

# Protokoll

der

10. ordentlichen Generalversammlung der

## Allreal Holding AG

mit Sitz in Baar,

abgehalten am Freitag, 27. März 2009

im „Kaufleutensaal“, Pelikanplatz, 8001 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.

Anlässlich der heutigen Jubiläumsversammlung, der zehnten Generalversammlung der Allreal Holding AG, ergreift der Präsident die Gelegenheit zu einem kurzen Rückblick über Idee und Entstehung der Allreal-Gruppe. Insbesondere verweist der Präsident auf die anfängliche Skepsis der Finanzgemeinde gegenüber dem Geschäftsmodell, welches ein hochwertiges Immobilienportfolio mit einer erfolgreichen Generalunternehmung vereint.

Danach informiert der Präsident über das vergangene, wiederum sehr erfolgreiche Geschäftsjahr. Das Unternehmensergebnis inklusive Neubewertung wurde um 3.1 % auf CHF 90.7 Mio. gesteigert. Ohne Neubewertungseffekt lag das Resultat mit CHF 78.4 Mio. gar 11.5 % über dem Vorjahresergebnis. Wiederum haben beide Geschäftsfelder – Immobilien und Generalunternehmung – zum Erfolg des Unternehmens beigetragen. Trotz des sehr guten Resultats blieb allerdings auch die Allreal-Aktie nicht von der Finanzkrise verschont. Unter Einbezug der Dividende ergab sich eine negative Gesamtperformance von 14.2 %.

Der Präsident schliesst seine Ausführungen mit einem Dank an die Aktionäre sowie die Mitarbeitenden und gibt sich für das laufende Geschäftsjahr verhalten optimistisch.

#### 1.2. Bestellung des Büros

Die Versammlung wählt Herrn Dr. Thomas Lustenberger als Vorsitzenden. Herr Hans Engel wird zum Protokollführer ernannt. Als Stimmzähler werden die Herren Hans Ueli Affolter (UBS AG), Roman Seiler (Basler Kantonalbank) und Albert Nussbaumer (Zürcher Kantonalbank) gewählt. Zum Sprecher der Stimmzähler bestimmt der Vorsitzende Herr Seiler.

### 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 5. März 2009 sowie der Publikation der Einladung im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB) vom 6. März 2009 ordnungsgemäss einberufen worden ist;
- 1.3.2. dass der Geschäftsbericht, der Bericht der Revisionsstelle und des Konzernprüfers sowie die Anträge des Verwaltungsrates seit 26. Februar 2009 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 Marco Müller, Fürsprecher, Seestrasse 6, Postfach, 8027 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 SHAB 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 Handelsregister eingetragenen ordentlichen Aktienkapital von CHF 569'329'650.00, eingeteilt in 11'386'593 Namenaktien zum Nennwert von CHF 50.00, heute vertreten sind:

- 1.5.1. Gesamtzahl der durch Aktionäre vertretenen Namenaktien: 3'882'230.
- 1.5.2. Gesamtzahl der durch den Organvertreter der Gesellschaft vertretenen Namenaktien: 3'152'179.
- 1.5.3. Gesamtzahl der durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter (Herr Marco Müller) im Sinne von Art. 689c OR vertretenen Namenaktien: 877'419.
- 1.5.4. Gesamtzahl der durch Depotvertreter im Sinne von Art. 689d OR vertretenen Namenaktien: 700.

- 1.5.5. Somit beträgt die Gesamtzahl der vertretenen Namenaktien: 7'912'528.
- 1.5.6. Der Vorsitzende stellt weiter fest, dass die absolute Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen 3'956'265 Stimmen 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 2008

Der Vorsitzende verweist auf den Geschäftsbericht 2008, der den Aktionären bekannt ist, insbesondere auf die Seiten 141 - 148 für die Jahresrechnung der Allreal Holding AG und auf die Seiten 51 - 131 für die konsolidierte Jahresrechnung und den Bericht zur Corporate Governance der Allreal-Gruppe.

Der Vorsitzende erteilt den Herren Bruno Bettoni (CEO) und Roger Herzog (CFO) das Wort, die der Generalversammlung über den Geschäftsverlauf und die Zahlen für das Geschäftsjahr 2008 berichten.

Seitens der Aktionäre werden folgende Auskünfte/Erläuterungen gewünscht:

Herr Wirth, Urdorf: Wie geht es mit dem Geschäftshaus „Luberzen“ in Urdorf weiter, welches nach wie vor leer steht? (bereits an der letzten Generalversammlung hat sich Herr Wirth über dieses Objekt erkundigt).

Herr Bettoni erklärt, dass nun nebst dem vermieteten Gastrobereich im Erdgeschoss per 1. April 2009 zwei weitere Geschosse vermietet werden. Mit weiteren Mietinteressenten steht die Gesellschaft in Verhandlung.

Herr Mele, Niederhasli: Ist Allreal auch über Festhypotheken finanziert und wie profitiert die Gesellschaft von den aktuellen LIBOR-Zinssätzen?

Herr Herzog informiert, dass in etwa 90 % der gesamten Fremdfinanzierung über feste Vorschüsse auf kurzfristiger Basis abgewickelt wird, welche wiederum mit derivaten Finanzinstrumenten (Zinssatzswaps) abgesichert sind, um die Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals auf konsolidierter Stufe zu verlängern. Die verbleibenden 10 % werden durch Festhypotheken und die Wandelanleihe refinanziert. Per 31.12.2008 waren nahezu sämtlichen Bankschulden gegen Zinsänderungen abgesichert. Bei Neufinanzierungen im Geschäftsjahr 2009 wird Allreal die Verbindlichkeiten auf kurzfristiger LIBOR-Basis abschliessen, um vom tiefen Zinsniveau zu profitieren.

Herr Nievergelt, Adliswil: Warum wird das doch eher „krisensichere“ Wohnportfolio nicht weiter ausgebaut?

Herr Bettoni erklärt, dass ein Ausbau des Wohnportfolios (derzeit 18 % der gesamten Mieterträge) durchaus vorgesehen ist. So wurden z.B. im Geschäftsjahr 2008 die Neubauten „Eichwiesen“ in Fällanden in das Liegenschaftenportfolio übernommen und ein weiterer Ausbau ist im Zusammenhang mit der Realisierung von Wohneinheiten in Adliswil absehbar. Der Wohnanteil sollte 30 % nicht überschreiten (Vorgabe „Lex Koller“).

Weitere Begehren um Auskunft oder Erläuterung werden seitens der Aktionäre keine gestellt.

Die Berichte des Konzernprüfers und der Revisionsstelle, der KPMG AG, Zürich, vom 16. Februar 2009 sind im Geschäftsbericht auf den Seiten 149 bzw. 132 abgedruckt. Die Versammlung verzichtet auf ein Verlesen der Berichte der Revisionsstelle. Der Vertreter der Revisionsstelle, Herr Orlando Lanfranchi, hat keine ergänzenden 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 2008 sei zu genehmigen.*

Die Versammlung stimmt dem Antrag des Verwaltungsrates auf Genehmigung des Jahresberichtes 2008 mit überwältigender Mehrheit bei 240 Neinstimmen und 5'799 Enthaltungen zu.

2.1.2. *Die Jahresrechnung 2008 und die Konzernrechnung 2008 seien zu genehmigen.*

Die Versammlung stimmt dem Antrag des Verwaltungsrates auf Genehmigung der Jahresrechnung 2008 und der Konzernrechnung 2008 mit überwältigender Mehrheit bei 240 Neinstimmen und 5'799 Enthaltungen zu.

## 2.2. Traktandum 2: Verwendung des Bilanzgewinnes 2008

Im Namen des Verwaltungsrates stellt der Vorsitzende den folgenden Antrag:

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

<i>Gewinnvortrag 2007</i>	<i>CHF 56.3 Mio.</i>
<i>Dividende auf eigene Aktien</i>	<i>CHF 0.1 Mio.</i>
<i>Jahresgewinn 2008</i>	<i><u>CHF 31.6 Mio.</u></i>
<i>Bilanzgewinn 2008</i>	<i><u>CHF 88.0 Mio.</u></i>
<i>Dividende pro Namenaktie von CHF 5.00 brutto</i>	<i>CHF -56.9 Mio.</i>
<i>Vortrag auf neue Rechnung</i>	<i><u>CHF 31.1 Mio.</u></i>

Die Versammlung stimmt dem Antrag des Verwaltungsrates mit überwältigender Mehrheit bei 3'120 Neinstimmen zu.

Die Dividende wird ab 2. April 2009 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 2008 Entlastung zu erteilen.*

Der Vorsitzende verweist für die nachfolgende Abstimmung auf Art. 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 mit grosser Mehrheit bei 1'132 Neinstimmen und 873 Enthaltungen zu, wobei die Mitglieder des Verwaltungsrates sowie Personen, die in irgend einer Weise in die Geschäftsführung involviert sind, an der Abstimmung nicht teilnehmen.

## 2.4. Traktandum 4: Wahlen

### 2.4.1. Verwaltungsrat

Nachdem die dreijährige Amtsdauer der Herren Dr. Thomas Lustenberger, Erich Walser und Dr. Rudolf W. Hug abgelaufen ist, beantragt der Verwaltungsrat deren Wiederwahl für eine weitere Amtsdauer von drei Jahren. Die Wiederwahl erfolgt einzeln.

2.4.1.1. *Der Verwaltungsrat beantragt die Wiederwahl von Dr. Thomas Lustenberger (\*1951) für eine Amtsdauer von drei Jahren.*

Herr Dr. Thomas Lustenberger wird mit grosser Mehrheit bei 5'250 Neinstimmen und 2'744 Enthaltungen wiedergewählt. Herr Dr. Thomas Lustenberger nimmt die Wahl dankend an.

2.4.1.2. *Der Verwaltungsrat beantragt die Wiederwahl von Erich Walser (\*1947) für eine Amtsdauer von drei Jahren.*

Herr Erich Walser wird mit grosser Mehrheit bei 5'450 Neinstimmen und 3'494 Enthaltungen wiedergewählt. Herr Erich Walser nimmt die Wahl dankend an.

2.4.1.3. *Der Verwaltungsrat beantragt die Wiederwahl von Dr. Rudolf Hug (\*1944) für eine Amtsdauer von drei Jahren.*

Herr Dr. Rudolf Hug wird mit grosser Mehrheit bei 5'830 Neinstimmen und 3'440 Enthaltungen wiedergewählt. Herr Dr. Rudolf Hug nimmt die Wahl dankend an.

### 2.4.2. Revisionsstelle und Konzernprüfer

Im Namen des Verwaltungsrates stellt der Vorsitzende den folgenden Antrag:

*Die KPMG AG, Zürich, sei für ein weiteres Jahr als Revisionsstelle und Konzernprüfer zu wählen.*

Die Versammlung stimmt dem Antrag des Verwaltungsrates auf Wahl von KPMG AG, Zürich, als Revisionsstelle und Konzernprüfer mit grosser Mehrheit bei 237 Neinstimmen und 1'982 Enthaltungen zu.

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

### 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, den 31. März 2009

Der Vorsitzende:

Für das Protokoll

---

Dr. Thomas Lustenberger

---

Hans Engel