

## Protokoll 6. ordentliche GENERALVERSAMMLUNG der Laudinella AG

Datum/Zeitpunkt: Freitag, 22. März 2024, 11.00 Uhr

Ort: Brigitte & Henri B. Meier Concert Hall, Hotel Laudinella, St. Moritz Bad.

### TRAKTANDEN

#### Traktandum 1:

##### Begrüssung und Feststellungen

Der Präsident, Riet Ganzoni, begrüsst die anwesenden Aktionärinnen und Aktionäre im Namen des Verwaltungsrates zur 6. ordentlichen Generalversammlung der Laudinella AG in der Brigitte & Henri B. Meier Concert Hall. Besonders heisst er Herrn Norbert Mittner, Vertreter der Revisionsstelle Mittner & Partner, Chur willkommen.

Aus dem Verwaltungsrat sind heute anwesend: Silvio Catrina, Vize-Präsident; Felix Schlatter, Delegierter; Anita Urfer, Erwin Bolt, Stefan Kessler, Monica Glisenti und Riet Ganzoni. Christoph Kratzer musste sich für die heutige Generalversammlung entschuldigen. Aus dem Hotelmanagement begrüsst er Myriam und Christoph Schlatter. Als Protokollführerin begrüsst er Vera Kaiser, Vizedirektorin; Kultur und bedankt sich für die Protokollführung.

##### Eröffnungsreferat Riet Ganzoni

Die Laudinella hat, wie allen bekannt ist, eine bewegte Geschichte hinter sich. Auch das Geschäftsjahr 2022 / 23, das heute verabschiedet wird, trägt dazu bei. Das Geschäftsumfeld blieb auch in diesem Geschäftsjahr, welches vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 dauerte, dynamisch. Um in diesen Zeiten erfolgreich zu bestehen, ist es erforderlich, die Unternehmung fit zu machen bzw. zu halten. Die wichtigste Herausforderung dabei ist, mit den sich konstant ändernden Bedürfnissen unserer Vielzahl unterschiedlicher Gäste Schritt zu halten.

Zusammen mit der RV Immo AG setzte die Laudinella AG im Berichtsjahr einen grossen Investitionsschub in das historische Hotel Reine Victoria um. Das Resultat dieser Investitionen ist ein komplett renoviertes Erdgeschoss. Neben einer wunderschönen, grosszügigen Lobby (mit sehenswertem Teppich) befinden sich dort nun ein neues Restaurant, die Vic's Brasserie, und eine neue Bar, die Vic's Bar. Beide Konzepte lassen sich sehen, und werden empfohlen, sich hiervon selbst zu überzeugen. Damit ist die Reine Victoria gerüstet, um die Laudinella während der bevorstehenden Schliessung während der nächsten grossen Bauetappe zu vertreten.

Parallel zu den Investitionen und der Weiterentwicklung in die Reine Victoria wurde der Verkauf der zu erstellenden Laudinella Apartments intensiviert. Mit Erfolg, denn ein Grossteil der Wohnungen wurde bereits verkauft. Dies war die Voraussetzung, um die grösste aller Bauetappen, die in diesem Jahr zu realisieren, die Sanierung des Kernbaus der Laudinella, dem Engadinerhof, und dem (Roh-)bau der Laudinella Apartments. Ein paar Wohnungen stehen für den Verkauf noch zur Verfügung.

# LAUDINELLA AG

Auf operativer Ebene verbuchte die Laudinella AG gleichzeitig sehr erfolgreiche Gästezahlen, welche zum umsatzstärksten Jahr in der Geschichte der Laudinella geführt haben. Die nächsten Jahre bis zur Fertigstellung der neuen Laudinella werden zwar herausfordernd bleiben, aber man ist davon überzeugt, dass die Weichen richtig gestellt sind und die Laudinella eine erfolgreiche Zukunft vor sich hat.

Mit diesen einführenden Worten erklärt Riet Ganzoni die 6. ordentliche Generalversammlung für eröffnet.

Der Vorsitzende stellt Folgendes fest:

- ▶ dass die heutige 6. ordentliche Generalversammlung mit persönlicher Einladung vom 16. Februar 2024 an die Aktionärinnen und Aktionäre ist fristgerecht, d.h. mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag, einberufen wurde,
- ▶ dass die ordentliche Generalversammlung innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres am 30. September 2023 stattfindet und
- ▶ dass die Einladung die Traktanden mit Anträge des Verwaltungsrats enthält.
- ▶ Art. 11 der Statuten sieht vor, dass der Präsident des Verwaltungsrates an der Generalversammlung den Vorsitz führt und die Protokollführerin sowie zwei Stimmzähler bezeichnet, die nicht Aktionäre sein müssen. Wie bereits erwähnt, konnte er Vera Kaiser auch dieses Jahr wieder für die Protokollführung gewinnen. Als Stimmzahlerinnen stellen sich Frau Marliese Gschwend und in einer Doppelfunktion ebenfalls Frau Vera Kaiser zur Verfügung.
- ▶ Die Abstimmungen der ordentlichen Generalversammlung finden offen statt, sofern die Generalversammlung nicht etwas anderes beschliesst.
- ▶ Gemäss Eintrittskontrolle sind heute 47'842 Stimmen anwesend bzw. vertreten, was 81,95 % des Aktienkapitals entspricht. Das heutige absolute Mehr der vertretenen Aktienstimmen beträgt damit 23'922 Stimmen.
- ▶ Der Präsident stellt auch weiter fest, dass auch keine Traktandierungsbegehren nach Art. 9 Abs. 3 der Statuten eingegangen sind.

2

Seitens der Aktionäre und Aktionärinnen gibt es keine Bemerkungen und Einwände zu Einladung und Traktandenliste.

- ▶ Damit stellt der Präsident fest, dass die heutige Generalversammlung verhandlungs- und beschlussfähig ist.

## **Traktandum 2, 3, 4:**

### **Jahresbericht und Jahresrechnung 2022/2023 sowie dazugehöriger Revisionsbericht**

Mit der Einladung zur Generalversammlung erhielten alle Aktionärinnen und Aktionäre den QR-Code für den Jahresbericht 2022/2023 zugestellt bzw. konnte dieser auch schriftlich vom Aktionärs-Büro bezogen werden.

Christoph Schlatter erläutert die Jahresrechnung 2022/23 dieses bewegten Geschäftsjahres mit einem umsatzstarken Winter, der Renovierung des Hotel Reine Victoria im Frühjahr 2023 sowie der Schliessung des Hotel Laudinella im Herbst 2023 für die Vorarbeiten der dritten Bauetappe und der Pacht des Ausflughotels Lej da Staz ab Sommer 2023. Dieses Jahr der Metamorphose verstärkte die gastronomische und kulturelle Verankerung der Laudinella in der Region.

Bilanz und Erfolgsrechnung sind deshalb im Kontext dieser Umwandlung zu betrachten mit Investitionen in das Hotel Reine Victoria und durch die Baugenehmigung für die Apartments.

Die aktivierten Kosten und die entsprechende Wertberichtigung im Immateriellen Anlagevermögen aus dem nicht realisierten Bauprojekt „Laudinella 2017“ konnten aufgelöst werden und somit ist die Bilanz bereinigt für den Baubeginn der Apartments.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Dritten bestehen zum Teil aus den Wohnungsverkäufen in Form von Darlehen, die später dem Apartment-Projekt zugerechnet werden. Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich durch die Umfinanzierung einer Hypothek mit der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit verschoben.

Die Erfolgs- und die Geldflussrechnung zeigen, dass die Investitionen sich gelohnt haben und trotz Schliessungszeiten des Reine Victoria und Laudinella die Auslastung und somit die Erträge aus der Beherbergung gesteigert werden konnten. Der Restaurantbereich ist sehr kostenintensiv. Im Vergleich zum Benchmark steht der Betrieb jedoch ausgeglichen da. Der Verlust ist vor allem der Schliessung und den hohen Abschreibungen geschuldet.

Seitens der Generalversammlung gibt es keine Fragen dazu. Der Präsident dankt Christoph Schlatter für diese Ausführungen und übergibt das Wort Norbert Mittner für den Revisionsbericht.

Norbert Mittner erläutert den Revisionsbericht, dankt der Buchhaltung der Laudinella AG und weist auf den gesetzlich vorgeschriebenen Hinweis im Bericht hin, dass das Aktienkapital und die gesetzlichen Reserven nicht mehr zur Hälfte gedeckt sind. Der Verwaltungsrat traf deshalb Massnahmen im operativen Bereich, welche die Liquidität sichern und die Profitabilität steigern sollen. Somit wurde die Jahresrechnung 2022/23 ordnungsgemäss erstellt und entspricht dem Gesetz und den Statuten.

Auch dazu gibt es keine weiteren Fragen und der Präsident dankt Norbert Mittner.

# LAUDINELLA AG

Der Verwaltungsrat beantragt die Genehmigung des Jahresberichtes und der Jahresrechnung 2022/2023.

**Die Versammlung genehmigt einstimmig den Jahresbericht und die Jahresrechnung 2022/2023.**

## **Traktandum 5:**

Der Generalversammlung steht folgendes Bilanzergebnis zur Verfügung:

Bilanzverlust aus dem Vorjahr	CHF – 2'933'074.02
Jahresverlust 2022/2023	CHF – 1'307'398.44
Bilanzverlust zum Vortrag auf neue Rechnung	CHF – 4'240'472.46

Christoph Schlatter erläutert dazu, dass dieser Verlustvortrag sich durch den Verkauf der Apartments im nächsten Jahr ändern wird und die Höhe dieses Verlustvortrages eine Ausnahme darstellt.

Eine Diskussion dazu wird nicht gewünscht.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Bilanzverlust von CHF - 4'240'472.46 auf neue Rechnung vorzutragen.

**Die Versammlung genehmigt einstimmig die vom Verwaltungsrat vorgeschlagene Verwendung des Bilanzergebnisses. Der Verlustvortrag in Höhe von CHF - 4'240'472.46 wird auf neue Rechnung vorgetragen.**

4

## **Traktandum 6:**

### **Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung**

Nachdem der Verwaltungsrat Rechenschaft abgelegt hat über das vergangene Geschäftsjahr 2022/2023, beantragt der Verwaltungsrat, die Mitglieder des Verwaltungsrates und die Geschäftsleitung zu entlasten.

**Die Versammlung erteilt dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung einstimmig Entlastung für das Geschäftsjahr 2022/23.**

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung danken den Aktionärinnen und Aktionären für das ausgesprochene Vertrauen.

## Traktandum 7:

### Wahl in den Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat **beantragt die Wahl von Christoph Schlatter für eine einjährige Amtsdauer als Mitglied des Verwaltungsrats**. Es ist beabsichtigt, dass Christoph Schlatter dann Felix Schlatter als Delegierter des Verwaltungsrats ablöst. Felix Schlatter bleibt aber als ordentliches Mitglied des Verwaltungsrats erhalten. Die Amtsdauer ist auf ein Jahr begrenzt, da nächstes Jahr Gesamterneuerungswahlen des Verwaltungsrats stattfinden

Aus der Versammlung werden keine weiteren Vorschläge eingebracht. Es wird eine offene Wahl gewünscht.

**Die Versammlung wählt Christoph Maximilian Schlatter einstimmig als Verwaltungsrat der Laudinella AG. Er tritt in eine einjährige Amtsdauer ein.**

## Traktandum 8:

### Wahl der Revisionsstelle

Der Verwaltungsrat beantragt die Wiederwahl der Firma Mittner & Partner, Chur mit Mandatsleiter Norbert Mittner für eine einjährige Amtsdauer.

**Die Versammlung wählt einstimmig die Revisionsstelle Mittner & Partner aus Chur statutenkonform für eine weitere einjährige Amtsdauer.**

5

## Traktandum 9:

### Varia und Umfrage

Vera Kaiser stellt ihre Nachfolgerin, Ladina Jann, für die Leitung Kultur vor. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung freuen sich über diese Übergabe an die im Kultur- und Hotelmanagement erfahrene einheimische Persönlichkeit. Damit ist die Kontinuität des Kulturengagements der Laudinella, welche Vera Kaiser über 24 Jahre begleitet und aufgebaut hat, gesichert.

Christoph Schlatter informiert, dass zwei Drittel der Apartments verkauft sind. Interessenten mögen sich bitte an ihn wenden. Das 3D-Architekturmodell des Bauprojekts ist in der Lobby ausgestellt und das Verkaufsdokument wird digital oder per Post zugestellt. Im Laufe des Sommers 2025 können die Apartments an ihre Eigentümer übergeben werden.

Er dankt allen Mitarbeitenden für ihr grosses Engagement in dieser Umbauphase. Dem Verwaltungsrat, den Aktionärinnen und Aktionären für ihr Vertrauen in dieser intensiven Phase der Entwicklung und Erneuerung der Laudinella Hotel Group.

# LAUDINELLA AG

Der Präsident schliesst sich diesen Dankesworten an. Er dankt den Aktionärinnen und Aktionären für noch einmal für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung, den kantonalen und kommunalen Behörden, welche die Anliegen der Laudinella in der Regel wohlwollend aufnehmen und unterstützen, den Mitgliedern des Verwaltungsrats, dem Management Christoph und Myriam Schlatter, für ihren unermüdlichen Einsatz im Interesse der Laudinella AG.

Ein besonders grosser Dank geht an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, denn von ihnen hängen Erfolg und Misserfolg einer Unternehmung entscheidend ab. Ohne den motivierten Einsatz aller Teams rund ums Jahr wäre die Laudinella nicht, was sie jetzt ist.

Damit schliesst Riet Ganzoni die 6. Ordentliche Generalversammlung ich lädt im Namen der Laudinella AG zum Apéro und anschliessendem Mittagessen ins Restaurant Stüva ein.

St. Moritz, 22. März 2024

Der Präsident des Verwaltungsrates:



Riet Ganzoni

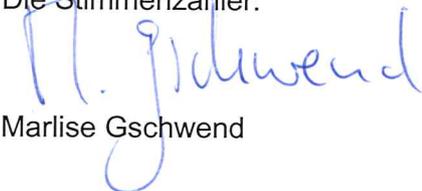
6

Die Protokollführerin:



Vera Kaiser

Die Stimmzähler:



Marlise Gschwend



Vera Kaiser