



Protokoll

Ordentliche Generalversammlung 2003

Vorsitz: Klaus W. Bender

Datum: Freitag, 11. April 2003

Ort: Hotel Eden au Lac, Utoquai 45, CH-8008 Zürich

Anwesend: Klaus W. Bender Verwaltungsratspräsident und Vorsitzender
Hans-Peter Arnold Verwaltungsrat, Vizepräsident
Dr. Werner Beilstein Verwaltungsrat, Mitglied
Regula Bruggmann Vertreterin Revisionsstelle (Intercontrol AG)
Aktionärsvertreter

Stimmzähler: Thomas Kropf
Protokollführer: Thomas Kropf

Beginn: 11.00 Uhr
Schluss: 11.50 Uhr

Traktanden

1. Erläuterungen zu Jahresbericht und Jahresrechnung
2. Bericht der Revisionsstelle
3. Genehmigung des Jahresberichts
Der Verwaltungsrat beantragt die Abnahme des Jahresberichts für das Geschäftsjahr 2002
4. Genehmigung der Jahresrechnung
Der Verwaltungsrat beantragt die Abnahme der Jahresrechnung
5. Verwendung des Bilanzergebnisses
Der Verwaltungsrat beantragt, den Bilanzverlust von CHF 451'393.60 auf neue Rechnung vorzutragen
6. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats
Der Verwaltungsrat beantragt, seinen Mitgliedern sei Entlastung zu erteilen.
7. Wahlen
 - a) Verwaltungsrat
Die Mitglieder des Verwaltungsrats wurden anlässlich der Gründerversammlung für die Dauer von 3 Jahren gewählt. Es stehen keine Wahlen an.
 - b) Revisionsstelle
Der Verwaltungsrat beantragt, die Intercontrol AG, Zürich für eine weitere Amtsdauer von einem Jahr als Revisionsstelle zu bestätigen.



Herr Bender eröffnet die Sitzung, begrüsst die Anwesenden und übernimmt den Vorsitz. Er stellt fest, dass alle Aktionäre mit Schreiben vom 17. März 2003 rechtzeitig und ordnungsgemäss eingeladen worden sind. Die Aktionäre haben als Beilage zur Einladung zur Generalversammlung den Geschäftsbericht (Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle) zugestellt erhalten. Als Protokoll- und Stimmzähler wird Herr Thomas Kropf bestimmt. Der Vorsitzende stellt weiter fest, dass insgesamt total 3'408 Aktienstimmen anwesend bzw. vertreten sind. Dies entspricht 71.00 % des gesamten Aktienkapitals. 100 Aktienstimmen entfallen auf die ACRON (Schweiz) AG. Er stellt weiter fest, dass keine Abstimmungen traktandiert worden sind, für die Gesetz oder Statuten eine qualifizierte Mehrheit vorschreiben. Die Abstimmung soll durch einfaches Handheben erfolgen.

1. Erläuterungen zu Jahresbericht und Jahresrechnung

Jahresrechnung: Herr Goeke stellt diverse Fragen zu den Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung, die vom Vorsitzenden und den Verwaltungsräten beantwortet werden: Die Festgelder werden rund hälftig in CHF und EUR angelegt, wobei die Zinsen 2002 stark zurückgegangen sind. Der Vorsitzende weist darauf hin, dass im Bereich der Währungsabsicherung ein grösserer Spielraum vorhanden ist. Die Rückstellung für Instandhaltung wurde wie im Vorjahr mit CHF 45'000 geäufnet, davon wurden CHF 30'000 beansprucht. Der übrige Finanzaufwand beinhaltet überwiegend Währungsverluste auf Eurobeständen. Auf der Position Anleihe bestehen nicht realisierte Währungsgewinne in der Höhe von CHF 324'000. Die Steuerbelastung dürfte 2003 aufgrund der vortragbaren Verluste etwa gleich hoch sein (nur Kapitalsteuern).

Rümlang: Der Vorsitzende führt aus, dass in 2002 mit der LSG Sky Chefs Schweiz AG Gespräche geführt wurden über eine Reduktion der Mieten. Der Verwaltungsrat hat sich mit der Mieterin dahingehend einigen können, dass keine Mietzinsreduktion gewährt wird, aber die Mieten künftig monatlich überwiesen werden. Die Mieten gehen trotz den Problemen im Luftverkehr pünktlich ein. Auf eine Frage von Herrn Goeke führt Herr Arnold aus, dass keine Mängel am Objekt bestehen und ein eingetretener Hagelschaden von der Versicherung gedeckt worden ist. Die Mieterin hat im abgelaufenen Geschäftsjahr zu ihren Lasten einen kleineren Umbau vorgenommen.

Neerach: Herr Bender teilt mit, dass die Vermietungssituation erfreulich ist - mit Ausnahme eines Raums von 23 m² ist die gesamte Liegenschaft zur Zeit vermietet. Für den Leerstand per Ende März 2002 (Jahresmietzins von ca. TCHF 40) konnte ein neuer Mieter gefunden werden. Die Umsatzmieten werden vereinnahmt. Ziel ist es aber, diese variablen Mietzinsanteile zu Gunsten fixer Mieten zu reduzieren. Im Jahr 2002 wurden für rund CHF 66'000 Investitionen getätigt (Treppenhausverglasung, Bestuhlung und Beleuchtung Restaurant, Weihnachtsbeleuchtung).

Herr Bender erläutert die Situation bei der Mieterin **Möbel Märki**: Möbel Märki hat Anfang 2003 in Volketswil ein neues Möbelhaus erstellt. Die Mieterin hatte anfänglich den Wunsch geäussert, den Vertrag vorzeitig per 1. Juli 2003 aufzulösen. In einem weiteren Gespräch hat die Mieterin angeboten, den attraktiveren oberirdischen Teil der Gebäudefläche in Neerach für eine gewisse Zeit weiter zu mieten, aber dafür nur den halben Mietzins zu bezahlen. Der Verwaltungsrat hat diese Vorschläge als inakzeptabel zurückgewiesen. Der Mietvertrag wurde im März 2003 seitens der Mieterin per 30. Juni 2004 gekündigt.



Der Verwaltungsrat hat noch im März ein kompetentes Planungsbüro damit beauftragt, bis Ende Mai 2003 eine Standort- und Nutzungsanalyse zu erstellen. Herr Bender legt dar, dass bei einem Mietpreis von CHF 120.--/m² allein durch die Vermietung der drei Obergeschosse der Mietzinsausfall Möbel Märki kompensiert werden könnte. Die Untergeschosse könnten als Lager oder Tiefgarage genutzt werden. Art, Umfang und Dauer eines Umbaus dieser Räume hängen davon ab, wer als Mieter gefunden werden kann und welche Erkenntnisse die Nutzungsanalyse bringt. Der Verwaltungsrat wartet auf die Ergebnisse dieser Analyse und wird die Investoren mit einem separaten Schreiben in der zweiten Jahreshälfte 2003 informieren.

2. Bericht der Revisionsstelle

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Aktionäre den Revisionsbericht als integralen Bestandteil des Geschäftsberichts erhalten haben. Der vorbehaltlose Bericht der Intercontrol AG, Zürich über die Prüfung der Jahresrechnung für das zweite Geschäftsjahr, umfassend den Zeitraum vom 1. Januar 2002 bis 31. Dezember 2002, liegt auf. Der Bericht ist mit 13. März 2003 datiert. Der Vorsitzende fragt die Vertreterin der Revisionsstelle, ob sie Ergänzungen zum Bericht habe. Frau Bruggmann erklärt, dass seit Berichtsabgabe keine neuen Erkenntnisse vorliegen, der geprüfte Zeitraum das erste ordentliche Geschäftsjahr darstellt und der Abschluss im Rahmen der Planung liegt.

3. Genehmigung des Jahresberichts

Der Jahresbericht als Bestandteil des Geschäftsberichts ist allen Aktionären zusammen mit der Einladung zur Generalversammlung zugestellt worden. Der Jahresbericht wird einstimmig genehmigt.

4. Genehmigung der Jahresrechnung

Die Jahresrechnung für das zweite Geschäftsjahr, umfassend den Zeitraum 1. Januar 2002 bis 31. Dezember 2002, schliesst mit einem Gewinn von CHF 5'696.19 ab. Es werden keine weiteren Fragen zur Jahresrechnung gestellt. Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

5. Verwendung des Bilanzergebnisses

Es wird einstimmig beschlossen, den Bilanzverlust per 31. Dezember 2002 von CHF 451'393.60 auf neue Rechnung vorzutragen.

6. Entlastung des Verwaltungsrats

Dem Verwaltungsrat wird einstimmig Entlastung erteilt. Die Mitglieder des Verwaltungsrats enthalten sich ihrer Stimme, soweit es ihre eigene Entlastung anbelangt.



7. Wahlen

a) Verwaltungsrat

Die Mitglieder des Verwaltungsrats wurden anlässlich der Gründerversammlung für die Dauer von 3 Jahren gewählt. Es stehen keine Wahlen an. Dieser Feststellung wird nicht widersprochen.

b) Revisionsstelle

Der Verwaltungsrat beantragt, die bisherige Revisionsstelle, die Intercontrol AG, Seefeldstrasse 17, 8008 Zürich, für eine weitere Amtsperiode von einem Jahr wiederzuwählen. Der Antrag des Verwaltungsrats wird einstimmig gutgeheissen. Frau Bruggmann, als Vertreterin der Revisionsstelle, bedankt sich für das Vertrauen und erklärt Annahme der Wahl.

Es liegen keine weiteren Anträge vor. Das Wort wird nicht mehr verlangt. Der Vorsitzende erklärt deshalb die Generalversammlung 2003 als geschlossen.

Der Vorsitzende

Klaus W. Bender

Der Protokollführer

Thomas Kropf