

Protokoll

über die Beschlüsse der

5. ordentlichen Generalversammlung der

Allreal Holding AG

mit Sitz in Baar,

abgehalten am Freitag, 19. März 2004

im Mehrzweckgebäude ATZ an der Binzmühlestrasse 8, 8050 Zürich

1. Eröffnung / Feststellung zur Einberufung, Konstituierung und Beschlussfähigkeit

1.1. Eröffnung

Herr Dr. Thomas Lustenberger eröffnet als Präsident des Verwaltungsrates die Versammlung um 16.00 Uhr und begrüsst die anwesenden Aktionäre.

Der Präsident informiert über das vergangene Geschäftsjahr. Trotz des sehr schwierigen Marktumfeldes ist es Allreal erneut gelungen, ein hervorragendes Resultat zu erzielen. Das Immobilienportfolio wurde mittels gezielten Akquisitionen und Verkäufen weiter optimiert. Der Bereich Generalunternehmung weist ebenfalls ein ausgezeichnetes Ergebnis aus und hat wesentlich zu diesem Resultat beigetragen. Auch die im Herbst 2003 durchgeführte Kapitalerhöhung war ein voller Erfolg. Durch eine fast vollständige Zeichnung der neuen Aktien über Bezugsrechte flossen der Gesellschaft rund CHF 120 Mio. zu. Im Anschluss gibt der Vorsitzende einen kurzen Ausblick für das Geschäftsjahr 2004.

1.2. Bestellung des Büros

Die Versammlung wählt Herrn Dr. Thomas Lustenberger als Vorsitzenden. Herr Hans Engel wird zum Protokollführer ernannt. Soweit die Beschlüsse der Generalversammlung öffentlich zu beurkunden sind, wird diese Beurkundung durch Herrn Christian Bucher vom Notariat Riesbach-Zürich vorgenommen. Als Stimmzähler werden die Herren Hans-Ueli Affolter (UBS) und Roman Seiler (Basler Kantonalbank) gewählt.

1.3. Feststellungen

Der Vorsitzende stellt fest:

- 1.3.1. dass die Generalversammlung unter Berücksichtigung der gesetzlichen und statutarischen Vorschriften mit Versand der Einladungen an die im Aktienregister eingetragenen Aktionäre vom 26. Februar 2004 sowie der Publikation der Einladung im SHAB vom 27. Februar 2004 ordnungsgemäss einberufen worden ist;
- 1.3.2. dass der Geschäftsbericht, der Revisionsbericht sowie die Anträge des Verwaltungsrates ab Februar 2004 am Sitz der Gesellschaft zur Einsichtnahme durch die Aktionäre aufgelegt haben und von diesen bestellt werden konnten;
- 1.3.3. dass die Aktionäre die Möglichkeit hatten, in das Protokoll der letztjährigen Generalversammlung am Sitz der Gesellschaft Einsicht zu nehmen;
- 1.3.4. dass Herr Dr. Markus J. Waldis, Rechtsanwalt, Wehntalerstrasse 3, 8057 Zürich, als unabhängiger Stimmrechtsvertreter im Sinne von Art. 689c des Schweizerischen Obligationenrechtes amtiert; und
- 1.3.5. dass Herr Hans Engel, Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich, als Organvertreter amtiert.

1.4. Traktandenliste / Konstituierung der Versammlung

Die Traktandenliste wurde den Aktionären vorgängig schriftlich zugestellt und im Schweizerischen Handelsamtsblatt sowie in anderen Medien publiziert. Nachdem gegen die Traktandenliste keine Einwände erhoben werden, stellt der Vorsitzende fest, dass die Generalversammlung statutengemäss einberufen sowie ordnungsgemäss konstituiert worden ist und die Traktandenliste als solche genehmigt wurde.

Die Generalversammlung ist somit für die auf der Traktandenliste aufgeführten Geschäfte beschlussfähig.

Über die einzelnen Traktanden wird offen abgestimmt, nachdem kein Antrag auf geheime Abstimmung gestellt wird.

1.5. Stimmregister

Der Vorsitzende stellt fest, dass vom gesamten, im Handelregister eingetragenen ordentlichen Aktienkapital von CHF 406'551'350.--, eingeteilt in 8'131'027 Namenaktien zum Nennwert von CHF 50.--, heute vertreten sind:

- 1.5.1. Gesamtzahl der durch Aktionäre vertretenen Namenaktien: 2'968'678
- 1.5.2. Gesamtzahl der durch den Organvertreter der Gesellschaft vertretenen Namenaktien: 979'803

- 1.5.3. Gesamtzahl der durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter (Herrn Dr. Markus Waldis) im Sinne von Art. 689c OR vertretenen Namenaktien: 805'612
- 1.5.4. Gesamtzahl der durch Depotvertreter im Sinne von Art. 689d OR vertretenen Namenaktien: 1'083'837
- 1.5.5. Somit beträgt die Gesamtzahl der vertretenen Namenaktien: 5'837'930
- 1.5.6. Der Vorsitzende stellt weiter fest, dass
- 1.5.6.1. die absolute Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen 2'918'966 Stimmen beträgt;
 - 1.5.6.2. 5 % der vertretenen Aktienstimmen 291'897 Stimmen betragen;
 - 1.5.6.3. 2/3 der vertretenen Aktienstimmen 3'891'954 Stimmen betragen;
 - 1.5.6.4. die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte CHF 145'948'300.— beträgt.
- 1.5.7. Gegen diese Feststellungen des Vorsitzenden wird kein Widerspruch erhoben.

2. Traktanden und Anträge des Verwaltungsrates

2.1. Traktandum 1: Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung 2003

Der Vorsitzende verweist auf den Geschäfts- und Finanzbericht 2003, der den Aktionären bekannt ist, insbesondere auf die Seiten 75 – 79 des Finanzberichtes für die Jahresrechnung der Allreal Holding AG und auf die Seiten 27 – 59 des Finanzberichtes für die konsolidierte Jahresrechnung der Allreal Gruppe.

Der Vorsitzende erteilt den Herren Bruno Bettoni (CEO) und Dr. Peter Ilg (CFO) das Wort, die der Generalversammlung über den Geschäftsverlauf und die Zahlen für das Geschäftsjahr 2003 berichten.

Zu den Ausführungen der Herren Bruno Bettoni und Dr. Peter Ilg werden seitens der Aktionäre keine Begehren um Auskunft oder Erläuterung gestellt.

Die Berichte der Revisionsstelle und Konzernprüferin, der Ernst & Young AG, Zürich, vom 17. Februar 2003 sind im Finanzbericht auf Seite 80 bzw. 74 abgedruckt. Die Versammlung verzichtet auf ein Verlesen der Berichte der Revisionsstelle. Der Vertreter der Revisionsstelle, Herr Christoph Dolensky, verzichtet auf ergänzende Bemerkungen. Aus dem Kreis der Aktionäre werden ebenfalls keine Begehren um Auskunft oder Erläuterung gestellt.

Im Namen des Verwaltungsrates stellt der Vorsitzende die folgenden Anträge:

2.1.1. *Der Jahresbericht 2003 sei zu genehmigen.*

Die Versammlung stimmt dem Antrag des Verwaltungsrates auf Genehmigung des Jahresberichtes 2003 einstimmig zu.

2.1.2. *Die Jahresrechnung 2003 und die Konzernrechnung 2003 seien zu genehmigen.*

Die Versammlung stimmt dem Antrag des Verwaltungsrates auf Genehmigung der Jahresrechnung 2003 und der Konzernrechnung 2003 einstimmig zu.

2.2. **Traktandum 2: Verwendung des Bilanzgewinnes 2003**

Im Namen des Verwaltungsrates stellt der Vorsitzende den folgenden Antrag:

Der der Generalversammlung zur Verfügung stehende Bilanzgewinn sei wie folgt zu verwenden:

<i>Gewinnvortrag 2002</i>	<i>CHF 36.3 Mio.</i>
<i>Jahresgewinn 2003</i>	<i><u>CHF 60.1 Mio.</u></i>
<i>Bilanzgewinn 2003</i>	<i><u>CHF 96.9 Mio.</u></i>
<i>Dividende pro Namenaktie von CHF 4.50 brutto</i>	<i>CHF 36.6 Mio.</i>
<i>Vortrag auf neue Rechnung</i>	<i><u>CHF 60.3 Mio.</u></i>

Die Versammlung stimmt dem Antrag des Verwaltungsrates einstimmig zu.

Die Dividende wird per 25. März 2004 ausbezahlt.

2.3. **Traktandum 3: Entlastung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung**

Im Namen des Verwaltungsrates stellt der Vorsitzende den folgenden Antrag:

Den Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung sei für das Geschäftsjahr 2003 Entlastung zu erteilen.

Der Vorsitzende verweist für die nachfolgende Abstimmung auf Artikel 695 Abs. 1 OR, wonach bei Beschlüssen über die Entlastung der Organe Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, kein Stimmrecht besitzen.

Die Versammlung stimmt dem Antrag des Verwaltungsrates auf Entlastung einstimmig zu, wobei die Mitglieder des Verwaltungsrates sowie Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, an der Abstimmung nicht teilnehmen.

2.4. Traktandum 4: Wahl von Revisionsstelle und Konzernprüfer

Die bisherigen Revisionsstelle und Konzernprüferin, Ernst & Young AG, Zürich, ist auch als Liegenschaftenschätzerin für Allreal tätig. Diese Ämterkumulation kam aufgrund des Zusammenschlusses von Ernst & Young mit Arthur Andersen zustande. Ernst & Young hat dem Verwaltungsrat nun mitgeteilt, dass sie aufgrund interner Vorschriften eines dieser Ämter niederlegen müsse. Zusammen mit Ernst & Young wurde entschieden, dass diese künftig als Liegenschaftenschätzerin für Allreal tätig sein soll. Damit steht Ernst & Young als Revisionsstelle nicht mehr zur Verfügung.

Der Verwaltungsrat hat ein Auswahlverfahren für die Position der Revisionsstelle und des Konzernprüfers durchgeführt und sich für KPMG Fides Peat entschieden. Im Namen des Verwaltungsrates stellt der Vorsitzende den folgenden Antrag:

Die KPMG Fides Peat, Zürich, sei für eine Amtsdauer von einem Jahr als Revisionsstelle und Konzernprüfer zu wählen.

Die Versammlung stimmt dem Antrag des Verwaltungsrates auf Wahl von KPMG Fides Peat, Zürich, als Revisionsstelle und Konzernprüfer mit überwiegendem Mehr zu.

Der Vertreter von KPMG Fides Peat, Herr Orlando Lanfranchi, nimmt die Wahl dankend an.

2.5. Traktandum 5: Statutenänderung betreffend „Genehmigte Erhöhung des Aktienkapitals“

Art. 3a der Statuten der Gesellschaft beinhaltet ein genehmigtes Kapital im Maximalbetrag von CHF 78'689'750.--. Die entsprechende Ermächtigung des Verwaltungsrates zur Kapitalerhöhung endet am 21. März 2004.

Der Verwaltungsrat beantragt der Versammlung die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals in der Höhe von höchstens CHF 150 Mio. durch Ausgabe von höchstens 3 Mio. voll liberierten Namenaktien à CHF 50.-- nominal. Der Verwaltungsrat soll ermächtigt werden, diese Kapitalerhöhung bis zum 19. März 2006 vorzunehmen. Der Ausgabebetrag kann durch den Verwaltungsrat festgesetzt werden. Ein Ausschluss von Bezugsrechten ist unter gewissen Umständen möglich.

Im Namen des Verwaltungsrates stellt der Vorsitzende den folgenden Antrag auf Anpassung von Art. 3a der Statuten:

“Art. 3a: Genehmigtes Kapital

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 19. März 2006 um höchstens CHF 150'000'000.-- zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 3'000'000 Namenaktien à CHF 50.-- nominal.

Der Verwaltungsrat ist berechtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre einzuschränken oder auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, wenn die neuen Aktien verwendet werden sollen

(1) für die Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Immobilien durch Aktientausch, (2) zur Finanzierung oder Refinanzierung des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder neuer Investitionsvorhaben oder (3) für eine internationale Platzierung von Aktien. Aktien für welche Bezugsrechte eingeräumt, aber nicht ausgeübt werden, sind im Interesse der Gesellschaft zu verwenden.

Die Erhöhung kann mittels Festübernahme und/oder in Teilbeträgen erfolgen. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, den Ausgabepreis der Aktien, die Art der Einlage sowie den Zeitpunkt der Dividendenberechtigung festzusetzen. Die neuen Namenaktien unterliegen nach dem Erwerb den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 6 der Statuten.“

Die Herren Heinz Freundl, Birr, und Peter Ern, Zürich, verlangen vom Vorsitzenden Auskunft über den allfälligen Ausschluss der Bezugsrechte, die Formulierung dieses Artikels sowie die Definition der „Investitionsvorhaben“. Der Vorsitzende erläutert die Themen zur Zufriedenheit der Fragesteller.

Für die Abstimmung über dieses Traktandum weist der Vorsitzende darauf hin, dass dieser Beschluss zur Gültigkeit mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinen muss (Art. 16 der Statuten bzw. Art. 704 Abs. 1 Ziff. 4 des Schweizerischen Obligationenrechtes).

Die Versammlung stimmt dem Antrag des Verwaltungsrates auf Anpassung von Art. 3a der Statuten bei 2165 Gegenstimmen zu.

3. Schluss der Versammlung

Der Vorsitzende schliesst die Versammlung um 17.15 Uhr mit dem Hinweis, dass die von der Generalversammlung gefassten Beschlüsse nach Fertigstellung des Protokolls am Sitz der Gesellschaft zur Einsicht aufgelegt werden.

Zürich, 24. März 2004

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer

Dr. Thomas Lustenberger

Hans Engel