

---

# Protokoll

---

## Ordentliche Generalversammlung 2004

- Vorsitz: Klaus W. Bender
- Datum: Freitag, 2. April 2004  
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  
Aktionär  
Gäste
- Stimmzähler: Thomas Kropf  
Protokollführer: Thomas Kropf
- Beginn: 11.00 Uhr  
Schluss: 12.15 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 2003*
  4. Genehmigung der Jahresrechnung  
*Der Verwaltungsrat beantragt die Abnahme der Jahresrechnung*
  5. Verwendung des Bilanzergebnisses  
*Der Verwaltungsrat beantragt, den Bilanzverlust von CHF 631'622.54 auf neue Rechnung vorzutragen*
  6. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats  
*Der Verwaltungsrat beantragt, seinen Mitgliedern sei Entlastung zu erteilen.*
  7. Wahlen
    - a) Verwaltungsrat  
*Der Verwaltungsrat beantragt, folgende Herren für eine Amtsdauer von drei Jahren in den Verwaltungsrat wieder zu wählen:*
      - Hans-Peter Arnold
      - Dr. Werner Beilstein
      - Klaus W. Bender
    - 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 9. März 2004 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 3'243 Aktienstimmen anwesend bzw. vertreten sind. Dies entspricht 67.56 % des gesamten Aktienkapitals: 3'108 Aktienstimmen entfallen auf den Aktionärsvertreter, 100 Aktienstimmen auf die ACRON (Schweiz) AG und 35 auf einen persönlich anwesenden Aktionär. Es gibt keinen Depot- oder unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Er stellt weiter fest, dass keine Abstimmungen traktandiert worden sind, für die Gesetz oder Statuten eine qualifizierte Mehrheit vorschreiben, d. h. dass für die Abstimmungen das absolute Mehr der anwesenden bzw. vertretenen Aktienstimmen massgebend ist, wobei jede Aktie einer Stimme entspricht. Die Abstimmung soll durch einfaches Handheben erfolgen.

## **1. Erläuterungen zu Jahresbericht und Jahresrechnung**

**Jahresbericht und Jahresrechnung:** Der Vorsitzende hält nochmals fest, dass allen Aktionären der Jahresbericht und die Jahresrechnung in schriftlicher Form zugestellt worden sind. Es werden anschliessend zahlreiche Fragen durch den Aktionärsvertreter sowie den persönlich anwesenden Aktionär gestellt, welche vom Vorsitzenden beantwortet werden. Es wird nachfolgend darauf verzichtet sämtliche Fragen aufzuführen.

### **Rümlang:**

Es kann festgehalten werden, dass die Mieterin ihren Zahlungsverpflichtungen bisher pünktlich nachgekommen ist. Aufgrund von Presseinformationen scheint es, dass die Lufthansa an ihrem Cateringgeschäft festhalten will. Das Objekt Rümlang könnte aber auch anderweitig genutzt werden.

Die Mängelfrist für offene Mängel beträgt zwei Jahre. Vor Ablauf dieser Frist wurde das Objekt mit einem Fachmann besichtigt und die festgestellten Mängel beseitigt. Eine fünfjährige Frist besteht für verdeckte Mängel.

### **Neerach:**

Der Vorsitzende gibt einen Überblick über den aktuellen Stand in Neerach: Im Vorjahr wollte die **Möbel Märki** Handels AG (MM) ihren Mietvertrag nicht mehr verlängern. MM unterbreitete deshalb den Vorschlag, eine reduzierte Fläche zum gleichen Quadratmeterpreis in Neerach weiterzumieten, was der Verwaltungsrat abgelehnt hat. MM hat daraufhin den Mietvertrag gekündigt. Der Verwaltungsrat hat deshalb eine Standort- und **Nutzungsstudie** in Auftrag gegeben. Diese hat u. a. ergeben, dass das Objekt nach Vornahme baulicher Anpassungen (Frischlufzufuhr im 2. UG, Ersetzen der Wendeltreppe durch separate Zugänge etc.) vielseitig nutzbar ist.

Ein renommiertes Immobilienbüro wurde anschliessend mit der **Wiedervermietung** des Objekts beauftragt. Es konnten für 64 % der bisherigen Möbel Märki-Fläche Mietverträge unterzeichnet werden. Die Mieteinnahmen hieraus betragen CHF 231'000. Insbesondere hat MM das EG und 1. OG weitergemietet. Damit konnte verhindert werden, dass ein grosser Teil des Einkaufszentrums leer steht.

Aufgrund der gestern statt gefundenen Gespräche mit Mietinteressenten präsentiert sich die Situation für die **Restfläche** wie folgt: Eine Sicherheitsfirma wäre bereit das 2. OG und fast das komplette 1. UG zu mieten. Der Mietzins (ohne Vornahme von Umbauten) könnte in etwa CHF 150/m<sup>2</sup> betragen, nach Umbauten ca. CHF 180/m<sup>2</sup>.

Die Sicherheitsfirma hat Interesse daran geäußert, das gesamte Shoppingcenter zu erwerben. Grundsätzlich ist der Verwaltungsrat bereit, über einen **Verkauf des gesamten Objekts** - aber nicht einzelner Stockwerkeinheiten -, zu verhandeln. Ein Verkaufspreis müsste aber deutlich über dem seinerzeitigen Erwerbspreis liegen, so dass bei der zu erwartenden Grundstückgewinnsteuer von max. 40 %, noch ein Gewinn an die Investoren ausgeschüttet werden könnte.

Der Vorsitzende hält zudem fest, dass 6 **Garagenplätze** (Dienstbarkeit) an den Rand des Grundstücks verlegt werden konnten und somit den Betrieb des Shoppingcenters nicht mehr tangieren.

Anschliessend beantwortete der Vorsitzende zahlreiche Fragen seitens der Aktionäre, deren Antworten nachfolgend kurz zusammengefasst werden: Seit Erstellung des Geschäftsberichts konnte weitere Flächen vermietet werden (bis dato konnten dadurch 56 % des Mietausfalls bereits wieder kompensiert werden). Der Mietinteressent für das 2. OG wird voraussichtlich im Mai entscheiden. Zur Weitervermietung müssen Investitionen in der Höhe von CHF 200'000 getätigt werden. Es ist das erklärte Ziel des Verwaltungsrats im Minimum die bisherigen Mieteinnahmen zu erzielen.

Um Mehreinnahmen erzielen zu können sind Investitionen von grob CHF 1.2 Mio. notwendig. Mit den Umbauten kann frühestens im Juli begonnen werden. Für konkrete Aussagen über die künftigen Ausschüttungen ist es jedoch noch zu früh, ebenso für eine informative Mitteilung an die Investoren.

Der Vorsitzende fragt, ob noch weitere Fragen bestehen. Dies ist nicht der Fall.

## **2. Bericht der Revisionsstelle**

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Aktionäre den Revisionsbericht als integralen Bestandteil des Geschäftsberichts (Seite 12) erhalten haben. Der vorbehaltlose Bericht der Intercontrol AG, Zürich über die Prüfung der Jahresrechnung für das dritte Geschäftsjahr, umfassend den Zeitraum vom 1. Januar 2003 bis 31. Dezember 2003, liegt auf. Der Bericht ist mit 23. Februar 2004 datiert. Der Vorsitzende fragt die Vertreterin der Revisionsstelle, ob sie Ergänzungen zum Bericht habe. Frau Bruggmann erklärt, dass die massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze im Anhang aufgeführt sind und sie keine weiteren Ergänzungen anzubringen habe.

## **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 dritte Geschäftsjahr, umfassend den Zeitraum 1. Januar 2003 bis 31. Dezember 2003, schliesst mit einem Verlust von CHF 180'228.94 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 2003 von CHF 631'622.54 auf neue Rechnung vorzutragen.

**6. Entlastung des Verwaltungsrats**

Dem Verwaltungsrat wird einstimmig Entlastung erteilt. Die Mitglieder des Verwaltungsrats enthalten sich ihrer Stimme.

**7. Wahlen**

a) Verwaltungsrat

Die Amtsdauer des bisherigen Verwaltungsrats geht mit der Generalversammlung 2004 zu Ende. Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung vor, folgende Herren für eine weitere Amtsdauer von drei Jahren, d. h. bis zur Generalversammlung 2007, wieder zu wählen:

- Hans-Peter Arnold
- Dr. Werner Beilstein
- Klaus W. Bender

Die vorgeschlagenen Herren werden von der Generalversammlung einstimmig gewählt, wobei sich der Verwaltungsrat seiner Stimme enthält.

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 2004 als geschlossen.

Der Vorsitzende

---

Klaus W. Bender

Der Protokollführer

---

Thomas Kropf