

# LAUDINELLA AG

## Protokoll 7. ordentliche GENERALVERSAMMLUNG der Laudinella AG

Datum/Zeitpunkt: Freitag, 14. März 2025, 11.00 Uhr

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

### TRAKTANDEN

#### Traktandum 1:

#### Begrüssung und Feststellungen

Geschätzte Aktionärinnen  
Geschätzte Aktionäre

Der Präsident, Riet Ganzoni, begrüsst die anwesenden Aktionärinnen und Aktionäre im Namen des Verwaltungsrates zur 7. 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; Christoph Schlatter, Delegierter; Felix Schlatter, 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 Schlatter, COO; Ladina Jann, CCO; Arkadiusz Brodowski, CFO und Robert Kubitza, Hotelmanager.

Als Protokollführerin begrüsst er Vera Kaiser, die für die Laudinella AG noch Kultur Projekte betreut, und bedankt sich für die Protokollführung.

#### Eröffnungsreferat Riet Ganzoni

Wir freuen uns, Sie nachstehend über das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024 zu informieren.

„Prüfungen erwarte bis zuletzt“

wusste schon Johann Wolfgang Goethe, als ob er Hotelier gewesen wäre. Die Laudinella AG war im Berichtsjahr in jeder Hinsicht in einer schwierigen Situation: Zum Ende der Wintersaison wurde die intensivste Bauphase in der Geschichte der Laudinella in Angriff genommen. Sie umfasste die Total-sanierung des Engadinerhofs, die Erweiterung der Garagen und Parkplätze sowie den Rohbau der Laudinella-Apartments. Während nur acht Monaten Schliessungszeit des Stammhauses erbrachten alle Beteiligten eine enorme Leistung. Wir sind sehr glücklich, dass der Markt die zum Verkauf stehenden bewirtschafteten Zweitwohnungen gut aufgenommen hat, womit die Finanzierung dieses umfangreichen Projekts gesichert ist.

Ebenfalls freut uns sehr, dass es gelungen ist, diese entscheidende Phase ohne die Entlassung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu bewältigen. Mit grosser Flexibilität passte sich die Belegschaft dynamisch den Herausforderungen an, zum Beispiel mit dem Pop-up Restaurant Tubbo im Garten

# LAUDINELLA AG

des Hotels Reine Victoria. Auch das Kulturprogramm konnte in den Belle Epoque-Räumlichkeiten des Hotels Reine Victoria erfolgreich weitergeführt werden. Mein Dank geht an alle Kräfte, die mit gutem Willen und aussergewöhnlichem Einsatz dem Projekt zum Erfolg verholfen haben.

So können wir heute sagen, dass das totalsanierte Hotel Laudinella, die sogenannte «Laudinella NOVA» Realität geworden ist. Unser Haus wird bis im Dezember 2025 umfassend in neuem Glanz erstrahlen.

Mit diesen einführenden Worten erklärt Riet Ganzoni die 7. ordentliche Generalversammlung für eröffnet. Total aller Stimmen ausgehend von Aktienkapital: 58'383

Der Vorsitzende stellt Folgendes fest:

- ▶ dass die heutige 7. ordentliche Generalversammlung mit persönlicher Einladung vom 10. Februar 2025 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 2024 stattfindet und
- ▶ dass die Einladung die Traktanden mit Anträgen 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 ich Frau Vera Kaiser auch dieses Jahr wieder für das Protokoll begeistern. Als Stimmzahlerinnen stellen sich Frau Marliese Gschwend und in einer Doppelfunktion ebenfalls Frau Vera Kaiser zur Verfügung. Herzlichen Dank den beiden.
- ▶ Die Abstimmungen der ordentlichen Generalversammlung finden offen statt, sofern die Generalversammlung nicht etwas anderes beschliesst.
- ▶ Gemäss Eintrittskontrolle sind heute 58'383 Stimmen anwesend bzw. vertreten, was 80,43 % des Aktienkapitals entspricht. Alle heute zu verhandelnden Traktanden werden mit dem absoluten mehr der anwesenden oder vertretenen Aktienstimmen entschieden. Dieses beträgt damit 23'479 Stimmen
- ▶ *Der Präsident stellt weiter fest, dass keine Anträge nach Art. 9 Abs. 3 der Statuten eingegangen sind.*

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.

# LAUDINELLA AG

## Traktanden 2, 3 und 4

### Genehmigung Jahresbericht und Jahresrechnung 2023/24, Bericht der Revisionsstelle

Mit der Einladung zur Generalversammlung erhielten alle Aktionärinnen und Aktionäre den QR-Code für den Jahresbericht und die Jahresrechnung 2023/2024 zugestellt bzw. diese konnten auch schriftlich vom Aktionärs-Büro bezogen werden.

Christoph Schlatter erläutert den Jahresbericht und die Jahresrechnung in diesem Jahr des grossen Wandels. Zunächst präsentiert er die Zahlen der Logiernächte von St. Moritz, die im 5 Stern-Bereich auf hohem Niveau liegen. Hier kommt nun die Stärke der Laudinella zum Zuge, die jetzt renoviert ist und attraktive Preise für ein anderes Gästesegment bieten kann.

Das Geschäftsjahr 2023/24 ist als ein Jahr der Metamorphose zu beschreiben. Das Management und der Verwaltungsrat haben viele Jahre darauf hingearbeitet, das Projekt Laudinella NOVA zu realisieren, auf dem Weg dahin gab es viele Ansätze und Rückschläge. Nun sehen wir die Laudinella als Grossbaustelle – und wir freuen uns über diesen grossen Erfolg. Wir setzen damit das Fundament für die Zukunft der gesamten Unternehmung, ohne dabei die Geschichte und die Herkunft unseres Hauses zu vergessen.

Die Bilanz weist ein Umlaufvermögen von CHF 16,271 Mio. aus, davon belaufen sich CHF 11,9 Mio. auf die Baukosten für die Laudinella-Appartements. Das kurzfristige Fremdkapital beträgt CHF 27,276 Mio. Darin enthalten sind CHF 13,9 Mio. für Kaufpreis-Anzahlungen Laudinella-Appartements. Das langfristige Fremdkapital konnte gegenüber dem Vorjahr um CHF 1,3 Mio. auf CHF 28,8 Mio. abgebaut werden.

Die Erfolgsrechnung 2024 ist sehr erfreulich ausgefallen. Die Laudinella AG konnte mit CHF 27,7 Mio. den stärksten Umsatz der Geschichte verbuchen. Nun kommt die Strategie, dem Hotelportfolio weitere Häuser, wie Lej da Staz, Hotel Reine Victoria und Hotel Corvatsch hinzuzufügen, voll zum Tragen. Das Hotel Reine Victoria feiert dieses Jahr sein 175-jähriges Bestehen.

Die hohen Personalkosten entstanden durch die Entscheidung, während des Umbaus kein Personal zu entlassen und damit in die Zukunft des Betriebes zu investieren. Daraus resultierte ein geringerer Brutto Betriebserfolg (GOI) von CHF 8,9 Mio.

Der Aufwand für das Marketing ist gestiegen, durch die Gründung der Firma Laudinella Hotel Group Shared Services GmbH. Diese Firma in Hamburg betreut das gesamte Marketing und stellt ebenfalls eine Investition in die Zukunft dar. Für nächstes Jahr wird eine komplett neue CI erarbeitet.

Der Ausserordentliche Ertrag von CHF 465'000.00 betrifft die Auflösung von Rückstellungen.

Die Erfolgsrechnung weist einen kleinen Unternehmensverlust von CHF 95'776.80 aus. Der Bilanzverlust von rund CHF 4,3 Mio. wird im laufenden Geschäftsjahr durch die Gewinne aus den Appartements-Verkäufen ausgeglichen.

Die Laudinella Gruppe liegt aktuell umsatzmässig etwas über dem Vorjahr, obwohl das Hotel Laudinella von April bis Weihnachten 2024 wegen des Umbaus geschlossen war. Die kommende Wintersaison 2024/25 zeichnet sich bereits jetzt als ausgesprochen stabil ab. Die Weihnachtsfesttage und Neujahr sind jetzt stark nachgefragt. Erfreulich ist auch, dass jetzt gerade ab dem 18. März 2025 mit der Free-style-Weltmeisterschaft ein vielversprechendes Event in St. Moritz stattfindet. Es kann also davon ausgegangen werden, dass sich der Winter 2024/25 auf Vorjahresniveau oder sogar darüber einpendeln wird.

# LAUDINELLA AG

Christoph Schlatter dankt den vielen Kolleginnen und Kollegen, welche unter teilweise anspruchsvollen Bedingungen der Unternehmung treu geblieben sind. Vor allem dankt er auch den Kolleginnen und Kollegen des Verwaltungsrates. Diese ausgesprochen intensive Zeit und die Komplexität des Projekts verlangen von der strategischen Führung viel Flexibilität und Anpassungsvermögen. Die Unterstützung aus dem Verwaltungsrat und die Vorwärtsgewandtheit zugunsten der Unternehmung ist grossartig. Einen grossen Dank spricht er auch seiner Familie und vor allem seiner Frau, Myriam Schlatter, aus.

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.

Revisor Norbert Mittner erläutert den Bericht der Revisionsstelle. Er weist darauf hin, dass es sich um eine eingeschränkte Revision handelt und stellt fest, dass die Jahresrechnung ordnungsgemäss und nach schweizerischem Gesetz und Statuten erstellt wurde. Ferner verweist er auf Art. 725a Abs. 1 OR, da die Hälfte des Aktienkapitals und der gesetzlichen Reserven nicht mehr gedeckt ist. Entsprechend hat der Verwaltungsrat Massnahmen zu ergreifen, um diesen Kapitalverlust zu beseitigen. Die knappe Eigenkapitaldecke kann u. a. durch den Verkauf der Apartments wesentlich verbessert werden. Der Verwaltungsrat konnte überzeugend darlegen, dass die Kontinuität des Betriebes gesichert ist. Deshalb empfiehlt der Revisor die Annahme der vorliegenden Jahresrechnung.

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

Der Verwaltungsrat beantragt die Genehmigung des Jahresberichtes und der Jahresrechnung 2023/24.

**Die Versammlung genehmigt einstimmig den Jahresbericht und die Jahresrechnung 2023/2024.**

4

## **Traktandum 5:**

Der Generalversammlung steht folgendes Bilanzergebnis zur Verfügung:

Bilanzverlust aus dem Vorjahr	CHF – 4'240'472.46
Jahresverlust 2023/24	CHF – 95'776.80
Bilanzverlust insgesamt	CHF – 4'336'249.26

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Bilanzverlust von CHF 4'336'249.26 auf neue Rechnung vorzutragen.

**Die Versammlung genehmigt einstimmig die vom Verwaltungsrat vorgeschlagene Verwendung des Bilanzergebnisses. Der Bilanzverlust in Höhe von CHF 4'336'249.26 wird auf neue Rechnung vorgetragen.**

# LAUDINELLA AG

## **Traktandum 6:**

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

Nachdem der Verwaltungsrat Rechenschaft abgelegt hat über das vergangene Geschäftsjahr 2023/2024, 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 2023/24.**

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

## **Traktandum 7:**

### **Wahl Verwaltungsrat**

Der Verwaltungsrat beantragt die Wahl aller neun Verwaltungsrätinnen und Verwaltungsräte für eine dreijährige Amtsdauer.

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

**Die Versammlung wählt einstimmig für eine dreijährige Amtsdauer alle Mitglieder des Verwaltungsrates der Laudinella AG: Riet Ganzoni, Silvio Catrina, Christoph Schlatter, Felix Schlatter, Erwin Bolt, Christoph Kratzer, Stefan Kessler, Anita Urfer, Monica Glisenti Brotschi**

5

## **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.**

## **Traktandum 9:**

### **Varia und Umfrage**

Eine Aktionärin drückt ihre Freude aus, dass während der Umbauzeit keine Mitarbeitenden entlassen wurden. Dies sei keine Selbstverständlichkeit in diesen Zeiten. Sie schätzt diese Entscheidung sehr und gratuliert der Geschäftsleitung und dem Verwaltungsrat zu dieser Leistung.

# LAUDINELLA AG

Felix Schlatter dankt für diese Bemerkung zu den Mitarbeitenden. Er fügt noch hinzu, dass die Laudinella keinen Quadratmeter Land überbaute mit diesem Projekt, das ausschliesslich zur Wertschöpfung beiträgt. Das Laudinella ist das einzige Hotel in dieser Grösse, welches das ganze Jahr geöffnet ist. Mit seinen Sälen und der Infrastruktur steht das Hotel für alle in St. Moritz stattfindenden Events zur Verfügung. Diese Leistung nimmt die Laudinella seit ihrer Gründung in den 50er-Jahren mit. Auch die Kultur wird durch Ladina Jann, die im vergangenen Jahr diesen Bereich von Vera Kaiser übernahm, bestens weitergeführt. Die Zukunft ist mit der Laudinella NOVA bestens gesichert und er dankt den Aktionärinnen und Aktionären für ihr Vertrauen.

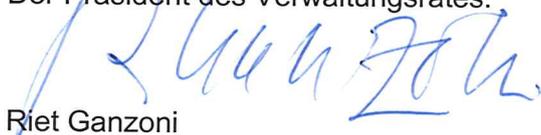
Der Präsident schliesst sich diesen Dankesworten an. Er dankt den Aktionärinnen und Aktionären für noch einmal für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung, den kantonalen und kommunalen Behörden, welche die Anliegen der Laudinella in der Regel wohlwollend aufnehmen und unterstützen, den Mitgliedern des Verwaltungsrats, dem Management Myriam Schlatter, Ladina Jann, Arkadiusz Brodowski und Robert Kubitza 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 7. Ordentliche Generalversammlung im Namen der Laudinella AG zum Apéro und anschliessendem Mittagessen ins Restaurant Stüva ein.

St. Moritz, 14. März 2025

Der Präsident des Verwaltungsrates:



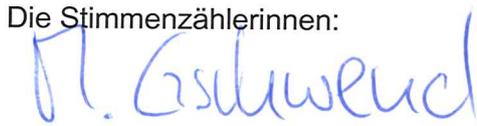
Riet Ganzoni

Die Protokollführerin:



Vera Kaiser

Die Stimmzählerinnen:



Marlise Gschwend



Vera Kaiser