

**HFA - Notizen** über die Generalversammlung (GV) der Hapimag AG am 7. Mai 2026 in Freiruum, Asbachstr. 16 in CH - 6300 Zug.

Beginn der Versammlung 15.00 Uhr. **Anwesend:** 220 Aktionäre/innen.

Gemeinsam mit einer Moderatorin begrüßt der Verwaltungsratspräsident (VRP) **Philipp Ries** die Anwesenden. In einem lockeren Gespräch wurde zum Themenbereich "Nachhaltigkeit" ausführlich informiert. Darüber hinaus wurden die Anstrengungen zur internen Fortbildung der Mitarbeiter/innen vorgestellt, die diese in 2025 intensiv mit über 15.000 Stunden absolviert haben. Zudem wurde darauf verwiesen, dass große Veränderungen anstehen. Es gelte Bewährtes zu bewahren und notwendige Änderungen mit Mut einzusetzen, um Hapimag zukunftsfähig zu machen. Durch die von den Aktionären mehrheitlich beschlossene Sonderprüfung in 2018 sei der Graben zwischen Aktionären und der damaligen Hapimag-Führung deutlich geworden. Nach 2020 und überwundenen Problemen mit COVID gäbe es nun ein extrem diverses Führungsgremium. Das Konzept müsse immer wieder erneut überdacht werden, da die Branche sich in den letzten 10 Jahren sehr geändert habe. Herausforderung sei nach wie vor, neue Kunden zu gewinnen. Das Produkt "Hapimag-Urlaub" müsse Schritt halten für eine neue Generation.

**VRP Philipp Ries** eröffnet gegen 15.55 Uhr die statuarische Generalversammlung. Die Einladung sei am 25.03.2026 im Schweizer Handelsblatt veröffentlicht worden. Schriftlich per Post oder elektronisch seien alle Aktionäre eingeladen, die im Aktienbuch des Unternehmens eingetragen waren und VRP Ries kommt zur Feststellung der Anwesenheit. Er gibt bekannt: Anwesende Aktionäre: 220, Aktienstimmen: 62.915, Aktienkapital: CHF 11.111.800; vertreten vom unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Stimmen: 50.342, Kapital: CHF 8.898.800. Die Generalversammlung sei konstituiert und beschlussfähig.

**Traktandum 1:** Lagebericht, Jahres- und Konzernrechnung 2025 unter Kenntnisnahme der Berichte der Revisionsstelle.

Als Sprecher des Geschäftsprüfungsbeirates gibt Duco De Jong einen kurzen Bericht über die Arbeit im Jahre 2025.

VRP Ries verweist auf eine Vielzahl von Fragen, von denen viele in Gesprächen mit den Aktionärsvereinigungen vorab geklärt werden konnten.

Nun werden vom Verwaltungsrat vorliegende ausgewählte Fragen beantwortet:

**Aktionärsvereinigung HFA:** Im Fremdkapital ist eine hohe Zunahme zu verzeichnen; dieses betrifft vor allem kurzfristige Mittelaufnahmen (GB 2025 S. 74). Warum sind die kurzfristigen Finanz- Verbindlichkeiten von Mio 5,3€ auf Mio 23,8€ angewachsen?

**Antwort Hapimag:** Die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten wurden in der zweiten Jahreshälfte gezielt erhöht, um die Gesamtinvestitionen von EUR 40,4 Mio im Geschäftsjahr 2025 zu finanzieren. Ende März 2026 wurden alle kurzfristigen Bankverbindlichkeiten zurückbezahlt.

**Aktionärsvereinigungen HFA u.a.:** Wir bitten um einen Überblick zu den zukünftig und mittelfristig geplanten Renovationen. Im Geschäftsbericht wird ein Renovierungszyklus erwähnt. Welcher Zeitraum ist mit dem Renovierungszyklus gemeint.

**Antwort Hapimag:** Hapimag plant Renovationen langfristig rollierend und informiert über Projekte, welche im Planungsprozess entsprechend fortgeschritten sind und für die bereits konkrete Termine bestehen. Wir unterziehen unsere mittel- und langfristige Renovationsplanung einer ständigen Überprüfung. Diese wird an die aktuelle wirtschaftliche Situation und die finanzielle Lage angepasst. Zunehmend werden Renovationen in Etappen und während der normalen Schließungszeiten durchgeführt. Der Renovierungszyklus gibt den zeitlichen Rhythmus vor, in dem eine Immobilie instand gehalten oder grundlegend renoviert wird - mit dem Ziel, den Erwartungen und Anforderungen der kommenden Generation gerecht zu werden, sowie den Wert des Objekts langfristig zu sichern. Der Zeitrahmen hängt von der Lage, der Nutzung, dem Zustand und dem Alter der Immobilie ab.

**Aktionärsvereinigung HFA:** Dialogveranstaltungen "Hapimag on Tour": Wann und wo finden diese statt? Gibt es einen Jahresplan! Was sind die Schlussfolgerungen aus den Anlässen?

**Antwort Hapimag:** Das Format wurde vor rund 10 Jahren erfolgreich eingeführt, um den direkten Austausch zwischen Management und Aktionären in den Resorts zu fördern. Einen fixen Jahresplan gibt es nicht. Die Termine finden situativ statt, wenn Mitglieder der Geschäftsleitung in den Resorts vor Ort sind, und werden dort direkt kommuniziert. Gerne prüfen wir, ob künftige Anlässe gegebenenfalls vorab angekündigt werden können. Seit einiger Zeit beobachten wir ein sinkendes Interesse an den Terminen. Dennoch halten wir vorerst an dem Format fest; die Nähe zur Community ist uns wichtig und liefert wertvolle Hinweise zu operativen Verbesserungen. Gleichzeitig arbeiten wir bereits daran, das Format aufzufrischen und zu modernisieren, um wieder neuen Wind in den Dialog mit unseren Aktionärinnen und Aktionären zu bringen.

Auf eine Frage nach Ursachen und Quantifizierung des Mitgliederrückgangs wird geantwortet: Der Rückgang auf 98.347 Aktionäre hat drei Ursachen: Überalterung der Bestandsmitglieder, Neuzugänge erfolgen primär familienintern; der Marktplatz für Aktien ermöglicht einen vereinfachten Ausstieg; sinkende Budgets europäischer Haushalte und verändertes Reiseverhalten (z.B. Trend zu mehr Flexibilität) erschweren den Vertrieb von Aktien. Das Ergebnis stehe im Spannungsfeld zwischen Marktdruck und internen Erfolgen. 2025 zweites Wachstumjahr in Folge bei den aktiven Aktien (+0,2%). Mit mehr als 3000 neuen Aktionären wurde das Vorjahresergebnis verfehlt. Das Ziel sei für die nächsten fünf Jahre eine kontinuierliche Stabilität der Mitgliederbasis.

**Aktionärsvereinigung HFA u.a.:** Zur Preisgestaltung in Bezug auf den Jahresbeitrag, die Kostenbeiträge vor Ort sowie die Wohnpunkte liegen eine Vielzahl von Fragen vor. Wofür werden Jahresbeiträge und Kostenbeiträge vor Ort verwendet:

**Antwort Hapimag:** Ein Teil der *Jahresbeiträge* wird für die Renovation und Instandhaltung unserer Resorts eingesetzt. Der restliche Anteil fließt in Customer Care (= Kundenbetreuung; Anmerkung HFA) und zentrale Services, Steuern, Abgaben und Versicherungen und Verwaltung der Resorts.

*Kostenbeiträge* vor Ort decken die betrieblichen Kosten und spezifischen Resort-Leistungen: Reinigung, Wäsche, Energie und Wasser; Front- und Backoffice, Sicherheit; Unterhalt technischer Anlagen und Umgebung; Resort-Angebot (Sauna, Kinderbetreuung etc.)

*Wohnpunkte* werden für die Buchung von Apartments eingesetzt. Der Wert richtet sich nach Saison, Angebot/Nachfrage, Größe/Länge der Wohnung sowie Investitionen in das jeweilige

Resort.

Zur hypothetischen Entwicklung der Jahresbeiträge, der Entwicklung der Produzentenpreise im Baugewerbe, der Entwicklung des Punktebedarfs im Vergleich zum Investitionsvolumen, der Entwicklung der Kosten pro Punkt, der Entwicklung der Kostenbeiträge vor Ort und der Entwicklung der Gesamtkosten pro Nacht wurden mit Schaubildern Vergleichswerte dargestellt. Danach sind zusammengefasst: die Jahresbeiträge deutlich unter der OECD Inflation (wäre Hapimag der OECD Entwicklung gefolgt, läge der Beitrag für 2025 bei über 500 Euro statt der tatsächlichen 350 Euro); Stabilität der Kostenbeiträge vor Ort (auch bei den Kostenbeiträgen vor Ort gelänge es, die Steigerungen in einem ähnlichen Verhältnis wie die OECD Inflation zu halten); strikte Kostenorientierung (bei der IT-Infrastruktur und Digitalisierung bestehe Aufholbedarf. Dieser könne nur durch die Steigerung der Cashflow-generierenden Gewinne gedeckt werden); Herausforderung bei den Investitionskosten (die Kosten für Renovationen und Bauleistungen seien im Vergleich deutlich stärker als die Jahresbeiträge oder der Preis für Wohnpunkte gestiegen); Nichtoperative Zahlungsströme (der Verkauf von Resorts sowie sonstige Erträge helfen die Liquiditätslücke zu überbrücken); Effizienz durch Gegenmaßnahmen (durch strategische Initiativen zur Kostenreduktion sowie Erträge aus der Drittvermarktung werde geholfen, den Preisanstieg für die Mitglieder zu begrenzen); Nachhaltige Wertsteigerung (da die Kosten für Renovierungen und Investitionen derzeit den operativen Cashflow übersteigen, würden gezielte Finanzierungen genutzt).

Beitragsstabilität gegen Investitionsdruck bleibe eine strategische Herausforderung!

**Wortbeitrag HFA:** Sehr geehrter Verwaltungsrat, sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Mitaktionäre! Mein Name ist Rudolf Andermann, ich spreche für den HFA Wien, den Hapimag Ferienclub für Aktionäre. Es geht um das Kapital im Unternehmen Hapimag AG. Zunächst: die Hapimag AG ist ein Sharing Unternehmen. Leugnen ist zwecklos! Wir müssen aber nicht regelmäßig in der Wohnung (3) drei, in der (12) zwölften Etage, in der dreizehnten (13) Woche urlauben und nach zehn (10) Jahren ist unser Anteil verfallen. Wir sind aber dennoch irgendwie gebunden, mit dem Sharing, veredelt durch die Ausschüttung von zeitlich beschränkten Wohnberechtigungen / Wohnpunkten, die in über 55 Ferienanlagen etwa 10 Jahre zu nutzen sind. Wir haben dafür einen Anteil erworben und uns zu jährlichen Zahlungen verpflichtet sowie auch zu weiteren Zahlungen bei Nutzung. Die Anteilsinhaber werden als Aktionäre in einem Aktienbuch geführt, aber einfach und ehrlich: Wir Geldgeber haben keinen wirklichen Einfluss auf die Unternehmensleitung. Verpackt in die Bestimmungen des Schweizer Obligationenrechts als Aktiengesellschaft und die bestehenden Statuten des Unternehmens dürfen wir "vielleicht, eventuell, möglicherweise" Leitplanken setzen, nach denen unsere Kapitalinvestitionen verwaltet werden. Das "vielleicht, eventuell, möglicherweise" hängt allein davon ab, ob sich die Entscheider der Hapimag AG als Dienstleister am und für den Kunden verstehen, oder eben als über allem schwebenden Verwaltungsrat einer Aktiengesellschaft. Kapital im Unternehmen sind bei uns neben der Investition der Aktionäre ganz überwiegend allein die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Einfluss auf dieses Kapital haben allein die Entscheider, die dieses "Humankapital" auswählen und befördern. Hier liegt eine der großen Quellen für die Umsetzungen dieser veredelten Sharing Idee und damit die Zukunft der Hapimag-Idee. Freundlich, höflich, hilfsbereit, liebenswürdig und zuvorkommend, so werden die meist mehrsprachig agierenden Damen und Herren beschrieben, die als Mitarbeiter für die Hapimag tätig sind. Sie sind das Kapital, welches uns Aktionäre als Kunden bedient und umsorgt. Der HFA hat auf seiner Homepage auch Reisebeschreibungen von

Aktionären gesammelt: Zitat: "ein ausgesprochen nettes und entgegenkommendes Personal." Weiteres Zitat "Wir waren überwältigt vom Haus, den Wohnungen und den Mitarbeitern. Diese waren nicht nur freundlich und zuvorkommend, sondern richtig herzlich." Liebe Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, bleiben Sie uns Kunden wohlgesonnen und krönen Sie weiterhin unser Urlaubserlebnis. Wir möchten uns als eine Gemeinschaft von Hapimag-Aktionären bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ausdrücklich bedanken. Danke schön!  
Meine Damen und Herren, liebe Mitaktionäre, Danke für Ihre Aufmerksamkeit!  
In zwei weiteren Wortmeldungen wird von den Rednern eine Zustimmung zum Traktandum bestätigt.

**Abstimmung zum Antrag:** Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, die Jahres- und Konzernrechnung 2025 sowie den Lagebericht 2025 zu genehmigen, in Kenntnisnahme der Berichte der Revisionsstelle.

Der VR-Präsident gibt das Abstimmungsergebnis bekannt:

Ja-Stimmen: 58.650; Nein-Stimmen: 557; Enthaltungen: 3.716 - **HFA Zustimmung**

Damit ist der Antrag des Verwaltungsrates zum Traktandum 1 angenommen.

**Traktandum 2:** Beschlussfassung über die Verwendung des Ergebnisses der Jahresrechnung 2025 der Hapimag AG (Einzelabschluss)

**Wortbeitrag HFA:** Sehr geehrter Präsident, geschätzte Mitglieder des Verwaltungsrats, liebe Aktionärinnen und Aktionäre. Mein Name ist Eckart Wittlinger, ich spreche im Namen des Hapimag Ferienclubs für Aktionäre - des HFA. Wir stehen zu Hapimag. Das war gestern so, das ist heute so, und das soll auch morgen so sein. Aber genau weil wir diese Verbundenheit spüren, nehmen wir uns heute das Recht - und die Pflicht -, unbequeme Fragen zu stellen. Eine davon lautet: Was darf ein Hapimag Urlaub kosten? Niemand in diesem Saal zweifelt an der Qualität unserer Resorts. Der Hapimag Standard ist gewohnt gut - und das ist kein leeres Lob. Gepflegte Anlagen, freundliches Personal, attraktive Lagen. Wir Aktionäre schätzen das, wir sind stolz darauf, und wir erleben es Jahr für Jahr. Aber - und das ist ein entscheidendes "Aber" - gute Qualität ist heute keine Rarität mehr. Der Markt hat sich verändert. Schauen wir uns die Realität an: Es gibt heute zahlreiche Anbieter auf vergleichbarem Niveau. Booking.com, spezialisierte Ferienanbieter, moderne Resortkonzepte - alle bieten ähnliche Leistungen, oft zu deutlich günstigeren Konditionen, ohne dass der Gast jahrelang Aktionär sein musste. Wenn ein Aktionär für seinen Hapimag Urlaub - unter Berücksichtigung der Kapitalkosten, der Gebühren und der Punktepreise - am Ende mehr bezahlt als ein Nicht-Aktionär für ein vergleichbares Angebot anderswo, dann stimmt etwas nicht. Dann ist das kein Vorteil mehr. Dann ist es ein Nachteil. Qualität zählt - aber nicht zu jedem Preis. Das ist keine Kritik an der Marke Hapimag. Das ist eine Warnung an das Modell. Hinzu kommt ein Aspekt, der viel zu selten diskutiert wird: der Aktionär trägt ein erhebliches eigenes Risiko. Flugausfälle, Verspätungen, Krankheit vor der Abreise - all das passiert. Und wenn es passiert, ist der Hapimag Aktionär nicht nur enttäuscht, sondern er verliert Punkte, bezahlt Stornogebühren oder bleibt auf Zusatzkosten sitzen. Kein anderes Qualitätsangebot verlangt von seinem Kunden, gleichzeitig Investor, Dauerzahler und alleiniger Risikoträger zu sein. Wir erwarten, dass Hapimag diese Asymmetrie ernst nimmt - und bei den Stornobedingungen, bei Kulanzregelungen und bei der Flexibilität der Buchungsoptionen deutlich nachbessert. Der HFA

unterstützt Hapimag - aber wir erwarten im Gegenzug ein faires Angebot. Faires Preis - Leistungs-Verhältnis. Faire Bedingungen. Und faire Wertschätzung für jene, die ihr Kapital seit Jahren in dieses Unternehmen investiert haben. In diesem Zusammenhang sprechen wir auch das Thema neue Resorts an. Es ist erfreulich, dass Hapimag wächst. Doch Wachstum allein ist kein Wert. Wir erwarten, dass neue Resorts ein zeitgemäßes, ansprechendes Wellnessangebot enthalten. Wellness ist heute kein Luxus mehr - es ist Standard. Wer neue Liegenschaften ohne vernünftige Spa- und Wellnessbereiche eröffnet, läuft dem Markt hinterher, nicht voraus. Meine Damen und Herren, wir sind keine anonymen Anleger. Wir sind Aktionäre mit Herz. Viele von uns haben Hapimag mit aufgebaut, haben Freunde mitgebracht, haben ihre Kinder in unseren Resorts aufwachsen sehen. Wir sind eine Gemeinschaft - fast eine Familie. Genau dieses Gefühl ist es, das Hapimag einzigartig macht. Nicht jedes Fünfsternehotel kann das bieten. Aber dieses Gefühl braucht Pflege. Es braucht ein Management, das zuhört. Es braucht Preise, die fair sind. Und es braucht das Vertrauen, dass unser Kapital - und unser Vertrauen - gut investiert ist. Gebt uns dieses Gefühl zurück. Gebt uns das Gefühl, eine Familie zu sein - nicht ein Kostenfaktor in einer Jahresrechnung. Der HFA steht bereit, konstruktiv mitzuarbeiten. Wir erwarten dasselbe vom Verwaltungsrat. Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

**Abstimmung zum Antrag:** Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn 2025 der Hapimag AG von CHF 787.704 den freiwilligen Gewinnreserven zuzuführen.

Der VR-Präsident gibt das Abstimmungsergebnis bekannt:

Ja-Stimmen: 58.118; Nein-Stimmen: 657; Enthaltungen: 4.144 - **HFA Zustimmung**

Damit ist der Antrag des Verwaltungsrates zum Traktandum 2 angenommen.

### **Traktandum 3:** Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates

**Antrag des Verwaltungsrates:** Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, seinen Mitgliedern Philipp Ries, Dr. iur. Christine Hehli - Hidber, Hassan Kadbi, Stefan Petzinger und Yannick Wagner (ab 8. Mai 2025 ) sowie dem ehemaligen Mitglied Stefanie Frensch (bis 8. Mai 2025) für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Über die Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates wird einzeln abgestimmt.

Abstimmungsergebnisse lauten:

Philipp Ries: Ja-Stimmen: 56.005, Nein-Stimmen: 1.303, Enthaltung: 5.568;

Christine Hehli - Hidber: Ja-Stimmen: 55.611, Nein-Stimmen: 1.320, Enthaltung: 5.945;

Hassan Kadbi: Ja-Stimmen: 55.776, Nein-Stimmen: 1.423, Enthaltung: 5.677;

Stefan Petzinger: Ja-Stimmen: 55.143, Nein-Stimmen: 1.279, Enthaltung: 6.454;

Yannick Wagner: Ja-Stimmen: 54.687, Nein-Stimmen: 1.267, Enthaltung: 6.922;

Stefanie Frensch: Ja-Stimmen: 54.331, Nein-Stimmen: 1.200, Enthaltung: 7.345;

Die Generalversammlung hat die Verwaltungsratsmitglieder entlastet. - **HFA-Zustimmung**

### **Traktandum 4:** Wahl der Revisionsstelle

**Antrag des Verwaltungsrates:** Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, die FORVIS MAZRAS AG, Zürich, als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2026 zu wählen.

Abstimmung nach Aktienkapital: Präsenz: 11.112.400 CHF, Erforderlich: 5.556.300 CHF

Ja: 9.818.000 CHF, Nein: 157.400 CHF, Enthaltungen: 1.137.000 CHF - **HFA-Zustimmung**  
Die Generalversammlung der Hapimag AG hat FORVIS MAZRAS AG, Zürich als Revisionsstelle gewählt.

**Traktandum 5:** Ersatzwahl von Michael Raisch (LL.M.) als neues Mitglied des Geschäftsprüfungsbeirates.

Herr Michael Raisch stellt sich in der Generalversammlung vor.

**Wortbeitrag HFA:** Mein Name ist Hans-Joachim Kuhl und als Vertreter des HFA Wien – der größten internationalen Hapimag-Aktionärgemeinschaft – möchte ich in dieser Eigenschaft zu diesem Tagesordnungspunkt Nachstehendes äußern: Im letzten Jahr stand ich hier und bemängelte in der Sichtweise unserer Gemeinschaft die bis dato geleistete Arbeit dieses Gremiums, die irgendwie nicht deutlich wurde. Mein Schlusssatz lautete sinngemäß: „wir werden Ihre Arbeit sehr genau und kritisch beobachten“. Diese „Beobachtung“ hat ergeben, dass sich die Arbeit des Gremiums nach unserer Auffassung im vergangenen Jahr geändert hat. Als positiv bewerten wir den sehr intensiven Bericht von 6 virtuellen Sitzungen über „Maßnahmen und Richtlinien zur Cybersicherheit“/Prozesse hinsichtlich Compliance-Verstößen“/“Nachhaltigkeitsfragen“ und aus anderen Bereichen. Dem Gremium in der bisherigen Zusammensetzung sei der Dank für diese Arbeit ausgesprochen. Neu in dieses Gremium soll nun Herr Raisch gewählt werden. Er wurde ja in der Einladungsbroschüre ausführlich vorgestellt und wir wünschen ihm als langjährigen Aktionär, der die bisherigen Schwierigkeiten der Vergangenheit kennt, in dieser neuen Tätigkeit viel Zuspruch und tiefen Einblick. Auch von meiner Seite nochmals einen Dank an alle Mitarbeitenden in den Anlagen und in der Zentrale für die im vergangenen Jahr geleistete Arbeit zum Wohle der urlaubenden Gäste. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit."

Nach einem weiteren Wortbeitrag erfolgt die Abstimmung über den

**Antrag des Verwaltungsrates:** Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, Michael Raisch bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung als Mitglied des Geschäftsprüfungsbeirates für den Fachbereich "Corporate Governance & Compliance" zu wählen.

Ersatzwahl von Michael Raisch als neues Mitglied des Geschäftsprüfungsbeirates

Der VR-Präsident gibt das Abstimmungsergebnis bekannt:

Ja-Stimmen: 55.560; Nein-Stimmen: 884; Enthaltungen: 6.475 - **HFA-Zustimmung**

Damit ist Michael Raisch gewählt.

Der Präsident des Verwaltungsrates Philipp Ries stellt fest, dass die Traktanden behandelt sind und bedankt sich bei den Anwesenden. Der Vorsitzende schließt die 62. ordentliche Generalversammlung gegen 17.15 Uhr.

Die angegebenen Zahlen sind den Präsentationen von der GV entnommen. Wie immer konnte nicht alles auf die Schnelle mitgeschrieben werden, insbesondere nicht die umfangreichen Reden sog. Dritter. Ich habe mich bemüht, den Verlauf der GV im Wesentlichen wieder zu geben. Für die Wiedergabe der Wortbeiträge der HFA-Vorstandsmitglieder konnte ich auf deren Redemanuskripte zurückgreifen.

10.05.2026 - Christa Andermann, Schriftführerin im HFA