

# Protokoll

der

15. ordentlichen Generalversammlung der

## Allreal Holding AG

mit Sitz in Baar,

abgehalten am Freitag, den 28. März 2014

im „Kaufleutensaal“, Pelikanplatz, 8001 Zürich

### 1. Eröffnung / Feststellung zur Einberufung, Konstituierung und Beschlussfähigkeit

#### 1.1. Eröffnung

Herr Dr. Thomas Lustenberger eröffnet als Präsident des Verwaltungsrats die Versammlung um 16.00 Uhr und begrüsst die 237 anwesenden Aktionärinnen und Aktionäre.

Einleitend orientiert der Präsident über die Auswirkungen und die Umsetzung der Bestimmungen zur „Abzocker-Initiative“ sowie der daraus hervorgegangenen „Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Gesellschaften“ (VegüV) in Bezug auf die Traktandenliste.

Danach erläutert der Präsident den Anwesenden das Ergebnis des vergangenen Geschäftsjahres. Das Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt in Höhe von CHF 116.1 Millionen liegt 11 % über der Vorjahresperiode. Mit Einschluss des Neubewertungseffekts erhöhte sich das Unternehmensergebnis gegenüber der Vergleichsperiode sogar um rund 25 % auf CHF 121.8 Millionen. Dazu beigetragen haben insbesondere auch die Gewinne aus der Veräusserung von Rendite- und Entwicklungsliegenschaften. Der Wert der Anlageliegenschaften beträgt per Bilanzstichtag rund CHF 3.44 Milliarden.

Nach der Orientierung über die nun planmässig verlaufenden Fertigstellungsarbeiten beim Toni-Areal äussert sich der Präsident insbesondere zur vorteilhaften Refinanzierung der Allreal-Gruppe, welche mit der Emission von zwei Obligationenanleihen in den letzten Monaten gestärkt wurde.

Wie schon in den Vorjahren sollen die Aktionäre auch für das Geschäftsjahr 2013 eine Ausschüttung von CHF 5.50 pro Namenaktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen erhalten, worüber unter Traktandum 3 abgestimmt werden soll. Diese Auszahlung erfolgt ohne Abzug der Verrechnungssteuer und ist für Schweizer Privataktionäre steuerfrei. Bezogen auf den Börsenkurs der Namenaktie der Allreal Holding AG per 31. Dezember 2013 entspricht dies einer Barrendite von 4.5 %.

Bei seinem Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr gibt sich der Präsident verhalten optimistisch. Für das Geschäftsjahr 2014 wird ein operatives Ergebnis erwartet, das auf dem Niveau früherer Jahre, aber unter demjenigen des Geschäftsjahres 2013 liegt.

## 1.2. Bestellung des Büros

Die Versammlung wählt Herrn Dr. Thomas Lustenberger als Vorsitzenden. Herr Hans Engel wird zum Protokollführer ernannt.

## 1.3. Feststellungen

Der Vorsitzende stellt fest:

- 1.3.1. dass die Generalversammlung unter Berücksichtigung der gesetzlichen und statutari-  
schen Vorschriften durch Einladung vom 4. März 2014 an die im Aktienbuch eingetragene-  
nen Aktionäre und mit Publikation der Einladung im Schweizerischen Handelsamtsblatt  
(SHAB) vom 5. März 2014 ordnungsgemäss einberufen worden ist;
- 1.3.2. dass der Geschäftsbericht, der Bericht der Revisionsstelle und die Anträge des Verwal-  
tungsrats seit 27. Februar 2014 am Sitz der Gesellschaft zur Einsichtnahme durch die  
Aktionäre aufgelegt haben. Die Unterlagen waren zudem auf der Homepage von All-  
real elektronisch verfügbar und konnten von den Aktionären bestellt werden bzw. wur-  
den diesen zugestellt;
- 1.3.3. dass die Aktionäre die Möglichkeit hatten, in das Protokoll der letztjährigen Generalver-  
sammlung am Sitz der Gesellschaft oder auf der Homepage von Allreal Einsicht zu neh-  
men.
- 1.3.4. dass Herr Marco Müller, Fürsprecher, Seestrasse 6, Postfach 1544, 8027 Zürich, als un-  
abhängiger Stimmrechtsvertreter amtiert.

## 1.4. Traktandenliste / Konstituierung der Versammlung

Die Traktandenliste wurde den Aktionären vorgängig schriftlich zugestellt und im SHAB pu-  
bliziert. Nachdem gegen die Traktandenliste keine Einwände erhoben werden, stellt der Vor-  
sitzende fest, dass die Generalversammlung statutengemäss einberufen sowie ordnungs-  
gemäss konstituiert worden ist und die Traktandenliste als solche genehmigt wurde.

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

Anlässlich der heutigen Generalversammlung wird erstmals elektronisch im Saal abge-  
stimmt (Televoting). Der Vorsitzende erklärt die Handhabe des Abstimmungsgeräts.  
Aktionäre, welche namentlich im Protokoll mit ihrer Stimme (Nein / Enthaltung) vermerkt  
werden möchten, sind vom Vorsitzenden aufgefordert, sich jeweils durch Hand erheben zu  
melden.

## 1.5. Stimmregister

Der Vorsitzende stellt fest, dass vom gesamten ordentlichen Aktienkapital von CHF 797'091'450, eingeteilt in 15'941'829 Namenaktien zum Nennwert von CHF 50, heute vertreten sind:

1.5.1. Gesamtzahl der durch Aktionäre vertretenen Namenaktien: 2'806'120 Aktien.

1.5.2. Gesamtzahl der durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter vertretenen Namenaktien: 6'676'491 Aktien.

1.5.3. Somit beträgt die Gesamtzahl der vertretenen Namenaktien: 9'482'611 Aktien.

1.5.4. Der Vorsitzende stellt weiter fest, dass die absolute Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen 4'741'306 Stimmen und 2/3 der vertretenen Aktienstimmen 6'321'741 Stimmen betragen. Die von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Aktien sind nicht vertreten, da ihr Stimmrecht von Gesetzes wegen ruht.

1.5.5. Gegen diese Feststellungen des Vorsitzenden wird kein Widerspruch erhoben.

## 2. Traktanden und Anträge des Verwaltungsrats

### 2.1. Traktandum 1: Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung 2013

Der Vorsitzende verweist auf den Geschäftsbericht 2013, der den Aktionären bekannt ist, insbesondere auf die Seiten 150 - 159 für die Jahresrechnung der Allreal Holding AG und auf die Seiten 64 - 142 für die konsolidierte Jahresrechnung der Allreal-Gruppe.

Der Vorsitzende erteilt Herrn Bruno Bettoni (CEO) und Herrn Roger Herzog (CFO) das Wort, die der Generalversammlung ausführlich über den Geschäftsverlauf und die Zahlen für das Geschäftsjahr 2013 berichten.

Seitens der Aktionäre werden keine Begehren um Auskünfte oder Erläuterungen gestellt.

Die Berichte der Revisionsstelle der Ernst & Young AG, Zürich, vom 11. Februar 2014 sind im Geschäftsbericht auf den Seiten 159 bzw. Seiten 141 und 142 abgedruckt. Die Versammlung verzichtet auf ein Verlesen der Berichte der Revisionsstelle. Der Vertreter der Revisionsstelle, Herr Daniel Zaugg, verzichtet auf ergänzende Bemerkungen. Aus dem Kreis der Aktionäre werden keine Begehren um Auskunft oder Erläuterung gestellt.

Im Namen des Verwaltungsrats stellt der Vorsitzende die folgenden Anträge:

*Der Jahresbericht 2013, die Jahresrechnung 2013 und die Konzernrechnung 2013 sei zu genehmigen.*

Die Versammlung stimmt dem Antrag des Verwaltungsrats auf Genehmigung des Jahresberichtes 2013, der Jahresrechnung 2013 und der Konzernrechnung 2013 mit 9'439'701 Ja-Stimmen, 550 Nein-Stimmen und 42'360 Enthaltungen zu.

## 2.2. Traktandum 2: Verwendung des Bilanzgewinns 2013

Im Namen des Verwaltungsrats stellt der Vorsitzende der Generalversammlung den folgenden Antrag:

*Vortrag des Bilanzgewinnes auf neue Rechnung*

<i>Vortrag aus Vorjahr</i>	<i>CHF 210.4 Mio.</i>
<i>Jahresgewinn 2013</i>	<i>CHF 44.3 Mio.</i>
<i>Bilanzgewinn am 31.12.2013 zur Verfügung der Generalversammlung</i>	<i><u>CHF 254.7 Mio.</u></i>

<i>Zuweisung an allgemeine Reserven</i>	<i>CHF - 4.7 Mio.</i>
---	-----------------------

<i>Vortrag auf neue Rechnung</i>	<i><u>CHF 250.0 Mio.</u></i>
----------------------------------	------------------------------

Die Versammlung stimmt dem Antrag des Verwaltungsrats mit 9'437'885 Ja-Stimmen bei 836 Nein-Stimmen und 43'890 Enthaltungen zu.

## 2.3. Traktandum 3: Ausschüttung an die Aktionäre

Im Namen des Verwaltungsrats stellt der Vorsitzende der Generalversammlung den folgenden Antrag:

*Ausschüttung von CHF 5.50 pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen.*

<i>Reserven aus Kapitaleinlagen am 31.12.2013 zur Verfügung der Generalversammlung</i>	<i>CHF 407.7 Mio.</i>
<i>Ausschüttung (CHF 5.50 pro Aktie)</i>	<i><u>CHF -87.7 Mio</u></i>
<i>Vortrag auf neue Rechnung</i>	<i><u>CHF 320.0 Mio.</u></i>

Die eigenen Aktien der Gesellschaft sind nicht ausschüttungsberechtigt.

Die Versammlung stimmt dem Antrag des Verwaltungsrats mit 9'439'598 Ja-Stimmen bei 1'442 Nein-Stimmen und 41'085 Enthaltungen zu.

Die Auszahlung der Ausschüttung an die Aktionäre erfolgt ohne Abzug der Verrechnungssteuer ab 4. April 2014.

## 2.4. Traktandum 4: Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

Im Namen des Verwaltungsrats stellt der Vorsitzende der Generalversammlung den folgenden Antrag:

*Den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sei für das Geschäftsjahr 2013 Entlastung zu erteilen.*

Der Vorsitzende verweist für die nachfolgende Abstimmung auf Art. 695 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 Verwaltungsrats auf Entlastung mit 9'315'899 Ja-Stimmen bei 3'831 Nein-Stimmen und 44'618 Enthaltungen zu, wobei die Mitglieder des Verwaltungsrats sowie Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, an der Abstimmung nicht teilnehmen.

## 2.5. Traktandum 5: Wahlen

### 2.5.1. Wiederwahlen in den Verwaltungsrat:

Der Vorsitzende orientiert die Versammlung über den Rücktritt von Herrn Dr. Jakob Baer aus dem Verwaltungsrat infolge Erreichens der Alterslimite. Dr. Baer hat dem Verwaltungsrat sei dem Jahr 2005 angehört. Der Vorsitzende würdigt sein langjähriges Engagement und dankt ihm für die geleisteten Dienste.

Sodann stellt der Vorsitzende im Namen des Verwaltungsrats der Generalversammlung die folgenden Anträge:

2.5.1.1. *Der Verwaltungsrat beantragt die Wiederwahl von Herrn Dr. Ralph-Thomas Honegger (\*1959) für eine Amtsdauer bis und mit der nächsten ordentlichen Generalversammlung.*

Herr Dr. Ralph-Thomas Honegger wird mit 9'397'206 Ja-Stimmen bei 37'588 Nein-Stimmen und 47'317 Enthaltungen wiedergewählt. Herr Dr. Ralph-Thomas Honegger nimmt die Wahl dankend an.

2.5.1.2. *Der Verwaltungsrat beantragt die Wiederwahl von Herrn Albert Leiser (\*1957) für eine Amtsdauer bis und mit der nächsten ordentlichen Generalversammlung.*

Herr Albert Leiser wird mit 9'420'629 Ja-Stimmen bei 11'212 Nein-Stimmen und 50'270 Enthaltungen wiedergewählt. Herr Albert Leiser nimmt die Wahl dankend an.

2.5.1.3. *Der Verwaltungsrat beantragt die Wiederwahl von Herrn Dr. Thomas Lustenberger (\*1951) für eine Amtsdauer bis und mit der nächsten ordentlichen Generalversammlung.*

Herr Dr. Thomas Lustenberger wird mit 9'169'836 Ja-Stimmen bei 265'717 Nein-Stimmen und 46'053 Enthaltungen wiedergewählt. Herr Dr. Thomas Lustenberger nimmt die Wahl dankend an.

2.5.1.4. *Der Verwaltungsrat beantragt die Wiederwahl von Herrn Peter Spuhler (\*1959) für eine Amtsdauer bis und mit der nächsten ordentlichen Generalversammlung.*

Herr Peter Spuhler wird mit 9'417'676 Ja-Stimmen bei 11'724 Nein-Stimmen und 52'006 Enthaltungen wiedergewählt. Herr Peter Spuhler nimmt die Wahl dankend an.

2.5.1.5. *Der Verwaltungsrat beantragt die Wiederwahl von Herrn Olivier Steimer (\*1955) für eine Amtsdauer bis und mit der nächsten ordentlichen Generalversammlung.*

Herr Olivier Steimer wird mit 7'376'353 Ja-Stimmen bei 2'054'216 Nein-Stimmen und 50'837 Enthaltungen wiedergewählt. Herr Olivier Steimer nimmt die Wahl dankend an.

### 2.5.2. Neuwahl in den Verwaltungsrat

Im Namen des Verwaltungsrats stellt der Vorsitzende der Generalversammlung den folgenden Antrag:

*Der Verwaltungsrat beantragt die Wahl von Herrn Bruno Bettoni (\*1949) für eine Amtsdauer bis und mit der nächsten ordentlichen Generalversammlung.*

Herr Bruno Bettoni wird mit 8'586'076 Ja-Stimmen bei 846'304 Nein-Stimmen und 49'026 Enthaltungen gewählt. Herr Bruno Bettoni nimmt die Wahl dankend an.

### 2.5.3. Wahl des Präsidenten des Verwaltungsrats

Im Namen des Verwaltungsrats stellt der Vorsitzende der Generalversammlung den folgenden Antrag:

*Der Verwaltungsrat beantragt die Wahl von Herrn Dr. Thomas Lustenberger als Präsident des Verwaltungsrats für eine Amtsdauer bis und mit der nächsten ordentlichen Generalversammlung.*

Herr Dr. Thomas Lustenberger wird mit 9'391'092 Ja-Stimmen, 43'202 Nein-Stimmen und 47'112 Enthaltungen zum Präsidenten gewählt. Herr Dr. Lustenberger nimmt die Wahl dankend an.

### 2.5.4. Wahl in den Nominierungs- und Entschädigungsausschuss:

Im Namen des Verwaltungsrats stellt der Vorsitzende der Generalversammlung die folgenden Anträge:

*Der Verwaltungsrat beantragt die Wahl von Herrn Dr. Ralph-Thomas Honegger als Mitglied des Nominierungs- und Entschädigungsausschusses für eine Amtsdauer bis und mit der nächsten ordentlichen Generalversammlung.*

Herr Dr. Ralph-Thomas Honegger wird mit 8'586'608 Ja-Stimmen, 843'270 Nein-Stimmen und 51'529 Enthaltungen gewählt. Er nimmt die Wahl dankend an.

*Der Verwaltungsrat beantragt die Wahl von Herrn Dr. Thomas Lustenberger als Mitglied des Nominierungs- und Entschädigungsausschusses für eine Amtsdauer bis und mit der nächsten ordentlichen Generalversammlung.*

Herr Dr. Thomas Lustenberger wird mit 8'583'878 Ja-Stimmen, 846'945 Nein-Stimmen und 49'983 Enthaltungen gewählt. Er nimmt die Wahl dankend an.

### 2.5.5. Wahl des unabhängigen Stimmrechtsvertreters

Im Namen des Verwaltungsrats stellt der Vorsitzende der Generalversammlung den folgenden Antrag:

*Der Verwaltungsrat beantragt die Wahl der Anwaltskanzlei Hubatka Müller Vetter, Zürich, als unabhängiger Stimmrechtsvertreter bis und mit der nächsten ordentlichen Generalversammlung.*

Die Anwaltskanzlei Hubatka Müller Vetter, Zürich, wird mit 9'430'189 Ja-Stimmen bei 4'712 Nein-Stimmen und 45'905 Enthaltungen gewählt. Herr Marco Müller, als Vertreter der Anwaltskanzlei Hubatka Müller Vetter, nimmt die Wahl dankend an.

## 2.5.6. Wiederwahl der Revisionsstelle

Im Namen des Verwaltungsrats stellt der Vorsitzende den folgenden Antrag:

*Die Ernst & Young AG, Zürich, sei für ein weiteres Jahr als Revisionsstelle zu wählen.*

Die Versammlung stimmt dem Antrag des Verwaltungsrats auf Wahl von Ernst & Young AG, Zürich, als Revisionsstelle mit 9'423'888 Ja-Stimmen bei 10'219 Nein-Stimmen und 46'699 Enthaltungen zu.

Herr Daniel Zaugg als Vertreter der Ernst & Young AG nimmt die Wahl dankend an.

## 2.6. Traktandum 6: Statutenänderungen

### 2.6.1. Genehmigtes Kapital

Art. 3a der Statuten der Gesellschaft beinhaltet ein genehmigtes Kapital im Maximalbetrag von CHF 86'131'100. Die entsprechende Ermächtigung des Verwaltungsrats zur Kapitalerhöhung läuft am 28. März 2014 ab. Um die Handlungsfähigkeit zur Umsetzung neuer Projekte zu erhalten, beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals in der Höhe von höchstens CHF 100'000'000 durch Ausgabe von höchstens 2'000'000 voll liberierten Namenaktien à CHF 50 nominal, wobei die Erhöhung durch Festübernahme erfolgen kann. Der Verwaltungsrat soll ermächtigt werden, diese Kapitalerhöhung bis zum 28. März 2016 vorzunehmen. Der Ausgabebetrag soll durch den Verwaltungsrat festgesetzt werden. Bezugsrechte können unter gewissen Umständen ausgeschlossen werden.

Nachdem seitens der Aktionäre keine Begehren um Auskunft oder Erläuterungen gestellt werden, stellt der Vorsitzende im Namen des Verwaltungsrats der Generalversammlung den Antrag, die Statuten mit einem neuen Art. 3a wie folgt zu ergänzen (bei Streichung des bisherigen Art. 3a):

*„Art. 3a: Genehmigtes Kapital*

*Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 28. März 2016 um höchstens CHF 100'000'000.00 zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 2'000'000 voll zu liberierenden Namenaktien à CHF 50.00 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, Immobilien oder neuer Investitionsvorhaben oder (3) für eine internationale Platzierung von Aktien. Aktien, für die 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 Versammlung stimmt dem Antrag des Verwaltungsrats mit 8'927'266 Ja-Stimmen bei 502'641 Nein-Stimmen und 50'899 Enthaltungen zu.

*Anmerkung des Protokollführers: Über den Beschluss zu diesem Traktandum wurde von Herrn Stefan Walder, Notar-Stellvertreter, Notariat Riesbach-Zürich, mit separatem Protokoll eine öffentliche Urkunde erstellt.*

### 2.6.2. Weitere Statutenänderungen

Der Vorsitzende erläutert der Generalversammlung die Gründe für die vorgesehenen Änderungen bzw. Anpassungen der Statuten. Nachdem seitens der Aktionäre keine Begehren um Auskunft oder Erläuterungen gestellt werden, stellt der Vorsitzende im Namen des Verwaltungsrats den folgenden Antrag:

*Nach Inkrafttreten der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) sowie zwecks Aktualisierung der Statuten wird die Anpassung der Statuten gemäss dem der Einladung zur Generalversammlung beigelegten Separatdruck beantragt.*

Die Versammlung stimmt dem Antrag des Verwaltungsrats mit 8'447'483 Ja-Stimmen bei 976'490 Nein-Stimmen und 56'833 Enthaltungen zu.

*Anmerkung des Protokollführers: Über den Beschluss zu diesem Traktandum wurde von Herrn Stefan Walder, Notar-Stellvertreter, Notariat Riesbach-Zürich, mit separatem Protokoll eine öffentliche Urkunde erstellt.*

### 3. Schluss der Versammlung

Der Vorsitzende schliesst die Versammlung um 17.35 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 2014

Der Vorsitzende:

Der Protokollführer:

---

Dr. Thomas Lustenberger

---

Hans Engel