüttung an die Aktionäre CHF 3'318'027.00

Gesetzliche Kapitaleinlagereserve am Ende des Geschäftsjahres CHF 157'288'620.18

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt eine steuerfreie Ausschüttung von CHF 1.00 pro Namenaktie aus gesetzlicher Kapitaleinlagereserve. 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 2020/21 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 Herr David C. Schärli (Wiederwahl)

5.1.4 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)

5.3.4 Herr David C. Schärli (Neuwahl)

5.4 Wahl des unabhängigen Stimmrechtsvertreters

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt die Wahl der Adtrexa AG als unabhängige Stimmrechtsvertreterin bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2022.

5.5 Wahl der Revisionsstelle

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt die Wahl von PriceWaterhouseCoopers AG (PwC), Zürich, als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2021/22.

6. Erneuerung genehmigtes Kapital

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt die Erneuerung der Ermächtigung des Verwaltungsrats zur Ausgabe von Aktien aus genehmigtem Kapital für zwei Jahre bis zum 22. Juni 2023 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 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.

Vorgeschlagene neue Version des Artikel 4b Absatz 1

Genehmigtes Aktienkapital

¹ Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis zum 22. Juni 2023 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.

(der Rest von Artikel 4b der Statuten bleibt unverändert)

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 400'000 zu genehmigen.

7.2 Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2022/23

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt, für die Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2022/23 einen maximalen Gesamtbetrag der Vergütungen von CHF 600'000 zu genehmigen.

Ergänzende rechtliche Hinweise: Unterlagen

Der Geschäftsbericht 2020/21 mit den Berichten der Revisionsstelle liegt seit dem 19. Mai 2021 am Sitz der Gesellschaft, Hardturmstrasse 76, 8005 Zürich, zur Einsichtnahme auf und ist ab diesem Zeitpunkt auch im Internet abrufbar (www.zueblin.ch). Auf Wunsch stellt die Gesellschaft den Geschäftsbericht auch postalisch zu.

Stimmberechtigung

Aktionäre können ihre Stimmrechte an der Generalversammlung 2021 ausschliesslich über die unabhängige Stimmrechtsvertreterin ausüben und sind gebeten, ihre Vollmacht und Stimmrechtsinstruktionen an Adtrexa AG zu erteilen.

Stimmberechtigt sind Namenaktionäre, die am **14. Juni 2021, 17.00 Uhr** im Aktienbuch eingetragen sind. In der Zeit vom **15. bis und mit 22. Juni 2021** werden im Aktienregister keine Eintragungen oder Übertragungen von Aktien vorgenommen, die zur Ausübung des Stimmrechts an der Generalversammlung berechtigen. Aktionäre, die ihre Aktien vor der Generalversammlung ganz oder teilweise veräussert haben, sind entsprechend nicht mehr stimmberechtigt.

Vertretung

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, **20. Juni 2021, 23.59 Uhr (MESZ)**, möglich.

züblin

IMMOBILIEN

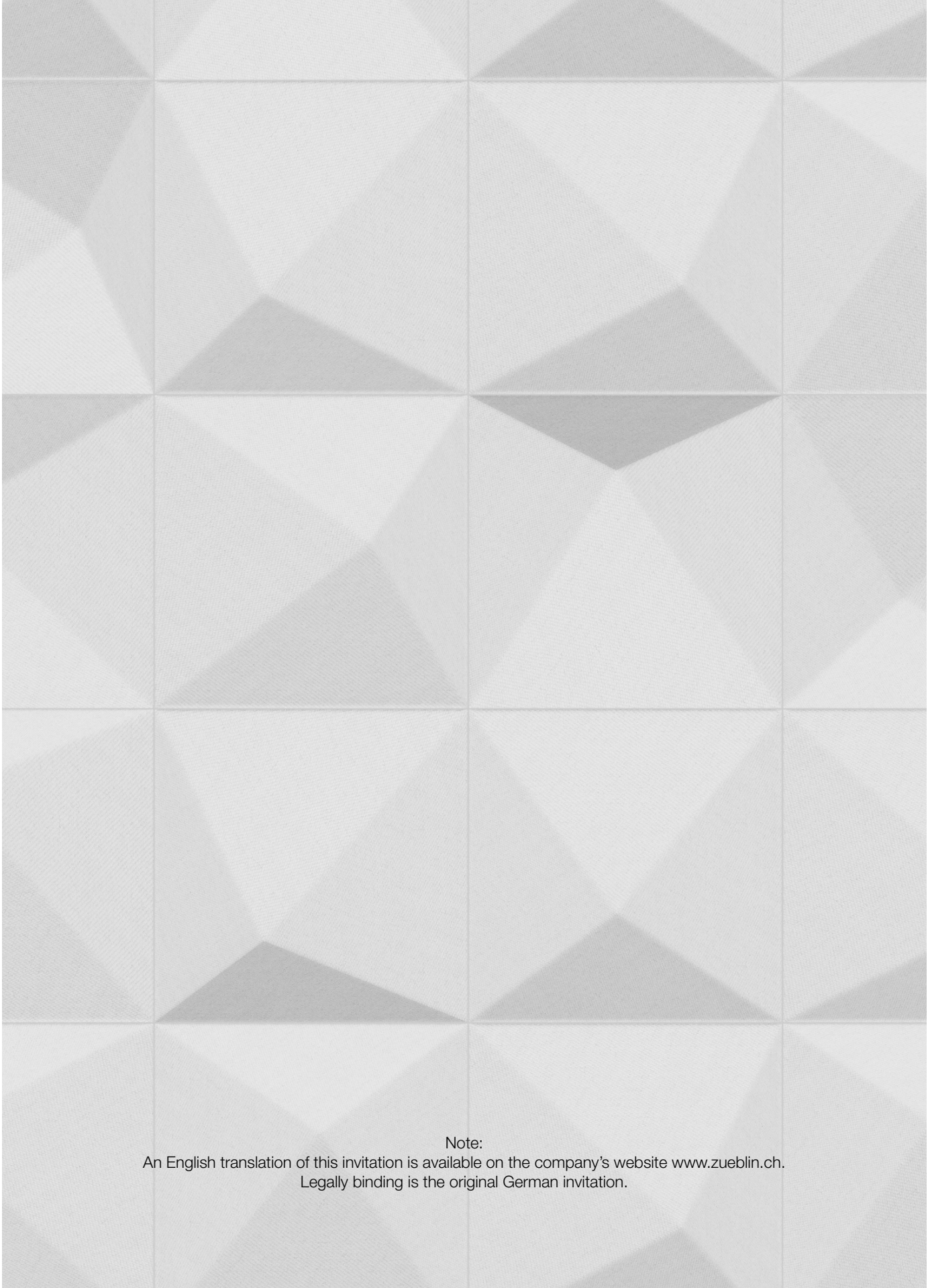
EINLADUNG

zur 32. ordentlichen Generalversammlung
der Züblin Immobilien Holding AG

Dienstag, 22. Juni 2021, 10.00 Uhr
am Sitz der Gesellschaft



Im Einklang mit den Massnahmen des Bundesrats zur Bekämpfung der COVID-19 Pandemie muss die Generalversammlung erneut ohne physische Präsenz der Aktionäre durchgeführt werden. Stimmrechte können nur über den unabhängigen Stimmrechtsvertreter ausgeübt werden. Bitte beachten Sie die diesbezüglichen Informationen 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.

ZUM GESCHÄFTSJAHR 2020/21



Von links: Dr. Wolfgang Zürcher, Präsident - Vladislav Osipov, Mitglied - David C. Schärli, Mitglied - Dr. Markus Wesnitzer, Mitglied

Geschätzte Aktionärinnen, geschätzte Aktionäre

Das Geschäftsjahr 2020/21 stand für Züblin unter den Einflüssen der COVID-19 Pandemie. Die wirtschaftlichen Unsicherheiten und fehlenden politischen Rahmenbedingungen während des erstens Lockdowns im Frühjahr 2020 erfuhren in der zweiten Jahreshälfte zwar eine gewisse Entspannung, die erneuten Schliessungen Anfang 2021 verschärften die Lage für unsere betroffenen Mieter jedoch zusätzlich. Das kleine, aber solide Portfolio erwies sich in diesem angespannten Marktumfeld dank guter Standort- und Mieterqualität dennoch als resilient und unsere Einschätzung hinsichtlich der Auswirkungen auf den Geschäftsgang der Züblin als nachhaltig realistisch. Mit weiteren operativen Optimierungen gelang es nicht nur, den Verwaltungsaufwand nochmals zu senken, sondern auch die Prozesse im Bereich Asset- und Property-Management sowie der Flächenvermarktung effektiver zu gestalten. Züblin darf damit insgesamt auf ein gutes Jahr zurückblicken.

Immobilien Portfolio

Der Gesamtwert des Züblin Portfolios belief sich am 31. März 2021 auf CHF 218.7 Millionen. Dies entspricht einer geringfügigen Wertzunahme in der Berichtsperiode von 0.4%. Im Portfolio befinden sich unverändert sechs Liegenschaften: fünf im Wirtschaftsraum Zürich, eine in Bern.

Trotz anspruchsvollem Marktumfeld und den COVID-19 Einflüssen beliefen sich die annualisierten Mieteinnahmen auf CHF 8.3 Millionen. Der Rückgang von CHF 1.1 Millionen gegenüber dem Vorjahr ist bedingt durch das Auslaufen des Mietvertrags unseres zweitgrössten Mieters im Objekt Holbeinstrasse in Zürich und den Wegfall der Amortisationskomponente (Mieterausbau). Damit verbunden stieg die Leerstandquote um 7.5% auf 15.7%. Entsprechend lag die gewichtete durchschnittliche Vertragslaufzeit (WALT) am Bilanzstichtag bei 3.8 Jahren bzw. bei über fünf Jahren für unsere fünf grössten Mieter.

Die Unsicherheiten hinsichtlich den Auswirkungen des Homeoffice-Trends zeigten sich bei der Anmietung von Büros. Insbesondere für langfristige Verträge ist bei potenziellen Mietern eine gewisse Zurückhaltung erkennbar. Dennoch gelang es, mehrere Verträge mit erfolgreichen privaten und kantons-/verwaltungsnahe Unternehmen abzuschliessen. Zudem wurden bauliche Flächenoptimierungen zur Schaffung eines attraktiven Mietangebots umgesetzt. Die Vermarktung des Leerstands an der Holbeinstrasse zeigt erste Teilerfolge. Für die weitere, etagenweise Vermietung an erstklassige Mieter aus den Bereichen Finanzdienstleistungen und medizinische Praxisangebote sind die Verhandlungen fortgeschritten. Teilflächen wurden zudem für Interimsnutzungen zwischenvermietet.

Die behördlich verhängten Massnahmen zur Bekämpfung der COVID-19 Pandemie beeinflussten das Geschäftsjahr der Züblin ab dem ersten Lockdown im Frühjahr 2020. Mit unseren Mietern in den Segmenten Gastronomie sowie Handel und Freizeitaktivitäten konnten tragfähige Lösungen zur nachhaltigen Sicherung der Mietverhältnisse vereinbart werden. Die im ersten Halbjahr 2020/21 getroffenen Einschätzungen und Annahmen waren realistisch und führten dazu, dass die Auswirkungen des zweiten Lockdowns am Ende des Geschäftsjahrs ein unverändertes Bild zeigten, d.h., den bereits kommunizierten Umfang von 8% der Mieterträge nicht überschritten haben.

Zur Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020/21 hat Züblin ein gutes Unternehmensergebnis erwirtschaftet und schloss dieses mit einem Ergebnis von CHF 4.0 Millionen ab. Fortgesetzte operative Optimierungen trugen massgeblich dazu bei, dass der erwartete Rückgang des Ergebnisses auf Grund von Einmaleffekten im Vorjahr im Umfang von CHF 1.0 Millionen auf CHF 0.6 Millionen begrenzt werden konnte.

Der Netto Betriebsertrag sank im Jahresvergleich leicht um 1.2% und liegt bei CHF 8.3 Millionen (Vorjahr CHF 8.5 Millionen). Ursächlich hierfür sind geringere Mieterträge in Folge eines Mieterauszugs in der Holbeinstrasse (CHF 0.2 Millionen) sowie Mietzinsreduktionen im Zusammenhang mit dem pandemiebedingten Lockdown (TCHF 45).

Im operativen Bereich zeigten die im Vorjahr eingeleiteten personellen und organisatorischen Massnahmen Wirkung. Der Personal- und Verwaltungsaufwand liegt um 11.0% (CHF 0.3 Millionen) unter dem Vorjahreswert und beträgt CHF 2.7 Millionen (Vorjahr CHF 3.0 Millionen). Züblin ist schlank und flexibel organisiert und beschäftigt per 31. März 2021 sechs Mitarbeitende. Dank fortgeschrittener Digitalisierung hat sich diese Organisationsstruktur – gerade in Zeiten des Homeoffice - bewährt. Seit dem 1. Januar 2021 werden die Liegenschaften wieder in eigener Regie und mit eigenem Personal bewirtschaftet.

Die aktuelle Bewertung ergab eine positive Marktwertveränderung von CHF 0.3 Millionen (Vorjahr CHF 0.2 Millionen). Dabei profitierten insbesondere die Liegenschaften in der Stadt Zürich von der anhaltend hohen Nachfrage nach guten und zentralen Lagen.

Das Finanzergebnis betrug CHF 0.7 Millionen (Vorjahr CHF 0.6 Millionen) und betrifft vor allem die Hypothekarzinsen für die Rahmenfinanzierung. Der Anstieg resultierte aus Einmaleffekten im Vorjahr.

Der Steueraufwand betrifft im Wesentlichen latente Steuern. Im Vorjahr wurde eine Steuerrückstellung im Umfang von 0.3 Millionen aufgelöst.

Solide Bilanz - LTV unter 31%

Die Bilanzsumme belief sich am 31. März 2021 auf CHF 223.0 Millionen mit einer soliden Eigenkapitalquote von 60.0% (Vorjahr 59.1%). Das Immobilienportfolio wurde zum Ende des Geschäftsjahrs mit CHF 218.7 Millionen bewertet. Fünf der sechs Anlageliegenschaften sind mit einer im September 2022 auslaufenden Rahmenfinanzierung im Umfang von CHF 118.0 Millionen finanziert. Diese ist per Bilanzstichtag in Höhe von CHF 67.0 Millionen in Anspruch genommen. Dies ergibt eine Belehnungsrate (LTV) von 30.6% (Vorjahr 33.4%). Am Bilanzstichtag betrugen die liquiden Mittel CHF 2.2 Millionen. Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über ein von der Generalversammlung genehmigtes Kapital in Höhe von CHF 37 Millionen für ihr weiteres Wachstum.

Dividende

Das Betriebsergebnis und die stabile Finanzlage der Züblin erlauben es, an der vom Verwaltungsrat angestrebten stabilen Dividendenpolitik festzuhalten und die Aktionäre am betrieblich erwirtschafteten Erfolg partizipieren zu lassen. Unverändert bleibt auch das Ziel, stets ausreichend verfügbare Mittel für Immobilieninvestitionen zum Ausbau des Portfolios zur Verfügung zu haben.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung 2021 die unveränderte Ausschüttung von CHF 1.00 pro Namenaktie aus der Kapitaleinlagereserve.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Mit der Wahl eines zusätzlichen Verwaltungsrats im Rahmen der a.o. Generalversammlung vom 21. Oktober 2020 setzt sich das Gremium aktuell aus vier Mitgliedern zusammen. Herr David Schärli vertritt den zweitgrössten Aktionär (10.21%) der Züblin. Im Übrigen bleibt die Zusammensetzung des Verwaltungsrats unverändert.

Die schlanke Management- und Organisationsstruktur der Züblin sowie die intensivierte Zusammenarbeit von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung trugen dazu bei, den Herausforderungen des anspruchsvollen Geschäftsjahrs 2020/21 erfolgreich zu begegnen.

Ausblick

Wenngleich die Einflüsse der Pandemie das operative Geschäft der Züblin nur unwesentlich betroffen haben, gehen wir davon aus, dass das Geschäftsjahr 2021/22 von den Auswirkungen und den sich fortsetzenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen beeinflusst sein wird. Wir sind jedoch zuversichtlich, dass sich die Konjunktur im weiteren Pandemieverlauf schrittweise erholen kann und unsere Mieter in die Lage bringt, ihre Tätigkeiten stufenweise wieder hochfahren und ihre unternehmerischen Ziele weiterverfolgen zu können.

Züblin selbst setzt sich für das angelaufene Geschäftsjahr folgende operativen und strategischen Ziele: zum einen soll mit gezielten Investitionen die Schaffung eines attraktiven Flächenangebots unterstützt und damit der Wert unserer Liegenschaften weiter gesteigert werden. Zum anderen bleibt der weitere Ausbau, d.h. der Ankauf von Bestandsimmobilien zur Vergrösserung des Portfolios, unverändert im Fokus. Die Herausforderungen im anhaltenden Tiefzins- bzw. Hochpreismarktumfeld mit unverändert hoher Nachfrage nach Immobilien an guten, zentralen Lagen in den Schweizer Wirtschaftszentren bleiben hoch. Für Ihr Wachstum hält Züblin an ihrer eher konservativ formulierten Strategie fest und investiert nur dann, wenn die vorgegebenen Anlagerichtlinien hinsichtlich Lagekriterien, Nutzungssegmente und Renditezielen erfüllt sind und die Investitionen langfristig und nachhaltig die Schaffung von Mehrwert für alle Anspruchsgruppen der Gesellschaft unterstützen.

Dank

Die Bedeutung tragfähiger Partnerschaften wurde uns allen in den vergangenen zwölf Monaten verstärkt ins Bewusstsein gerufen. Wir danken deshalb nicht nur Ihnen, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre für Ihr Vertrauen, sondern auch unseren Kunden, Partnern und natürlich unseren Mietern und Mitarbeitenden für die gute, konstruktive und engagierte Zusammenarbeit, die zum vorliegenden guten Ergebnis der Züblin beigetragen hat.

Generalversammlung 2021 am 22. Juni 2021

Gestützt auf die vom Bundesrat am 18. Februar 2021 bis Ende 2021 verlängerten COVID-19 Sicherheitsmassnahmen muss die Generalversammlung 2021 der Züblin Immobilien Holding AG erneut ohne persönliche Teilnahme unserer Aktionäre durchgeführt werden. Leider ist weder der informelle Austausch vor oder nach der Generalversammlung möglich, noch haben unsere Aktionärinnen und Aktionäre Gelegenheit für persönliche Wortmeldungen.

Vor diesem Hintergrund ist es uns ein Anliegen, Ihnen zumindest die Möglichkeit einzuräumen, Ihre Fragen oder Anliegen im Vorfeld der Generalversammlung schriftlich an uns zu richten. Wir hoffen, Ihnen damit für 2021 ein wenig «GV-Normalität» anbieten zu können.

Alle wichtigen Instruktionen betreffend die Stimmrechtsübertragung und alle dafür wichtigen Daten finden Sie unter «Organisatorisches» im hinteren Teil dieser Einladung.

Zürich, 1. Juni 2021

Züblin Immobilien Holding AG

Der Verwaltungsrat

KENNZAHLEN

		1.4.2020 bis 31.3.2021	1.4.2019 bis 31.3.2020	Veränderung in Prozent
Erfolgsrechnung				
Mietertrag	CHF Mio.	9.2	9.4	-2.7
Netto Betriebsertrag	CHF Mio.	8.3	8.5	-1.9
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	CHF Mio.	0.3	0.2	35.2
EBITDA	CHF Mio.	5.7	6.1	-5.3
Erfolg	CHF Mio.	4.0	4.6	-13.2
EPRA Eigenkapitalrendite	%	2.7	3.2	-0.4
Bilanz				
Anlageliegenschaften	CHF Mio.	218.7	217.9	0.4
Eigenkapital	CHF Mio.	133.7	133.0	0.6
Eigenkapitalquote	%	60.0	59.1	0.8
EPRA Eigenkapital	CHF Mio.	148.3	146.8	1.0
EPRA Eigenkapitalquote	%	66.5	65.3	1.2
Hypotheken	CHF Mio.	66.9	72.8	-8.1
Beleihungsrate (LTV)	%	30.6	33.4	-2.8
Kennzahlen pro Aktie in CHF				
Erfolg der Aktionäre	CHF	1.21	1.40	-13.6
NAV pro Aktie	CHF	40.33	40.10	0.6
EPRA NAV pro Aktie	CHF	44.73	44.28	1.0
Börsenkurs per Stichtag	CHF	26.60	27.80	-4.3
Portfolio				
Annualisierter Mietertrag	CHF Mio.	8.3	9.4	-12.6
EPRA Mietertragsrendite, netto	%	3.4	3.9	-0.5
Durchschnittlicher Effektivzinssatz	%	1.1	1.0	0.1
Leerstandsquote (monetär)	%	15.7	8.2	7.5

Obige Kennzahlen sowie die prozentualen Veränderungen 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 2020/21, Berichte der Revisionsstelle und Vergütungsbericht

1.1 Genehmigung des Geschäftsberichts 2020/21 (bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung) sowie Kenntnisnahme von den Berichten der Revisionsstelle

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt, den Geschäftsbericht 2020/21 zu genehmigen.

1.2 Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2020/21 (nicht bindend)

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt, den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2020/21 in einer nicht bindenden Konsultativabstimmung zu genehmigen.

2. Verwendung des Bilanzverlusts

in CHF	31.3.2021
Bilanzverlust	
Vortrag des Vorjahres	-108 621 738.90
Erfolg des Geschäftsjahrs	-460 113.00
Bilanzverlust zur Verfügung der GV	-109 081 851.90
Verwendung des Bilanzverlusts	
Vortrag auf neue Rechnung	-109 081 851.90

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt, den Bilanzverlust in Höhe von CHF 109'081'851.90 auf neue Rechnung vorzutragen.

3. Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserve

in CHF	31.3.2021
Gesetzliche Kapitaleinlagereserve am Anfang des Geschäftsjahres	160 606 647.18
Ausschüttung an die Aktionäre	-3 318 027.00
Gesetzliche Kapitaleinlagereserve am Ende des Geschäftsjahres	157 288 620.18

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt eine steuerfreie Ausschüttung von CHF 1.00 pro Namenaktie aus gesetzlicher Kapitaleinlagereserve. 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 2020/21 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 Herr David C. Schärli (Wiederwahl)

5.1.4 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)

5.3.4 Herr David C. Schärli (Neuwahl)

5.4 Wahl des unabhängigen Stimmrechtsvertreters

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt die Wahl der Adtrexa AG als unabhängige Stimmrechtsvertreterin bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2022.

5.5 Wahl der Revisionsstelle

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt die Wahl von PriceWaterhouseCoopers AG (PwC), Zürich, als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2021/22.

6. Erneuerung genehmigtes Kapital

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt die Erneuerung der Ermächtigung des Verwaltungsrats zur Ausgabe von Aktien aus genehmigtem Kapital für zwei Jahre bis zum 22. Juni 2023 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 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.

Vorgeschlagene neue Version des Artikel 4b Absatz 1

Genehmigtes Aktienkapital

¹ Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis zum 22. Juni 2023 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.

(der Rest von Artikel 4b der Statuten bleibt unverändert)

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 400'000 zu genehmigen.

7.2 Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2022/23

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt, für die Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2022/23 einen maximalen Gesamtbetrag der Vergütungen von CHF 600'000 zu genehmigen.

ORGANISATORISCHES

Einreichen von Fragen zu Händen der Generalversammlung

Aktionärinnen und Aktionäre haben die Gelegenheit, Fragen zu Händen der Generalversammlung im Vorfeld einzureichen. **Bitte senden Sie uns diese bis spätestens Freitag, 18. Juni 2021 per E-Mail an investor.relations@zueblin.ch oder per Post an Züblin Immobilien Holding AG, Hardturmstrasse 76, 8005 Zürich.**

Unterlagen

Der Geschäftsbericht 2020/21 mit den Berichten der Revisionsstelle liegt seit dem 19. Mai 2021 am Sitz der Gesellschaft, Hardturmstrasse 76, 8005 Zürich, zur Einsichtnahme auf und ist ab diesem Zeitpunkt auch im Internet abrufbar (www.zueblin.ch). Auf Wunsch stellt die Gesellschaft den Geschäftsbericht auch postalisch zu.

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

Stimmberechtigung

Aktionäre können ihre Stimmrechte an der Generalversammlung 2021 ausschliesslich über die unabhängige Stimmrechtsvertreterin ausüben und sind gebeten, ihre Vollmacht und Stimmrechtsinstruktionen an Adtrexa AG zu erteilen.

Stimmberechtigt sind Namenaktionäre, die am 14. Juni 2021, 17.00 Uhr im Aktienbuch eingetragen sind. In der Zeit vom 15. bis und mit 22. Juni 2021 werden im Aktienregister keine Eintragungen oder Übertragungen von Aktien vorgenommen, die zur Ausübung des Stimmrechts an der Generalversammlung berechtigen. Aktionäre, die ihre Aktien vor der Generalversammlung ganz oder teilweise veräussert haben, sind entsprechend nicht mehr stimmberechtigt.

Vertretung

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, 20. Juni 2021, 23.59 Uhr (MESZ), möglich.

KONTAKT

Züblin Immobilien Holding AG
Hardturmstrasse 76
CH-8005 Zürich

Telefon
+41 44 206 29 39

Fax
+41 44 206 29 38

E-Mail
info@zueblin.ch
investor.relations@zueblin.ch

Internet
www.zueblin.ch