

## Corporate Governance

Transparenz schafft Vertrauen _____	27
Konzernstruktur _____	28
Bedeutende Aktionäre _____	29
Kapitalstruktur _____	30
Verwaltungsrat _____	32
Gruppenleitung _____	37
Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen _____	37
Mitwirkungsrechte der Aktionäre _____	38
Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen _____	39
Revisionsstelle und unabhängige Immobilienbewerter _____	39
Informationspolitik _____	41
Wesentliche Veränderungen seit dem Bilanzstichtag _____	41

**Vertrauen durch  
Transparenz  
engagiert und  
verantwortlich.**

# Corporate Governance

Seite  
**27**

Transparenz schafft Vertrauen. Unter Corporate Governance versteht Züblin die Art und Weise, wie die Führung der Unternehmung organisiert ist. Ein Gleichgewicht zwischen effizientem Prozess der Entscheidungsfindung, Transparenz und Kontrolle wird angestrebt, um die Interessen der Aktionäre zu wahren und Mehrwert zugunsten sämtlicher Anspruchsgruppen zu schaffen und somit den Erfolg der Unternehmung nachhaltig zu sichern. Züblin richtet sich nach den geltenden Standards des Swiss Code of Best Practice für Corporate Governance und erfüllt die "Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance" der SIX Swiss Exchange.

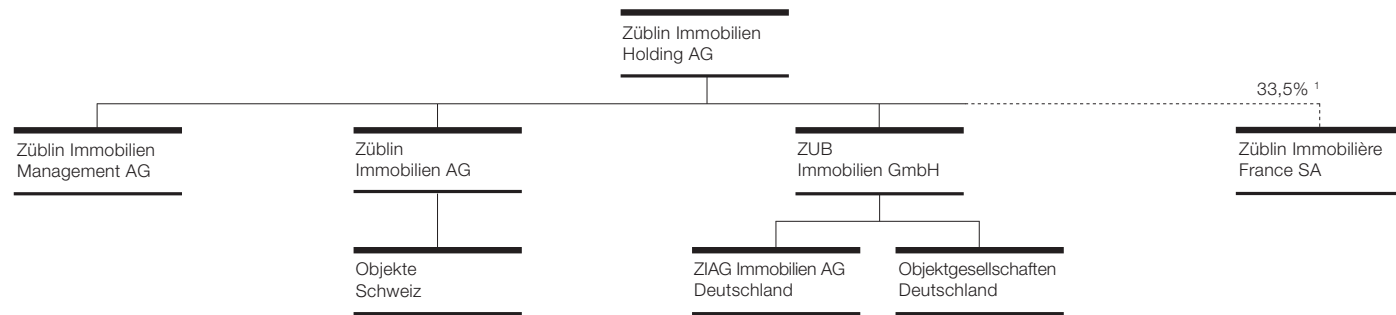
Züblin Gruppe  
Jahresbericht 15\_16

In Kürze  
Aktionärsbrief  
Portfolio

**Corporate Governance**  
Vergütungsbericht  
Finanzbericht

1. Konzernstruktur  
und Aktionariat

1.1 Konzernstruktur  
1.1.1 Darstellung



<sup>1</sup> Kontrollverlust aufgrund des wirtschaftlichen Rückzugs aus dem französischen Markt zum 31. Juli 2015

**Beteiligungsquote**

Die Züblin Immobilien Holding AG hält , mit Ausnahme der Züblin Immobilière France SA, direkt oder indirekt an allen Gesellschaften 100%.

Per 31. Juli 2015 erfolgte der wirtschaftliche Rückzug aus dem französischen Markt nachdem die Gruppe nunmehr 33,5% (17,3% auf verwässerter Basis) an der Züblin Immobilière France SA (ZIF) hält. Darüber hinaus wurde dem Investor eine Call Option über den Erwerb der restlichen Aktien der ZIF zu einem Preis abhängig von der wirtschaftlichen Leerstandsquote des französischen Portfolios gewährt.

**1.1.2 Kotierte Gesellschaften**

Holdingsgesellschaft: Die Züblin Immobilien Holding AG mit Sitz in Zürich ist die Holdinggesellschaft der Züblin Gruppe. Sie ist an der SIX Swiss Exchange kotiert (Kürzel: ZUBN, ISIN CH0021831182) und wies per 31. März 2016 eine Börsenkapitalisierung von CHF 61.4 Mio. aus.

**1.1.3 Nicht kotierte Beteiligungen**

Alle weiteren Beteiligungen sind auf der Seite 130 detailliert dargestellt.

Der Züblin Immobilien Holding AG sind folgende Aktionäre bekannt, die einen meldepflichtigen Grenzwert überschreiten:

## 1.2 Bedeutende Aktionäre

Anzahl Aktien im Handelsregister eingetragen per 31. März 2016: 3 318 027

	31.3.2016
Lamesa Holding SA, Panama <sup>1</sup>	37,38%
Ketom AG, Wollerau	3,21%

<sup>1</sup> Die Gesellschaft ist durch Dr. Iosif Bakaleynik (Präsident), Vladislav Osipov und Iakov Tesis im Verwaltungsrat vertreten.

## Aktionariat per 31. März 2016

	Anzahl Aktionäre	%	Anzahl Aktien	%
<b>Eingetragene Aktien</b>				
1 bis 10	652	27%	2 285	0%
11 bis 50	465	20%	12 697	0%
51 bis 100	264	11%	18 672	1%
101 bis 500	628	26%	149 667	4%
501 bis 10 000	358	15%	522 663	16%
10 001 bis 99 540	25	1%	554 207	17%
99 541 (3%) und mehr	1	0%	1 238 240	37%
<b>Total eingetragen</b>	<b>2 393</b>	<b>100%</b>	<b>2 498 431</b>	<b>75%</b>
Nicht eingetragen			819 596	25%
<b>Total Aktien</b>			<b>3 318 027</b>	<b>100%</b>
<b>Eingetragene Aktionäre</b>				
Natürliche Personen	2 246	94%	623 258	25%
Juristische Personen	147	6%	1 875 173	75%
<b>Total eingetragen</b>	<b>2 393</b>	<b>100%</b>	<b>2 498 431</b>	<b>100%</b>

## 1.3 Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

## 2. Kapitalstruktur

### 2.1 Aktienkapital per 31. März 2016

---

Ordentliches Kapital	<b>CHF 74 655 607.50</b> eingeteilt in 3 318 027 Namenaktien mit CHF 22.50 Nominalwert
----------------------	---

---

Die Namenaktien sind Einheitsaktien und alle mit den gleichen Vermögens- und Mitwirkungsrechten ausgestattet. Es bestehen keine Beschränkungen der Übertragbarkeit. Voraussetzung für die Ausübung der Mitwirkungsrechte der Aktionäre ist der Eintrag im Aktienbuch. Aktionäre werden mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, wenn sie ausdrücklich erklären, die Aktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben. Das Stimmrecht und die damit verbundenen Rechte der eigenen Aktien ruhen.

Die Aktien sind als Wertrechte ausgestattet und weder in einer Globalurkunde noch in Zertifikaten, Einzelurkunden oder in anderer Form verurkundet. Den Aktionären steht kein Anspruch auf Ausstellung eines Aktientitels zu, doch können sie jederzeit von der Gesellschaft eine Bescheinigung über ihre Stellung als Aktionär verlangen. Die Gesellschaft führt ein Wertrechtbuch gemäss den Bestimmungen von Art. 973c OR.

Für den genauen Wortlaut der Bestimmungen wird auf die Statuten der Gesellschaft verwiesen, die auf [www.zueblin.ch](http://www.zueblin.ch) eingesehen oder bei der Gesellschaft bezogen werden können.

### 2.2 Genehmigtes und bedingtes Kapital im Besonderen

#### 2.2.1 Genehmigtes Kapital

Die Aktionäre haben im Rahmen der a.o. GV vom 29. Februar 2016 den Verwaltungsrat ermächtigt, bis zum 28. Oktober 2017 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.

#### 2.2.2 Bedingtes Kapital

Die Aktionäre haben im Rahmen der a.o. GV vom 29. Februar 2016 den Verwaltungsrat ermächtigt, das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 164 444 voll zu liberierenden Namenaktien zu je CHF 22.50 im Nennwert von insgesamt höchstens CHF 3 699 990 mittels Ausübung von RSUs (Restricted Share Units), welche den Mitarbeitern oder Mitgliedern des Verwaltungsrats der Gesellschaft oder einer ihrer Konzerngesellschaften gemäss dem vom Verwaltungsrat genehmigten Vergütungsvereinbarungen eingeräumt werden oder wurden, zu erhöhen.

### 2.3 Kapitalveränderungen der letzten drei Jahre

Geschäftsjahr 2013/2014	Keine Veränderungen
Geschäftsjahr 2014/2015	Keine Veränderungen
Geschäftsjahr 2015/2016	Ordentliche Kapitalerhöhung zum 1. Dezember 2015

#### 2.4/2.5 Aktien, Partizipationsscheine/Genussscheine

Die unter Ziffer 2.1 auf Seite 31 erwähnten 3318027 ausgegebenen Namenaktien sind voll einbezahlt. Jede Aktie ist dividendenberechtigt. Unter Ziffer 6 auf Seite 38 ist die Stimmberechtigung erläutert. Vorzugsrechte und ähnliche Berechtigungen bestehen keine.

Per 31. März 2016 waren weder Partizipationsscheine noch Genussscheine ausstehend.

#### 2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Die Aktien der Gesellschaft sind ohne Einschränkungen frei übertragbar. Für die Namenaktionäre wird ein Aktienbuch geführt. Darin werden die Eigentümer und Nutzniesser mit Namen und Vornamen, Wohnort, Adresse und Staatsangehörigkeit (bei juristischen Personen der Sitz) eingetragen. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär oder Nutzniesser nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist.

Erwerber von Namenaktien oder einer Nutzniessung an Namenaktien werden auf Gesuch als Aktionäre oder Nutzniesser mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, wenn sie ausdrücklich erklären, die Aktien oder die Nutzniessung an den Aktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben. Ist der Erwerber nicht bereit, eine solche Erklärung abzugeben, kann der Verwaltungsrat die Eintragung mit Stimmrecht verweigern. Diese Eintragungsbeschränkung gilt auch für Aktien, die über die Ausübung eines Bezugs-, Options- oder Wandelrechts gezeichnet oder erworben werden.

#### 2.7 Wandelanleihen und Optionen

Per 31. März 2016 waren bei der Züblin Immobilien Holding AG keine Wandelanleihen und Optionen ausstehend.

## 3. Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat legt das Leitbild sowie die strategische Ausrichtung der Unternehmung fest; er ist das oberste Führungsgremium der Gesellschaft und somit für die Überwachung der Gruppenleitung verantwortlich. Seit der letzten Generalversammlung gab es keine personellen Veränderungen im Verwaltungsrat.

Per 31. März 2016 waren mit Ausnahme von Dr. Iosif Bakaleynik, Vladislav Osipov und Iakov Tesis die Mitglieder des Verwaltungsrats unabhängig.

Die nachfolgende Aufstellung vermittelt einen Überblick über die Zusammensetzung des Verwaltungsrats am 31. März 2016.

## 3.1/3.2 Mitglieder des Verwaltungsrats/Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

	Mitglied seit	Amts-dauer bis	Ausschüsse
<b>Dr. Iosif Bakaleynik, Präsident/CEO</b> 1951, Russischer Staatsangehöriger Verwaltungsrat der Energetic Source S.p.A (Renova Gruppe) Stiftungsrat des International Tax and Investment Center (ITIC)	2014	2016	A, C
<b>Vladislav Osipov, Mitglied</b> 1971, Russischer Staatsbürger Geschäftsführer der Centiveo AG, Zürich Vertreter von Lamesa Holding SA, Panama	2012	2016	B
<b>Iakov Tesis, Mitglied</b> 1974, Russischer Staatsangehöriger Verwaltungsrat in verschiedenen Unternehmen der Renova Gruppe, dabei als Präsident bei Gazex, Uncometch, Interregional Distribution Grid Company of Urals). Präsident des Verwaltungsrats der Energetic Source S.p.A (Renova Gruppe)	2014	2016	C
<b>Dr. Markus Wesnitzer, Mitglied</b> 1963, Deutscher Staatsangehöriger Geschäftsführer der ICN Immobilien Consult Nürnberg zuständig für das Immobilien-Portfolio der Schickedanz Gruppe	2006	2016	A, B, C
<b>Dr. Wolfgang Zürcher, Mitglied</b> 1965, Schweizer Staatsangehöriger Rechtsanwalt bei Wenger & Vieli Verwaltungsrat bei Alegra Capital AG, UCC Holding AG, Milestone Capital AG, sowie diverse Mandate in Familiengesellschaften	2014	2016	A, B

A = Mitglied Nominierungs-, Entschädigungs- und Corporate Governance-Ausschusses (NCC)

B = Mitglied Prüfungsausschuss (AC)

C = Investment & Strategic Committee (IC)

Keiner der nicht-exekutiven Verwaltungsräte gehörte in den vergangenen drei Berichtsperioden der Geschäftsleitung der kotierten Gesellschaft oder einer Konzerngesellschaft an.

### **Dr. Iosif Bakaleynik**

Dr. Iosif Bakaleynik trat 2014 in den Verwaltungsrat der Gesellschaft ein und ist seit als Verwaltungsratspräsident sowie als Mitglied im Vergütungsausschuss sowie im Strategieausschuss vertreten. Ferner bekleidet er das Amt des CEO. Dr. Bakaleynik verfügt über langjährige Führungserfahrung in verschiedenen internationalen Unternehmungen. Ab 2008 war er bis vor kurzem als Berater des Verwaltungsratspräsidenten der Renova Management AG, Victor Vekselberg, tätig. Ausserdem war er Vorsitzender des Aufsichtsrats der Renova US Holdings Ltd, einer Tochtergesellschaft der Renova-Gruppe. Dr. Bakaleynik ist ferner Stiftungsrat des International Tax and Investment Center (ITIC) und bekleidete zwischen 2007–2015 Verwaltungsratsmandate bei der Integra Group, (LSE-kotiert) sowie bei der CIFC Corp. (NASDAQ kotiert). Iosif Bakaleynik besitzt einen MBA-Abschluss der Harvard Business School sowie einen Master und Dokortitel in Wirtschaftswissenschaften der Staatlichen Universität Moskau.

### **Vladislav Osipov**

Dipl. Ing. Vladislav Osipov trat 2012 als Verwaltungsrat in die Gesellschaft ein und ist ebenfalls Mitglied im Prüfungsausschuss. Vladislav Osipov ist Managing Director der Centiveo AG, Zürich, einer Family Office Gesellschaft. Neben verschiedenen Tätigkeiten in führender Position bei Schweizer Unternehmen wie Vinorex AG, Coalco AG, war er auch Sekretär des CEO/VRP der Renova Management AG in Zürich. Zwischen 1994 und 2005 bekleidete er verschiedene Kaderpositionen innerhalb der ABB Gruppe in Deutschland und Russland.

### **Iakov Tesis**

Iakov Tesis trat 2014 in den Verwaltungsrat der Gesellschaft ein und ist ebenfalls Mitglied im Anlage- und Strategieausschuss. Iakov Tesis ist als Direktor und Leiter Projekte bei der Renova-Gruppe in Russland tätig. Er ist beauftragter Interessensvertreter und Verwaltungsratspräsident in verschiedenen Konzerngesellschaften wie Gazex, ein Joint Venture der Gazprom; Energetic Source Spa, eine italienische Energie- und Gasgesellschaft. Zudem ist er im Verwaltungsrat der Gesellschaften Uncomtech, eine bedeutende russische Industrie Holding für Kabelprodukte sowie der Interregional Distribution Grid Company of Urals) Von 2010 bis 2012 war er stellvertretender Generaldirektor M&A von CJSC Integrated Energy Systems, Russlands grösster privater Strom- und Wärmeenergieerzeugungsgesellschaft. Iakov Tesis verfügt über umfangreiche Erfahrung im Projektmanagement, Investitionsanalysen, M&A und Unternehmensführung.

### **Dr. Markus Wesnitzer**

Dr. Markus Wesnitzer trat 2006 in den Verwaltungsrat der Gesellschaft ein. Er ist Präsident des Prüfungsausschusses sowie Mitglied im Anlage- und Strategieausschuss, im Vergütungsausschuss sowie im Anlage- und Strategieausschuss. Seit 1996 verantwortete Dr. Wesnitzer den Bereich Immobilien in der Schickedanz Holding in Fürth. Im Jahr 2000 trat er in den Vorstand der ICN Immobilien Consult Nürnberg ein und ist dort seitdem für Akquisitionen sowie die kaufmännische und technische Bestandsverwaltung zuständig. ICN managt als Immobilien Family Office ein Portfolio mit den Schwerpunkten Büro und Handel in deutschen Grossstädten.



### **Dr. Wolfgang Zürcher**

Dr. Wolfgang Zürcher trat 2014 in den Verwaltungsrat der Gesellschaft ein. Er ist Präsident des Vergütungsausschusses und Mitglied im Prüfungsausschuss. Dr. Zürcher arbeitet als Rechtsanwalt bei der Kanzlei Wenger & Vieli. Er ist Verwaltungsrat von börsenkotierten und nicht-kotierten Unternehmen. Dr. Zürcher ist ferner Urkundsperson des Kantons Zug und anerkannter Vertreter an der SIX Swiss Exchange. Wolfgang Zürcher promovierte in Rechtswissenschaften an der Universität Zürich und erhielt den Titel eines Master of Laws (LL.M.) am University College London.

Von den Verwaltungsräten übt ausser Dr. Iosif Bakaleynik niemand eine exekutive Funktion innerhalb der Züblin Gruppe aus, oder steht in einer wesentlichen geschäftlichen Beziehung zu ihr. Für weitere Informationen siehe Anmerkung 24 "Nahestehende Personen", Seite 124, im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung der Züblin Gruppe.

### **3.3 Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV)**

Die Mitglieder des Verwaltungsrats dürfen gemäss den Statuten der Gesellschaft (Art. 21) nicht mehr als 15 zusätzliche Mandate wahrnehmen, davon nicht mehr als fünf in börsenkotierten Unternehmen.

### **3.4 Wahl und Amtszeit**

#### **3.4.1 Verwaltungsrat**

Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden in Einzelwahl jeweils für eine einjährige Amtsdauer gewählt. Gleichzeitig wird der Präsident des Verwaltungsrats gewählt. Grundsätzlich stellen die Verwaltungsräte ihr Mandat zur Verfügung, wenn sie das 70. Altersjahr erreichen. Der Verwaltungsrat der Züblin Immobilien Holding AG setzt sich derzeit aus vier nicht exekutiven Mitgliedern zusammen. Es gibt keine gegenseitigen Einsitznahmen in Verwaltungsräten.

#### **3.4.2 Nominierungs-, Entschädigungs- und Corporate Governance-Ausschuss (NCC)**

Die Mitglieder des NCC werden in Einzelwahl jeweils für eine einjährige Amtsdauer gewählt.

### **3.5 Interne Organisation**

#### **3.5.1 Aufgabenteilung im Verwaltungsrat**

Die Funktion eines Vizepräsidenten und eines Delegierten des Verwaltungsrats besteht nicht. Eine eigentliche Aufgabenteilung innerhalb des Verwaltungsrats ist nicht vorgesehen.

#### **3.5.2 Personelle Zusammensetzung, deren Aufgaben und Kompetenzabgrenzung**

Aufgabe der Ausschüsse ist es, Entscheidungsgrundlagen für den Gesamtverwaltungsrat vorzubereiten, an diesen zu rapportieren bzw. Antrag zu stellen.

#### **Prüfungsausschuss (AC)**

Präsident des AC ist Dr. Markus Wesnitzer. Weitere Mitglieder sind Vladislav Osipov und Dr. Wolfgang Zürcher. Der Prüfungsausschuss überprüft die Gruppenleitung bezüglich der Strategieumsetzung, des Einhaltens von Gesetzen, Regelwerken, internen Reglementen und Richtlinien sowie des Risikomanagements. Er beurteilt zudem die Revisionsstelle und überprüft die Ergebnisse der Jahresprüfung wie auch die Rechnungslegungsgrundsätze und die finanziellen Kontrollmechanismen.

### **Nominierungs-, Entschädigungs- und Corporate Governance-Ausschuss (NCC)**

Präsident des Nominierungs- und Entschädigungsausschusses ist Dr. Wolfgang Zürcher. Weitere Mitglieder sind Dr. Iosif Bakaleynik und Dr. Markus Wesnitzer. Der Nominierungs- und Entschädigungsausschuss erarbeitet die Vorgaben für die Entschädigungen von Verwaltungsrat und Gruppenleitung einschliesslich der Festlegung der persönlichen Ziele der Gruppenleitung, welche die Basis für den Operating Performance Bonus bilden. Zudem ist er für die Ernennung und Abberufung der Mitglieder der Gruppenleitung und der Verwaltungsräte von Tochtergesellschaften verantwortlich.

### **Anlage- und Strategieausschuss (IC)**

Präsident des IC ist Dr. Iosif Bakaleynik. Weitere Mitglieder sind Dr. Markus Wesnitzer und Iakov Tesis. Der Ausschuss überwacht die Einhaltung der Prozesse bei Käufen/Verkäufen von Immobilien sowie die Umsetzung der strategischen Anlagerichtlinien.

#### **3.5.3 Arbeitsweise des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse**

Der Verwaltungsrat tagt, sooft es die Geschäfte erfordern. Im Geschäftsjahr 2015/2016 trat der Verwaltungsrat sechsmal für eine ordentliche Sitzung zusammen. Die Sitzungsdauer beträgt im Durchschnitt fünf Stunden. Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Seine Beschlüsse fasst er mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit steht dem Vorsitzenden der Stichtentscheid zu. Bei Bedarf werden ausserordentliche Verwaltungsratssitzungen oder Telefonkonferenzen einberufen und Beschlüsse auf dem Zirkulationsweg gefasst. Die Verwaltungsratssitzungen und die Telefonkonferenzen werden protokolliert, die Zirkulationsbeschlüsse im jeweils nächstfolgenden Sitzungsprotokoll festgehalten. Die Gruppenleitung nimmt an den Verwaltungsratssitzungen in der Regel teil.

Beratungen im Prüfungsausschuss finden hauptsächlich in Vorbereitung der Jahres- und Halbjahresabschlüsse statt oder wenn es spezielle Geschäfte erfordern. Im Geschäftsjahr 2015/2016 trat der Prüfungsausschuss dreimal für eine Sitzung zusammen.

Beratungen im Nominierungs-, Entschädigungs- und Corporate Governance-Ausschuss finden hauptsächlich im Hinblick auf die Festsetzung der Entschädigungen für den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung statt. Im Geschäftsjahr 2015/2016 trat der Nominierungs- und Entschädigungsausschuss zweimal für eine Sitzung zusammen.

#### **3.6 Kompetenzregelung**

Die Organisation des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung ist im Organisationsreglement vom 16. Februar 2011 geregelt und im Wesentlichen in der Folge wiedergegeben.

Die unübertragbaren Aufgaben des Verwaltungsrats sind detailliert in den Statuten unter Artikel 16 aufgeführt (diese können auf [www.zueblin.ch](http://www.zueblin.ch) eingesehen oder bei der Gesellschaft bezogen werden). In seiner Eigenschaft als oberstes Führungsgremium der Gesellschaft ist der Verwaltungsrat im Wesentlichen verantwortlich für:

- die Oberaufsicht und die Festlegung der Organisation der Gesellschaft,
- die Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzplanung und der Finanzkontrolle,
- die Ernennung und die Abberufung der mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen und die Festlegung ihrer Zeichnungsberechtigung,
- die Oberaufsicht und die Überwachung der Gruppenleitung, die Ernennung und die Abberufung der Mitglieder der Gruppenleitung auch im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen,
- die Erstellung des Geschäftsberichts sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse.

Besonders geregelt sind die Prozesse bei Käufen von Immobilien. Der Verwaltungsrat hat dafür Richtlinien erstellt, die die Investitionsziele, Performance- und Qualitätsvorgaben regeln. Der Verwaltungsrat entscheidet auf Antrag der Gruppenleitung über den Kauf und Verkauf von Immobilien. Die Zustimmung des Verwaltungsrats ist immer erforderlich, wenn die Akquisition mit einer Kapitalerhöhung oder Ausgabe einer Anleihe verbunden ist.

Alle übrigen Aufgaben, insbesondere die Führung des laufenden operativen Geschäfts, werden durch die Gruppenleitung wahrgenommen. Sie legt dem Verwaltungsrat dazu jährlich ein Budget mit einem dreijährigen Businessplan (inkl. Renovationsbudget für Immobilien) vor und ist nach der Verabschiedung für die Umsetzung verantwortlich. Eine Kompetenzregelung stellt zusätzlich sicher, welche finanziellen Entscheidungen von der Gruppenleitung getroffen werden können und welche dem Verwaltungsrat vorgelegt werden müssen.

### **3.7 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Gruppenleitung**

Die Gruppenleitung erstattet dem Verwaltungsrat regelmässig und in strukturierter Weise Bericht. Der Informationsfluss zwischen Verwaltungsrat und Gruppenleitung ist zusätzlich gewährt, weil die Gruppenleitung an den Verwaltungsratssitzungen in der Regel teilnimmt.

Als besondere Informations- und Kontrollinstrumente stehen dem Verwaltungsrat zur Verfügung:

- Gruppenkonsolidierung mit Vorjahres- und Budgetvergleich sowie Abweichungsanalyse (vierteljährliches Management-Informationssystem)
- Berichte über die Investitions- und Devistitionstätigkeiten
- Berichte über die Finanzierungstätigkeiten inkl. Cash Management
- Detaillierte Berichte der Gruppenleitung über den Geschäftsgang pro Land, insbesondere die Asset-Management-Tätigkeiten
- Risikomanagement-System (vierteljährliche Risiko-Sensitivitätsanalyse, aufgeteilt nach Immobilienmarkt- und Finanzierungsrisiken und im Weiteren wird zum Risikomanagement auf die konsolidierte Jahresrechnung, Seiten 85 bis 89, verwiesen)
- IKS – Internes Kontrollsystem.

Eine interne Revision existiert aufgrund der Grösse der Unternehmung nicht. Für allfällig notwendige Abklärungen oder Prüfungen werden deshalb Dritte oder die Revisionsstelle mandatiert, was im Berichtsjahr jedoch nicht der Fall war.

## 4. Gruppenleitung

### 4.1/4.2 Mitglieder der Gruppenleitung/Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

#### **Dr. Iosif Bakaleynik, Präsident/CEO**

(1951) Betriebsökonom, Russischer Staatsbürger, von Tomsk (RUS), in Hünenberg/See. Seit Oktober 2014 VRP und CEO der Züblin Gruppe.

Dr. Iosif Bakaleynik ist eine sehr erfahrene Führungspersönlichkeit mit strategischen und operativen Erfahrungen aus verschiedenen international tätigen Gesellschaften. Ab 2008 war er bis vor kurzem als Berater des Verwaltungsratspräsidenten der Renova Management AG, Victor Vekselberg, tätig. Ausserdem war er Vorsitzender des Aufsichtsrats der Renova US Holdings Ltd, einer Tochtergesellschaft der Renova-Gruppe. Dr. Bakaleynik ist ferner Stiftungsrat des International Tax and Investment Center (ITIC) und bekleidete zwischen 2007–2015 Verwaltungsratsmandate bei der Integra Group, (LSE-kotiert) sowie bei der CIFC Corp. (NASDAQ kotiert). Iosif Bakaleynik besitzt einen MBA-Abschluss der Harvard Business School sowie einen Master und Dokortitel in Wirtschaftswissenschaften der Staatlichen Universität Moskau. Dr. Bakaleynik übt – neben seiner Tätigkeit für die Züblin Gruppe – keine bedeutenden Nebentätigkeiten aus.

#### **Thomas Wapp, CFO/COO**

(1972) Wirtschaftsprüfer, Schweizer Staatsbürger, von Wartau/SG, in Weiningen. Seit 2008 war er als Head of Reporting and Chief Accounting Officer der Züblin Gruppe tätig und wurde am 16. September 2010 zum Chief Financial Officer (CFO) sowie am 1. Oktober 2014 zum Chief Operations Officer (COO) ernannt.

Nach Abschluss seines Studiums in Betriebswirtschaft an der Universität Lausanne war Thomas Wapp von 2001 bis 2008 als Wirtschaftsprüfer bei Ernst & Young AG, Zürich tätig. Im Jahr 2005 schloss er die Ausbildung zum Dipl. Wirtschaftsprüfer erfolgreich ab. Im Anschluss war er für die Prüfungsleitung von börsenkotierten Unternehmen im Industriebereich zuständig. Thomas Wapp übt – neben seiner Tätigkeit für die Züblin Gruppe – keine bedeutenden Nebentätigkeiten aus.

### 4.3 Nebentätigkeiten

Die Mitglieder der Gruppenleitung dürfen gemäss den Statuten der Gesellschaft (Art. 21) nicht mehr als 15 zusätzliche Mandate wahrnehmen, davon nicht mehr als fünf in börsenkotierten Unternehmen.

### 4.4 Managementverträge

Es bestehen keine Managementverträge mit Gesellschaften ausserhalb der Gruppe.

## 5. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

Sämtliche Offenlegungen im Zusammenhang mit Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen können im Vergütungsbericht und den Erläuterungen dazu eingesehen werden (Seiten 42–53).

## 6. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

### 6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Die Namenaktien der Züblin Immobilien Holding AG sind Einheitsaktien und alle mit den gleichen Mitwirkungsrechten ausgestattet. Jede Aktie, deren Eigentümer oder Nutzniesser im Aktienbuch als Aktionär mit Stimmrecht eingetragen ist, hat eine Stimme. Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen.

Die Aktionäre schweizerischer Aktiengesellschaften verfügen über ausgebauten Mitwirkungs- und Schutzrechte. Zu den Schutzrechten gehören u.a. Einsichts- und Auskunftsrechte (OR 696, 697), Recht auf Einleitung einer Sonderprüfung (OR 697a), Recht auf Einberufung einer Generalversammlung (OR 699/III), Traktandierungsrecht (OR 699/III), Anfechtungsrecht (OR 706 f.) und Recht auf Verantwortlichkeitsklage (OR 752 ff.). Zu den Mitwirkungsrechten gehören vor allem das Recht auf Teilnahme an der Generalversammlung, Meinungsäusserungsrechte und das Stimmrecht (OR 694). Die Artikel des Obligationenrechts stehen unter [www.admin.ch](http://www.admin.ch), die Statuten der Züblin Immobilien Holding AG unter [www.zueblin.ch](http://www.zueblin.ch) zur Verfügung oder können bei der Gesellschaft bezogen werden.

Eine Aktionärin oder ein Aktionär kann sich an der Generalversammlung nur durch die gesetzliche Vertretung, eine andere an der Generalversammlung teilnehmende und im Aktienbuch mit Stimmrecht eingetragene Person oder durch einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter vertreten lassen. Es ist gewährleistet, dass Aktionärinnen und Aktionäre die Erteilung von Vollmachten und Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter auch auf elektronischem Weg vornehmen können.

### 6.2 Statutarische Quoren

Es bestehen keine statutarischen Quoren, die über die gesetzliche Bestimmung zur Beschlussfassung (Art. 703 und 704 OR) hinausgehen.

### 6.3 Einberufung der Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahrs statt. Die Einberufung der Generalversammlung, die Traktandierung sowie die Beschlussfassung richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

### 6.4 Traktandierung

Ein oder mehrere Aktionäre, die im Zeitpunkt des Traktandierungsbegehrens zusammen mindestens 0,25% des Aktienkapitals vertreten, können schriftlich unter Angabe der Anträge die Traktandierung von Verhandlungsgegenständen verlangen. Ebenfalls traktandierungsberechtigt sind ein oder mehrere Aktionäre, die im Zeitpunkt des Traktandierungsbegehrens zusammen Aktien im Nennwert von mindestens CHF 1 000 000 vertreten. Das Begehren um Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands und die Anträge sind dem Verwaltungsrat spätestens 45 Tage vor einer Generalversammlung mitzuteilen.

### 6.5 Eintragungen im Aktienbuch

Die Einladung zur Generalversammlung wird den Aktionären mindestens 20 Tage im Voraus zugestellt. Der Stichtag für die Eintragungen im Aktienbuch im Hinblick auf die Teilnahme an der Generalversammlung wird den Aktionären in der Einladung zur Generalversammlung bekanntgegeben.

Stichtag für die 27. ordentliche Generalversammlung vom 21. Juni 2016 ist der 14. Juni 2016.

## 7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

### 7.1 Angebotspflicht

Gemäss Art. 32 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Börsen- und Effektenhandel (BEHG) besteht die Pflicht zur Unterbreitung eines öffentlichen Kaufangebots, wenn jemand direkt oder indirekt den Grenzwert von 33 $\frac{1}{3}$ % der Stimmrechte überschreitet. Die Statuten der Gesellschaft beinhalten weder eine Opting-out- noch eine Opting-up-Klausel. In Art. 29 BEHG wird der Verwaltungsrat verpflichtet, im Falle eines öffentlichen Übernahmeangebots den Aktionären die zur Beurteilung des Angebots notwendigen Informationen zur Verfügung zu stellen. Weiter dürfen durch den Verwaltungsrat keine Geschäfte beschlossen werden, mit denen der Bestand der Aktiven oder Passiven der Gesellschaft in bedeutender Weise verändert würde. Beschlüsse der Generalversammlung unterliegen nicht dieser Beschränkung. Die Artikel des BEHG finden sich unter [www.admin.ch](http://www.admin.ch).

Im Vorfeld der geplanten Kapitalerhöhung unterstützte der Züblin Verwaltungsrat das Gesuch der Hauptaktionärin Lamesa Holding SA, Panama (33.02%), an die Schweizerische Übernahmekommission (UEK) zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung von der Pflicht zur Unterbreitung eines öffentlichen Kaufangebotes. Dies für den Fall, dass die geplanten finanziellen Restrukturierungsmassnahmen dazu führen sollten, dass Lamesa die gesetzliche Grenze von 33 1/3 % für ein öffentliches Kaufangebot überschreiten würde. Am 15. Juni 2016 wurde die Bewilligung erteilt und bildete die Grundlage für die Gutheissung der Kapitalerhöhung in Höhe von CHF 71.7 Mio. durch die Aktionäre anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 30. Juni 2015.

### 7.2 Kontrollwechselklauseln

Es besteht mit keinem Mitglied des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung eine Kontrollwechselvereinbarung.

## 8. Revisionsstelle und unabhängige Immobilienbewerter

### Revisionsstelle

#### 8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

##### 8.1.1 Zeitpunkt der Übernahme des bestehenden Revisionsmandats

Revisionsstelle der Züblin Gruppe bzw. der Züblin Immobilien Holding AG ist seit 1998 Ernst & Young AG, Zürich.

##### 8.1.2 Amtsantritt des leitenden Revisors, der für das bestehende Revisionsmandat verantwortlich ist

Leitender Revisor ist seit dem Geschäftsjahr 2014/2015 Christian Krämer. Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung jeweils für ein Jahr gewählt.

#### 8.2 Revisionshonorar

Das Revisionshonorar für Ernst & Young AG (EY) betrug im Geschäftsjahr 2015/2016 CHF 342 043. Aufgrund der Kapitalerhöhung hatte EY im Geschäftsjahr eine Vollprüfung sowohl des Halbjahres- als auch des Jahresabschlusses durchgeführt.

#### 8.3 Zusätzliche Honorare

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurden von Ernst & Young AG im Rahmen der Erteilung eines Comfort Letters im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung zusätzliche Dienstleistungen im Umfang von CHF 85 794 erbracht.

## 8.4 Informationsinstrumente der externen Revision

Der Verwaltungsrat nimmt seine Überwachungs- und Kontrollfunktion gegenüber den externen Revisoren über den Prüfungsausschuss wahr. Dieser tagt mindestens zweimal pro Jahr.

Der Prüfungsausschuss steht im direkten Kontakt mit der Revisionsstelle und tauscht sich mit ihr über alle Aufgaben des Prüfungsausschusses aus. Der Prüfungsausschuss ist ausserdem für die Leistungsüberwachung der externen Revisoren verantwortlich, und er prüft laufend deren Unabhängigkeit. Darüber hinaus überwacht der Prüfungsausschuss auch, ob und wie die Gruppenleitung Massnahmen umsetzt, die aufgrund von Feststellungen seitens der externen Revision verabschiedet wurden. Der Prüfungsausschuss kann die Revisionsstelle mit zusätzlichen Prüfarbeiten, insbesondere bezüglich spezifischer Schlüsselrisiken, beauftragen.

Die externen Revisoren teilen zweimal jährlich dem Prüfungsausschuss ihre Feststellungen bezüglich des Halbjahresberichts und des vollständigen Jahresberichts in Form einer Managementpräsentation und eines diesbezüglichen Berichts mit. Die Revisorergebnisse werden mit den externen Revisoren eingehend analysiert und besprochen. Diese Ergebnisse bilden die Ausgangsbasis für Verbesserungen der internen Abläufe sowie der Revisionsprozesse.

Der Prüfungsausschuss berichtet dem Verwaltungsrat über die Gespräche, die der Ausschuss mit den externen Revisoren geführt hat, und informiert ihn über die wichtigsten Resultate und Massnahmen.

Die externen Revisoren nahmen während des Geschäftsjahres 2015/2016 auf Einladung des Prüfungsausschusses an zwei von ihnen einberufenen Sitzungen teil. Diese Sitzungen wurden mit der Gruppenleitung durchgeführt. Es wurden keine Anzeichen festgestellt, dass die Unabhängigkeit der externen Revision nicht gewährleistet ist.

Die Höhe des Revisionshonorars für das Geschäftsjahr 2015/2016 wurde aufgrund eines Vorschlags der externen Revision durch den Prüfungsausschuss geprüft und dem Verwaltungsrat zur Annahme vorgeschlagen.

Im Geschäftsjahr 2004/2005 haben der Verwaltungsrat und der Prüfungsausschuss letztmals eine Überprüfung der Auswahl der externen Revisionsstelle vorgenommen. Dabei wurden drei weltweit tätige Wirtschaftsprüfungsunternehmen um ein Angebot ersucht. Ausschlaggebend für die Wiederwahl von Ernst & Young waren die üblichen Bewertungskriterien wie Niveau und Preis der Dienstleistungen, lokale Präsenz des Prüfungsunternehmens sowie Branchenerfahrung.

## Unabhängige Immobilienbewerter

Jeweils am 30. September (Halbjahresabschluss) und am 31. März (Jahresabschluss) wird der Marktwert für jede Liegenschaft des Züblin Immobilienportfolios durch externe, unabhängige Spezialisten ermittelt. Dieses Vorgehen entspricht den Bestimmungen von IAS 40 (Investment Property) und IFRS 13, die von der Züblin Gruppe angewendet werden. Der Verwaltungsrat ernannte JLL im Oktober 2014 zum neuen Schätzer für das gesamte Portfolio. JLL bewertete alle Immobilien per 31. März 2016 und die Resultate dieser Schätzungen sind in den Jahresabschluss eingeflossen. JLL wendet bei ihrer Bewertung das Discounted-Cash-Flow-Verfahren an. Dabei wird der heutige Immobilienwert ermittelt, indem die zukünftigen Einnahmen und Ausgaben berechnet bzw. geschätzt und über einen Prognosehorizont abdiskontiert werden. Im Geschäftsjahr 2015/2016 betrug das Honorar CHF 109 012. Zusätzlich zu den Bewertungsdienstleistungen erhielt JLL Entschädigungen in Höhe von CHF 34 810 für Maklerdienstleistungen.

**9. Informationspolitik**

Die Züblin Immobilien Holding AG informiert ihre Aktionäre und den Kapitalmarkt offen, aktuell und transparent. Die wichtigsten Informationsinstrumente sind der Geschäfts- und der Halbjahresbericht, die Website [www.zueblin.ch](http://www.zueblin.ch), Medieninformationen, die Bilanzpräsentation für Medien und Analysten sowie die Generalversammlung. Die wichtigsten Termine sind auf der ersten Seite des Geschäftsberichts dargestellt. Als börsenkotiertes Unternehmen ist die Züblin Immobilien Holding AG zur Bekanntgabe kursrelevanter Informationen gemäss Kotierungsreglement der SIX Swiss Exchange ([www.six-exchange-regulation.com](http://www.six-exchange-regulation.com)) verpflichtet.

Für weitergehende Fragen steht der Verantwortliche für Investor Relations zur Verfügung:

Thomas Wapp, CFO/COO  
Telefon +41 44 206 29 39  
[thomas.wapp@zueblin.ch](mailto:thomas.wapp@zueblin.ch)

**10. Wesentliche Veränderungen  
seit dem Bilanzstichtag**

Keine.