

Protokoll der a.o. GENERALVERSAMMLUNG der Laudinella AG am 13. November 2019, 11 Uhr
im Konzertsaal Laudinella

ERÖFFNUNG und BEGRÜSSUNG

Riet Ganzoni begrüsst die anwesenden Aktionärinnen und Aktionäre im Namen des Verwaltungsrates zur a.o. Generalversammlung der Laudinella AG und ich eröffnet die Versammlung.

Besonderes willkommen heisst er Martin Berthod, Gemeindevorstand St. Moritz und Notar RA Ilario Bondolfi aus Chur.

Riet Ganzoni stellt das Podium vor: Riet Ganzoni übernahm das Amt des Präsidenten von Hans Joos, der bei der diesjährigen GV am 22. März 2019 zurückgetreten ist. Silvio Catrina, Vizepräsident und Ressort Finanzen, Felix Schlatter, Delegierter, Christoph Kratzer, Ressort Bau. Entschuldigt hat sich Anita Urfer, Ressort Kultur. Christoph Maximilian Schlatter, CEO Hotel Laudinella und Reine Victoria, Stefan Kessler, Mandat Laudinella AG, Vera Kaiser, Protokoll.

FESTSTELLUNGEN

In der Einladung zur a.o. GV hat der Verwaltungsrat im Aktionärsbrief bereits ausführlich über die Gründe, die zum Vorschlag einer Kapitalerhöhung geführt haben, berichtet. Der Aktionärsbrief stellt im Detail dar, weshalb und wo ein dringender Sanierungsbedarf beim Hotel Laudinella besteht.

Trotz der ständigen baulichen Veränderungen und Erneuerungen entsprechen die Tragkonstruktionen, die Gebäudehülle, die Installationen und die Ausbauten in verschiedenen Fällen (Fluchtwege, Lifte, behindertengerechte Anlagen, Brandschutz, Erdbebensicherheit) nicht mehr den heutigen Vorschriften. Vor allem beim Gebäudeteil Olympia Metropol sind das Dach, die Fassade, die Zimmer und die sanitären Anlagen in einem schlechten Zustand. Auch gesamthaft bedarf es einer Erneuerung der Infrastruktur sowie einer energetischen Erneuerung. Ohne eine Sanierung droht dem Hotel Laudinella mittel- bis langfristig die Betriebsschliessung. Die gesetzlichen Auflagen für einen Hotelbetrieb können so nicht mehr erfüllt werden. Zwei grössere Sanierungsvarianten über CHF 60 Mio. bzw. CHF 35 Mio. konnten beide leider trotz intensiver und langwieriger Investorensuche nicht finanziert werden. Der Verwaltungsrat hat in einem intensiven Prozess nach dem Scheitern jener Projekte Alternativen zur baulichen Sanierung und Sicherstellung der betrieblichen Qualität des Hotels Laudinella gesucht.

Die Stricker Architekten AG aus Pontresina haben das neue Projekt «Laudinella Plan Q» entwickelt, welches bei einer geplanten Bausumme von rund CHF 15 Mio. folgende Elemente umfasst:

- Renovation Olympia Metropol: Erneuerung Zimmer und Bausubstanz: aus 63 Standard-Zimmern werden 62 Superior-Zimmer mit höherem Standard, grössere Badezimmer. Erneuerung und Erweiterung bestehender Kulturräume.
- Neubau Mitteltrakt /Engadiner Hof:
 - Abriss des heutigen Mitteltrakts mit Lobby/Kellergeschoss/Zimmer
 - Verbindung erste zwei Etagen sämtlicher Gebäudeteile
 - 22 neue Zimmer
 - Weiteres Wachstum möglich durch schrittweise Erweiterung der Etagen, bis alle Gebäude zentral erschlossen sind
 - Zentraler Eingang Hotel

- Neue Lobby als Herzstück des Hotels
- Durch Verlagerung Rezeption Flächen frei für F&B-Operations
- Im neuen Keller alle technischen Anlagen, Lager sowie Personalflächen
- Innovatives Energiekonzept (Anschluss an Fernwärmenetz, CO₂-freie technische Anlagen)
- Konzertsaal:
 - Einbau neuester Stand der Technik
 - Ersatz Lüftung
 - Erneuerung und Revision der konzertfähigen Instrumente

Zur Finanzierung der geplanten Bausumme von rund CHF 15 Mio. haben sich im Grundsatz einerseits ein Finanzierungskonsortium bestehend aus Graubündner Kantonalbank und Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit sowie die in Gründung befindliche Schlatter Hoteliers Management AG bereit erklärt. Die Schlatter Hoteliers Management AG ist eine von der Familie Schlatter kontrollierte Beteiligungs- und Managementgesellschaft. Diese Gesellschaft in Gründung hat in Aussicht gestellt, bei einer ordentlichen Kapitalerhöhung der Laudinella AG nicht ausgeübte Bezugsrechte bis zum Maximalbetrag von CHF 4 Mio. auszuüben und damit die vom Finanzierungskonsortium als Bedingung genannte Kapitalerhöhung von CHF 4 Mio. sicherzustellen. Voraussetzung ist, dass sie dadurch eine Mehrheit der Stimmen und des Kapitals an der Laudinella AG übernehmen kann. Die Familie Schlatter führt das Hotel Laudinella und das Hotel Reine Victoria bereits seit vielen Jahren erfolgreich. Sie würde als neue Mehrheitsaktionärin der Laudinella AG das unternehmerische Risiko für die Sicherung und Kontinuität des Betriebs sowie zahlreiche Arbeitsplätze im Oberengadin übernehmen.

Die Gemeinde St. Moritz als grösste Aktionärin der Laudinella AG unterstützt die Finanzierung des Projekts «Laudinella Plan Q» sowie den Einstieg der Schlatter Hoteliers Management AG als neue Mehrheitsaktionärin der Laudinella AG.

Mit diesen Ausführungen erkläre ich die ausserordentliche Generalversammlung für eröffnet

Bevor es zur Abwicklung der Geschäfte gemäss Tagesordnung kommt, stellt Riet Ganzoni in Übereinstimmung mit den Statuten und dem Aktienrecht Folgendes fest:

- Die heutige a.o. GV wurde mit persönlicher Einladung vom 18. Oktober 2019 an die Aktionärinnen und Aktionäre fristgerecht, d.h. mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag, einberufen.
- Die Einladung enthielt die Traktanden und die Anträge des Verwaltungsrats.
- Art. 11 der Statuten sieht vor, dass der Präsident des VR an der GV den Vorsitz führt und den Protokollführer und zwei Stimmzähler bezeichnet, die nicht Aktionäre sein müssen. Als **Protokollführerin** bezeichnet er Frau Vera Kaiser. Als **Stimmzähler** bestimmt er die folgenden Personen:
 - Stimmzähler 1: Stefan Kessler
 - Stimmzähler 2: Silvio Catrina
- Die Abstimmungen der a.o. GV finden offen statt, sofern die Generalversammlung nicht etwas anderes beschliesst.
- Gemäss Eintrittskontrolle sind heute **6'243 Stimmen anwesend bzw. vertreten**, was **40.15 % des Aktienkapitals** und einem **Gesamtnennwert von CHF 624'300.00** entspricht.

- Das heutige absolute Mehr der vertretenen Aktienstimmen beträgt damit 3'122 Stimmen, was gemäss Art. 703 OR und Art. 13 Abs. 1 der Statuten der Laudinella AG für das Traktandum Wahlen Verwaltungsrat massgebend ist. Für das Traktandum ordentliche Kapitalerhöhung sind gemäss Art. 704 Abs. 1 Ziff. 5 OR und Art. 13 Abs. 2 Ziff. 5 der Statuten der Laudinella AG mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte erforderlich. Zwei Drittel der vertretenen Stimmen betragen heute 4'162 Stimmen, die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte beträgt CHF 312'151

Über die Beschlüsse der Versammlung zum Traktandum 1 «Ordentliche Kapitalerhöhung» ist eine öffentliche Urkunde zu errichten. Diese Aufgabe übernimmt der Notar RA Ilario Bondolfi, Chur.

Zu den Feststellungen gibt es keine Bemerkungen und Einwände seitens der Aktionäre. R. Ganzoni stellt damit fest, dass die Generalversammlung verhandlungs- und beschlussfähig ist.

Zu der Traktandenliste gibt es keine Anmerkungen. Somit stellt R. Ganzoni fest, dass es keine Traktandierungsbegehren nach Art. 9 Abs. 3 der Statuten eingegangen sind.

Es gibt keine weiteren Anmerkungen oder Einwände. R. Ganzoni leitet so direkt über zum offiziellen Teil der a.o. Generalversammlung.

TRAKTANDUM 1: Ordentliche Kapitalerhöhung

Der Verwaltungsrat beantragt die Genehmigung einer ordentlichen Kapitalerhöhung zu den folgenden Bedingungen:

1. Erhöhung des Aktienkapitals von bisher nom. CHF 1'555'000.00 um mindestens nom. CHF 2'000'000.00 und um maximal nom. CHF 4'665'000.00 auf mindestens nom. CHF 3'555'000.00 und maximal auf nom. CHF 6'220'000.00 durch die Ausgabe von mindestens 20'000 und maximal 46'650 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 100.00 zum Ausgabebetrag von je CHF 100.00. Die Kapitalerhöhung ist vom Verwaltungsrat im Umfang der eingegangenen Zeichnungen durchzuführen.
2. Die neu auszugebenden Aktien sind ab 1. Januar 2020 dividendenberechtigt.
3. Die neu auszugebenden Aktien haben keine Vorrechte.
4. Die Einlagen für die neu auszugebenden Aktien sind in bar zum Nennwert zu leisten.
5. Die neu auszugebenden Aktien unterliegen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Artikel 7 der Statuten.
6. Das Bezugsrecht der bisherigen Aktionärinnen und Aktionäre wird gewahrt. Eine bisher gehaltene Aktie berechtigt zum Bezug von maximal drei neuen Aktien zum Ausgabebetrag von CHF 100.00 pro Aktie. Bezugsrechte, die nicht ausgeübt werden, werden in erster Priorität der Schlatter Hoteliers Management AG (in Gründung), in St. Moritz, zugewiesen.
7. Es findet kein Bezugsrechtshandel statt.
8. Der Verwaltungsrat soll die Kapitalerhöhung durchführen und beim Handelsregister innert drei Monaten eintragen lassen. Der Verwaltungsrat legt die weiteren Modalitäten für die Ausübung der Bezugsrechte fest.

Der Verwaltungsrat beantragt demzufolge die Durchführung einer Kapitalerhöhung unter Wahrung des Bezugsrechts der bisherigen Aktionärinnen und Aktionäre mit einem voraussichtlichen Bruttoerlös von höchstens CHF 4'655'000.00. Der Erlös soll für die Finanzierung des geplanten Projekts «Laudinella Plan Q» verwendet werden (s. Brief an die Aktionäre). Die bisherigen Aktionärinnen und Aktionäre haben das Recht, pro bisher gehaltene Aktie maximal drei neue Aktien zu beziehen. Der Ausgabebetrag für die neuen Aktien beträgt CHF 100.00 pro Aktie.

Nach Annahme der Kapitalerhöhung beginnt eine Zeichnungsfrist bis zum 30.11.2019. Bis zum 10.12.2019 muss der Zeichnungsbetrag einbezahlt sein. Morgen erhalten die Aktionäre von der GKB ein entsprechendes Schreiben mit allen Modalitäten.

Die Diskussion zu diesem Traktandum wurde eröffnet.

Frage: Wie wirken sich die Renovierungsarbeiten auf die Zimmerpreise und die Belegung aus?.

Antwort Christoph Schlatter: Das Projekt sieht vor, dass die Standard Zimmer in Superior Zimmer umgewandelt werden. Der Durchschnittspreis pro Zimmer wird jedoch voraussichtlich nur um CHF 5.00 erhöht werden. Entscheidend ist, dass in Hochsaisonzeiten, die Preise entsprechend angepasst werden können.

Frage: Kann eine Firma aus Pontresina das Projekt ansprechend genug planen? Bisher hat der Saunaraum auf dem Dach kein Fenster nach aussen.

Antwort, Felix Schlatter: Ein Fenster im Saunaraum ist geplant. Der Ruhe- und Fitnessraum haben bereits Panoramafenster.

Antwort, Christoph Schlatter: Das wichtigste bei diesem Projekt wird sein, funktionale Zimmer herzustellen. Vorab gibt es drei Mock-up Zimmer, die ausführlich getestet werden, um die Erfahrungswerte in die Planung einfließen zu lassen. Ausserdem ist der «Plan Q» nur der erste Schritt. Danach soll etappenweise weiter investiert werden. Ziel der ersten Investition ist, gute operative Abläufe zu schaffen, um organisch weiterwachsen zu können.

Frage: Wie erklärt sich die Spannbreite von neu auszugebenden Aktien?

Antwort Stefan Kessler: Es wurde überlegt, welche Kapitalerhöhung mindestens zu erreichen ist, woraus sich die Bandbreite von 2 bis ca. 4.6 Mio. CHF ergibt. Dies ist eine theoretische Bandbreite, weil inzwischen Investoren voraussichtlich mindestens CHF 4 Mio. bringen werden, wenn die Bedingungen erfüllt sind.

R. Ganzoni bittet um Abstimmung mit dem Hinweis Stimmzettel 1 für die Stimmabgabe zu verwenden. Zur korrekten Feststellung des Abstimmungsergebnisses werden die Stimmzähler die Stimmzettel je nach Konstellation konsultieren.

Die Versammlung wählt mit 6' 243 Ja-Stimmen, 0 Nein- Stimmen, 0 Enthaltungen die Genehmigung der ordentlichen Kapitalerhöhung. R. Ganzoni stellt fest, dass die Kapitalerhöhung einstimmig angenommen wurde.

TRAKTANDUM 2:

Wahlen Verwaltungsrat

Erwin Bolt stellt sich als zusätzlicher Vertreter der Schlatter Hoteliers Management AG in Gründung als Mitglied des Verwaltungsrats zur Verfügung. Er bringt eine grosse Erfahrung als Verwaltungsrat in verschiedenen Unternehmen mit. Er ist der Vater von Myriam Schlatter, Direktorin des Hotels Reine Victoria. E. Bolt, Vater von Myriam Schlatter, stellt sich persönlich, wie in der Einladung aufgeführt noch einmal mit seiner beruflichen Laufbahn vor und betont, dass er sich freuen würde als Verwaltungsratsmitglied der Laudinella AG mitzuwirken.

Der Verwaltungsrat beantragt die Zuwahl von Erwin Bolt in den Verwaltungsrat der Laudinella AG für eine dreijährige Amtsdauer.

Es gibt keine Fragen dazu.

R. Ganzoni bittet um Abstimmung mit Stimmzettel 2. Zur korrekten Feststellung des Abstimmungsergebnisses werden die Stimmzähler diese Stimmzettel je nach Konstellation konsultieren.

Die Versammlung wählt mit 6' 178 Ja-Stimmen, 62 Nein- Stimmen, 3 Enthaltungen die Zuwahl von Erwin Bolt in den Verwaltungsrat der Laudinella AG

R. Ganzoni gratuliert Erwin Bolt zur Wahl und heisst ihn im Verwaltungsrat herzlich willkommen.

Hiermit schliesst R. Ganzoni die ausserordentliche Generalversammlung.

DANK

R. Ganzoni dankt den **Aktionärinnen und Aktionäre** für Vertrauen und Unterstützung. Den **Behörden in der Gemeinde und beim Kanton**, welche die Anliegen der Laudinella AG in der Regel wohlwollend aufnehmen und uns unterstützen.

Er dankt den **Mitgliedern des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung mit Christoph Schlatter, Andrea Cologna und Myriam Schlatter** für die konstruktive und angenehme Zusammenarbeit. Er betont, dass der Verwaltungsrat sehr froh ist, solch engagierte und kompetente Kaderleute in seinen Reihen zu haben.

Riet Ganzoni dankt auch allen Mitarbeitern. Das Laudinella-Team gehört zu den wichtigsten Erfolgsfaktoren der Unternehmung. Ohne engagierte und motivierte Mitarbeiter wäre ein bisher so gutes Geschäftsjahr nicht möglich gewesen. Ihnen allen gebührt Dank und grosse Wertschätzung. Mit einem kräftigen Applaus werden die Mitarbeiter unterstützt, um sie gestärkt und motiviert in die laufende Saison zu begleiten.

LAUDINELLA AG

St. Moritz

F. Schlatter betont, dass die Kultur weiter ein Merkmal der Laudinella sein wird. Vor allem der dann renovierte Konzertsaal wird diese Bedeutung verstärken. Er dankt auch der jungen, einheimischen Geschäftsleitung, die das Projekt weiterträgt und den Investoren ihr Vertrauen schenken.

Die Versammlung wird zum Mittagessen in die Stüva eingeladen.

Schluss der a.o.GV: 11: 45 Uhr

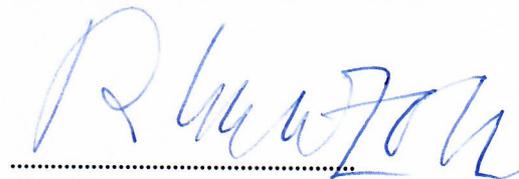
St. Moritz, 13. November 2019

Die Protokollführerin



Vera Kaiser

Der Präsident des Verwaltungsrats



Riet Ganzoni

Die Stimmzähler



Stefan Kessler



Silvio Catrina