

züblin

IMMOBILIEN

EINLADUNG

zur 33. ordentlichen Generalversammlung
der Züblin Immobilien Holding AG

Dienstag, 21. Juni 2021, 10.00 Uhr (Türöffnung 09.30 Uhr)
METROPOL, Fraumünsterstrasse 12, 8001 Zürich



Wir freuen uns, unsere geschätzten Aktionärinnen und Aktionäre dieses Jahr wieder persönlich an der Generalversammlung 2022 begrüßen zu dürfen.

Die Lokalität stellt den ausreichenden Abstand zu anderen Teilnehmenden sicher. Das Tragen von Schutzmasken in Innenräumen ist nicht vorgeschrieben. Zu Ihrer eigenen Sicherheit empfehlen wir jedoch während der GV einen Mund-/Nasenschutz zu tragen.

Sie erreichen den Veranstaltungsort im METROPOL bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln:

Ab Zürich HB: Tramlinie Nr. 11 bis Haltestelle «Kantonalbank»

Ab Stadelhofen: Tramlinien Nr. 11 oder 8 bis Haltestelle «Kantonalbank».

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 2021/22



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

Geschätzte Aktionärinnen, geschätzte Aktionäre

Züblin darf auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2021/22 zurückblicken. Massgeblich dazu beigetragen haben gute Vermietungserfolge sowie die Aufwertung des Liegenschaftens-Portfolios im Rahmen der Neubewertung zum Geschäftsjahrende. Wachstum durch Immobilienzukäufe war im unverändert anspruchsvollen Marktumfeld für zentral gelegene Geschäftliegenschaften in Schweizer Wirtschaftszentren aufgrund weiter rückläufiger Renditen im Rahmen der vorgegebenen Züblin Anlagerichtlinien nicht realisierbar. Der Fokus der Investitionen lag daher primär auf der weiteren Optimierung des Flächenangebots, das heisst, auf der Schaffung modular ausgestaltbarer Raumkonzepte zur Erhöhung der Arbeitsplatzflexibilität sowie auf gezielten Massnahmen zur laufenden Verbesserung der Nachhaltigkeit unserer Bestandsliegenschaften.

Zum Portfolio - Leerstand halbiert

Am 31. März 2022 belief sich der Gesamtwert des Portfolios auf CHF 225.1 Millionen. Die Erhöhung des Werts unserer Liegenschaften von 2.9% gegenüber Vorjahr entspricht CHF 6.4 Millionen. Beigetragen haben dazu Investitionen (CHF 1.0 Millionen), das Marktumfeld sowie die Vermietungserfolge, die sich in der tieferen Leerstandsquote zeigen. Diese betrug am Stichtag 7.9% (Vorjahr 15.7%). Die gewichtete durchschnittliche Vertragslaufzeit (WALT) lag bei 3.5 Jahren (Vorjahr 3.8). Am Bilanzstichtag beliefen sich die annualisierten Mieterträge auf CHF 9.1 Millionen. Der Anstieg von rund 10% gegenüber dem Vorjahr (+CHF 0.8 Millionen) ergab sich im Wesentlichen aus der Wiedervermietung des gesamten Objektes Holbeinstrasse 22 in Zürich.

Das unverändert aus sechs Liegenschaften bestehende Portfolio weist neben guter Standort- auch hohe Mieterqualität aus. Diese konnte im Zuge erfolgreicher Vermietungen im Objekt Holbeinstrasse an Mieter aus den Bereichen Asset Management, Treuhand und Sportmedizin nochmals substantiell verbessert werden. Gleiches gilt für die beiden vollvermieteten Liegenschaften Hardturmstrasse und Hofwiesenstrasse in Zürich-Oerlikon. Im direkt gegenüber dem Bahnhof Oerlikon gelegenen Objekt konnten zwei langjährig bestehende Mietverträge um weitere fünf bzw. zehn Jahre verlängert werden. Im Geschäftshaus Torre in Baden gelang es, Flächen im Zuge von Zusammenlegungen attraktiver zu gestalten und in der Folge erfolgreich langfristig zu vermieten. Für die Büro- und Gewerbeliegenschaft in Egg bei Zürich erfolgte die Repositionierung einer Grossfläche in ein neues, modulares, auch kleinteilig vermietbares Flächenkonzept. Nach anfänglich erfreulichen und zügig voranschreitenden Gesprächen mit einem erfolgreichen Anbieter von LifeScience Dienstleistungen kam es Ende 2021 in unserer Berner Liegenschaft Morgenstrasse 136 leider unerwartet zum Abbruch der Verhandlungen. Ausschlaggebend dafür war die Umsetzbarkeit der zeitlich ambitionierten Ziele des Interessenten hinsichtlich Mieterausbau der im Rohbau angebotenen Flächen.

Das Züblin-Portfolio blieb über die Dauer der Einflüsse der COVID-19 Pandemie auch in der Berichtsperiode lediglich im Mietersegment Gastronomie betroffen. Die auf dieses Segment entfallenden Mieterträge belaufen sich auf 3.6%. Im Zuge der Vermarktung unserer Flächen zeichnete sich jedoch deutlich ab, dass sich der anfängliche Homeoffice Trend post-Pandemie weiter durchzusetzen vermag und es zu einer merklichen Verlagerung hin zu hybriden Arbeitsplatzformen kommt. Standortqualität und Flexibilität des Flächenangebots sind daher aus Sicht des Mieters die primären Entscheidungskriterien für die Anmietung neuer Büroflächen. Diesbezüglich sieht Züblin das Portfolio weiterhin gut positioniert.

Ertragslage - Gewinnsteigerung um 50%

Das vergangene Geschäftsjahr 2021/22 verlief erfolgreich. Der Gewinn erreichte CHF 6.0 Millionen und lag damit um 50% über dem Vorjahr (CHF 4.0 Millionen). Dieser Steigerung liegt im Wesentlichen die höhere Bewertung der Anlageliegenschaften zu Grunde. Massgeblich trugen die Stabilisierung des Portfolios durch Halbierung der Leerstandsquote, die gute Verfassung des Marktes sowie die Qualität des Portfolios zum Bewertungsgewinn vor latenten Steuern in Höhe von CHF 5.2 Millionen bei.

Der Betriebserfolg aus Vermietung sank während der Wiedervermietungsphase der Liegenschaft Holbeinstrasse/ Zürich erwartungsgemäss um 4.8% auf CHF 7.9 Millionen (Vorjahr CHF 8.3 Millionen). Einmalige Sondereffekte im Umfang von CHF 0.4 Millionen im Bereich der Personal- und Verwaltungsaufwendungen führten zum Anstieg von CHF 2.7 auf CHF 3.2 Millionen.

Die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital erhöhte sich von 3.0% im Vorjahr auf 4.4%. Der Konzerngewinn 2021/22 entspricht einem Gewinn pro Aktie von CHF 1.80 (Vorjahr CHF 1.21).

Solide Bilanz - Langfristige Kapitalzusage durch Erneuerung der Rahmenfinanzierung

Im Geschäftsjahr 2021/22 erhöhte sich die Bilanzsumme um 3.4% und liegt bei CHF 230.6 Millionen. Dabei nahm der Wert des Immobilienportfolios aufgrund von Investitionen und Neubewertungserfolgen um CHF 6.4 Millionen zu und lag am 31. März 2022 bei CHF 225.1 Millionen. Die Eigenkapitalbasis liegt weiterhin solide bei 59.2% (Vorjahr 60.0%). Die Belehnungsquote (LTV) sank zum Stichtag auf 29.7% (Vorjahr 30.6%).

Im Rahmen der Ausschreibung der Ende September 2022 auslaufenden Rahmenfinanzierung konnte bereits Ende März 2022 die Finanzierung im Rahmen eines neuen Kreditvertrags zu tieferen Konditionen für weitere sieben Jahre gesichert und damit die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unserer bestehenden Hausbank fortgesetzt werden. Die neue Rahmenfinanzierung bietet über die Laufzeit flexible Zinsbindungen zwischen einem Monat und sieben Jahren. Der stichtagsbezogene durchschnittliche Effektivzinssatz reduziert sich von 1.1% auf 0.8%. Neben dieser Rahmenfinanzierung im Umfang von CHF 100 Millionen, verfügt die Gesellschaft weiterhin über ein von der Generalversammlung genehmigtes Kapital in Höhe von CHF 37 Millionen.

Dividende - Fortgesetzte Ausschüttungspolitik

Der Konzerngewinn 2021/22 erlaubt, die stabile Dividendenpolitik fortzusetzen und die Aktionäre weiterhin am erwirtschafteten Erfolg der Gesellschaft teilhaben zu lassen. Die Ausschüttung von CHF 1.00 pro dividendenberechtigter Namenaktie stellt zudem sicher, dass ausreichend verfügbare Mittel für Immobilienanlagen in der Gesellschaft verbleiben.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung 2022 die steuerfreie Ausschüttung von CHF 1.00 pro dividendenberechtigter Namenaktie aus den gesetzlichen Kapitaleinlagereserven.

Ausblick

Wo immer erforderlich, wird das Flächenangebot unseres Bestandsportfolios auf die Anforderungen des Marktes ausgerichtet. Flächen mit Optimierungspotenzial – sei es die zeitgemässe Anpassung auf die sich verändernden Mieterbedürfnisse oder die weitere Förderung der Nachhaltigkeit unserer Büro- und Gewerbeliegenschaften –

werden wir aktiv und investieren mit dem Ziel, die Flächenqualität des Portfolios zu fördern sowie die Werterhaltung und Wertmehring unserer Objekte bestmöglich gewährleisten zu können.

Es ist davon auszugehen, dass der Schweizer Immobilienmarkt für Investoren auch im Geschäftsjahr 2022/23 der Züblin attraktiv bleibt und die Hochpreissituation dementsprechend anhalten wird. In diesem Marktumfeld ist nachhaltiges und stabiles Wachstum durch Zukäufe von anlagerichtlinienkonformen Liegenschaften weiterhin anspruchsvoll.

Dank

Nach zweijähriger Zwangspause freuen wir uns, unsere geschätzten Aktionärinnen und Aktionäre im Rahmen der Generalversammlung 2022 wieder persönlich begrüßen zu können. Wir danken bereits an dieser Stelle für das Vertrauen, das wir in der von viel Unsicherheit geprägten Zeit ungebrochen erfahren durften. Wir danken aber auch allen Partnern und Mietern, mit denen wir einen unverändert guten und stets konstruktiven Austausch pflegen durften. Und nicht zuletzt danken wir dem Züblin-Team, das engagiert und motiviert am Erfolg der Züblin mitarbeitet.

Zürich, 1. Juni 2022

Züblin Immobilien Holding AG

Der Verwaltungsrat

KENNZAHLEN

		1.4.2021 bis 31.3.2022	1.4.2020 bis 31.3.2021	Veränderung in Prozent
Erfolgsrechnung				
Mietertrag	CHF Mio.	8.5	9.2	-7.6
Betriebsertrag aus Vermietung	CHF Mio.	7.9	8.3	-4.8
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	CHF Mio.	5.2	0.3	1 633.3
EBITDA	CHF Mio.	4.9	5.7	-14.0
Gewinn	CHF Mio.	6.0	4.0	50.0
Eigenkapitalrendite	%	4.4	3.0	1.4
Bilanz				
Anlageliegenschaften	CHF Mio.	225.1	218.7	2.9
Eigenkapital	CHF Mio.	136.5	133.7	2.1
Eigenkapitalquote	%	59.2	60.0	-0.8
Hypotheken	CHF Mio.	66.9	66.9	0.0
Belehnungsrate (LTV)	%	29.7	30.6	-0.9
Kennzahlen pro Aktie in CHF				
Gewinn der Aktionäre	CHF	1.80	1.21	48.8
NAV pro Aktie	CHF	41.17	40.33	2.1
EPRA NRV pro Aktie	CHF	46.36	44.73	3.6
Börsenkurs per Stichtag	CHF	26.80	26.60	0.8
Portfolio				
Annualisierter Mietertrag	CHF Mio.	9.1	8.3	9.6
EPRA Mietertragsrendite, netto	%	3.8	3.4	0.4
Durchschnittlicher Effektivzinssatz	%	0.8	1.1	-0.3
Leerstandsquote (monetär)	%	7.9	15.7	-7.8

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 2021/22, Berichte der Revisionsstelle und Vergütungsbericht

1.1 Genehmigung des Geschäftsberichts 2021/22 (bestehend aus Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung) sowie Kenntnisnahme von den Berichten der Revisionsstelle

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt, den Geschäftsbericht 2021/22 zu genehmigen.

1.2 Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2021/22 (nicht bindend)

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt, den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2021/22 in einer nicht bindenden Konsultativabstimmung zu genehmigen.

2. Verwendung des Bilanzverlusts

in CHF	31.3.2022
Bilanzverlust	
Vortrag des Vorjahres	-109 081 851.90
Erfolg des Geschäftsjahrs	-1 059 479.61
Bilanzverlust zur Verfügung der GV	-110 141 331.51
Verwendung des Bilanzverlusts	
Vortrag auf neue Rechnung	-110 141 331.51

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt, den Bilanzverlust in Höhe von CHF 110'141'331.51 auf neue Rechnung vorzutragen.

3. Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserve

in CHF	31.3.2022
Gesetzliche Kapitaleinlagereserven am Anfang des Geschäftsjahrs	157 291 083.18
Ausschüttung an die Aktionäre	-3 318 027.00
Gesetzliche Kapitaleinlagereserven am Ende des Geschäftsjahrs	153 973 056.18

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt eine steuerfreie Ausschüttung von CHF 1.00 pro dividendenberechtigter 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 2021/22 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 Herr David C. Schärli (Wiederwahl)

5.3.4 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 2023.

5.5 Wahl der Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG hat im Rahmen ihrer global zur Anwendung kommenden Strategie entschieden, das Revisionsmandat aufgrund der Eigentumsverhältnisse bei Züblin nicht fortzuführen und dementsprechend nicht zur Wiederwahl anzutreten. Der Verwaltungsrat hat das Mandat neu ausgeschrieben und freut sich, der Generalversammlung SWA Swiss Auditors AG als neue Revisionsstelle vorzuschlagen.

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt die Wahl von SWA Swiss Auditors AG als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2022/23.

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 2023/24

Antrag: Der Verwaltungsrat beantragt, für die Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2023/24 einen maximalen Gesamtbetrag der Vergütungen von CHF 600'000 zu genehmigen.

ORGANISATORISCHES

Der Geschäftsbericht 2021/22 mit den Berichten der Revisionsstelle liegt seit dem 19. Mai 2022 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 ein gedrucktes Exemplar auch postalisch zu.

Stimmberechtigung und Zutritt zur Generalversammlung

Stimmberechtigt sind alle Aktionäre, welche bis am 13. Juni 2022 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 beigelegten Antwortschein bis zum 16. Juni 2022 (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

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

- a) Durch die unabhängige Stimmrechtsvertreterin ADTREXA 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, das 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 <https://zueblin.netvote.ch> 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, 19. Juni 2022, 23.59 Uhr (MESZ), möglich.

FÜR IHRE NOTIZEN

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

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