

Abs: H-AV, c.O. Frank Dorner,
Oberlaaer Strasse 59, A-2333 Leopoldsdorf

An
Den Verwaltungsrat der
Hapimag AG
Sumpfstasse 18
6312 Steinhausen

Leopoldsdorf, 11.04.2023

Werte Damen und Herren des Verwaltungsrates und der Geschäftsführung!

Zur Hapimag GV 2023 erlauben wir uns, vorab folgende Fragen zu stellen:

Generell stellen wir fest, dass der Jahresbericht 2022 weitere Verbesserung in der Transparenz und Gesamt-Information gebracht hat. Grundsätzlich hat unser Steuer-Experte keine Unstimmigkeiten im Zahlenwerk an sich feststellen können. Gravierende Veränderungen oder Diskrepanzen gegenüber dem Vorjahr wurden in den Erläuterungen ausreichend erklärt. Dennoch haben wir einige Fragen und weitere Bitten um noch mehr Transparenz für die Zukunft.

- 1) 2022 in Zahlen: Im Jahr der zu Ende gehenden Pandemie zeigt sich wieder eine deutliche Zunahme bei der Anzahl der Gäste, der Übernachtungen und des Umsatzes. Allerdings ist ein weiterer Rückgang bei den Aktionären und Mitgliedern, als auch bei den Aktien im Umlauf festzustellen. Auch wenn 2022 mehr neue Mitglieder als 2021 gewonnen wurden, gelingt es noch nicht, genügend neue Mitglieder zu gewinnen, um diese Abgänge wettzumachen. Vor allem junge Familien scheuen die Bindung an Hapimag, weil hier Buchungen in der Hochsaison (Schulferien etc.) gefragt sind, aber aus beruflichen Gründen diese nicht langfristig im Voraus getätigt werden können.
Wie steht es mit dem 2022 geplanten Konzept, wie man Familien mit schulpflichtigen Kindern kurzfristige Buchungen ermöglichen könnte (z.B. Familien-Kontingente bereithalten)?

Wie viele völlig neue Aktionäre konnten 2022 mit wie vielen Aktien gewonnen werden?

Wie viele Aktien wurden innerhalb der Familie übertragen?

Sind weitere Werbeaktionen (z.B. mit Nutzung der Verfallpunkte) geplant, um mehr neue Mitglieder zu gewinnen oder die Übertragung innerhalb der Familie zu fördern?

- 2) Verwaltung von Wohnpunkten. Erstmals sind um rund eine halbe Million mehr Wohnpunkte abgewohnt als generiert worden. Dennoch sind mehr als 2,3 Mio. Punkte zum Schaden von Hapimag und den Aktionären verfallen. Auch wenn sich die Punktebörse steigender Beliebtheit erfreut, bedarf es unserer Meinung weiterer Bemühungen um den Punkteverfall zu reduzieren. Wir regen dazu folgende Maßnahme an:
 - a.) Bei Buchungen (nur in den wenig belegten Nebensaisons) sollte es möglich sein, im Zuge dieser Buchung die fehlenden Punkte ohne jegliche Einschränkung zukaufen zu können. Dies sollte in weiterer Folge entsprechend beworben werden und zu einer Reduktion des Punkteverfalls als auch einer besseren Auslastung der Nebensaisons führen.

H-AV, Hapimag Aktionärsvertretung, e.V. Postadresse Deutschland, Sperberweg 1, D- 21391 Reppenstedt, E-Mail: info@h-av.eu

Mitgliederbetreuung Deutschland:

Fabian Bergmann, Vorsitzender, Enzstrasse 1b, D-75181 Pforzheim Telefon : 0049 (0) 157 86889956 E-Mail: fabian.bergmann@h-av.eu

Karl-Heinz Stempell, Nussbaumallee 12, D-50169 Kerpen, Tel: 0049(0)152 0292084 E-Mail: karl-heinz.stempell@h-av.eu

Postadresse, Mitgliederbetreuung Österreich, Schweiz und übrige Länder

Frank Dorner, Vorsitzender Stv., Oberlaaerstr. 59, A-2333 Leopoldsdorf, Tel: 0043 (0) 2235 - 42820, E-Mail: frank.dorner@h-av.eu

b.) Erstmals wurde die Gültigkeit der Punkte bis Ende Juni verlängert. Diese Maßnahme sollte evaluiert werden und bei positiver Auswirkung auch in Zukunft angewendet werden.

Kann Hapimag diese Lösungen evaluieren und in der Buchungssoftware umsetzen?

3) Vermarktung an Dritte.

Wir stimmen der Vermarktung an Dritte durchaus zu, um kalte Betten zu verhindern. Allerdings muss sichergestellt werden, dass dabei die Aktionäre grundsätzlich gleich- oder bessergestellt sein müssen als fremde Kunden. Wie hoch war 2021 die Zahl der Übernachtungen durch Vermarktung an Dritte?

a.) Wie wird sichergestellt, dass auf dem freien Markt angebotene Kapazitäten auch den Aktionären jederzeit (last Minute) noch zur Buchung zur Verfügung stehen?

b.) Wie werden Preise bei Angeboten an z.B. booking.com oder Expedia errechnet und überprüft? (Preisregeln, Punktwert?)

4) Jahresbeiträge:

a) Erstmals ergibt sich eine Zunahme bei den Einnahmen aus Jahresbeiträgen. Dennoch zeigt sich beim Ertrag aus der Anzahl der Aktien im Umlauf multipliziert mit den Jahresbeiträgen ein Minus von rund 4,4 Mio. € gegenüber dem Soll.

Woraus resultiert dieses Minus und welche Schritte unternimmt Hapimag, um diese (möglicherweise nicht bezahlten) Jahresbeiträge einzufordern?

b) Der Jahresbeitrag soll zum weitaus größten Teil der Finanzierung des Aufwands für Renovierungen und Abschreibungen auf Sachanlagen dienen. Die Jahresbeiträge sind in den letzten Jahren in voller Höhe als Einnahmen verbucht worden und haben sich somit verlustmindernd bzw. gewinnerhöhend ausgewirkt. Für nicht vorgenommene Renovierungen wurden keine entsprechenden Rücklagen gebildet. Wenn nun Renovierungen wie im Jahr 2022 nachgeholt werden, die eigentlich aus Jahresbeiträgen der vergangenen Jahre finanziert hätten werden sollen, fehlt dieses Geld und muss irgendwie beschafft werden. Da gibt es zwei Möglichkeiten: Kreditaufnahme oder Erlössteigerung. Punkterhöhung und Erhöhung bedeutet Erlössteigerung.

Sind in Zukunft ähnlich hohe Anteile für Renovierungen geplant, um den noch aus den Altlasten bestehenden Renovierungsstau wettzumachen?

Wie sollen die zukünftigen Renovierungen dann finanziert werden?

5) Lokale Nebenkosten:

Die lokalen Nebenkosten wurden von 2022 auf 2023 teilweise weit über der Inflationsrate erhöht. Es gab in einzelnen Resort Erhöhungen von 8%, 10 % oder sogar 13%. Im Durchschnitt betrug die Erhöhung zwischen 3% und 5%. Dies führt wieder zu einer Verteuerung des Hapimag Urlaubs und widerspricht den Bestrebungen, Urlaub zu möglichst vorteilhaften Konditionen zur Verfügung zu stellen und somit neue Aktionäre gewinnen zu können.

Womit begründet Hapimag diese Erhöhung, zum Beispiel im Ressort Cefalu und Meran um 10% und St. Michael um 13%?

6) Punktebelastung:

Wir mussten feststellen, dass die Punktebelastung in einzelnen Resorts kräftig angehoben wurde. Dies besonders, aber nicht nur, nach Renovierungen. Daraus ergibt sich eine schleichende Entwertung der Punkte und weiters eine Verteuerung des Urlaubs bzw. damit verschleierte Mehreinnahmen.

So wurde der Punktebedarf für die Resorts Unterkirnach, Scerne di Pineto, St. Michael, Adeer, Mas Nou und Gran Canaria um jeweils mehr als 10% angehoben. Wir sind der Ansicht, dass Renovierungen mit dem Jahresbeitrag zu decken sind und eine Erhöhung des Punktebedarfs generell aber auch nach Renovierung, sofern nicht zusätzliche Erweiterungen (Einbau Schwimmbad, Aufzug o.ä.) vorgenommen werden, nicht gerechtfertigt ist.

Wie sieht das Hapimag?

7) Nachvollziehbarkeit des Punktebedarfs.

Ein Mehrbedarf von auch nur 2% des Punktebedarfs entspricht Mehreinnahmen von ca. 1,5 Mio € zusätzlich zu den notwendigen inflationsbedingten Kostensteigerungen. So kosteten 8 Tage Urlaub in St.

Michael im August 2021 für ein 3 Zimmer Premium Appartement 156 Punkte (19,5 Pkte/Tag). Im August 2023 kostet das gleiche Appartement für nur 7 Tage 189 Punkte (27 Pkte/Tag). **Eine Steigerung um 35 %**, obwohl diese Premiumwohnungen von der Renovierung gar nicht betroffen waren!

Wir erwarten uns daher für den nächsten Jahresbericht eine nachvollziehbare Aussage über die Veränderungen im Punktebedarf, um die tatsächliche Entwicklung für die Aktionäre verfolgbar zu machen. Wird Hapimag derartige Informationen zur Verfügung stellen?

8) Kennzahlen Resort:

Die Auslastung ist in den meisten Resorts gestiegen. In einigen Resorts jedoch gefallen, manche Resorts liegen mit ihrer Auslastung während der Öffnungszeiten weit unter 50 %, in Einzelfällen teilweise sogar unter 35%. Auch wenn keine detaillierten Zahlen dazu vorliegen, ein wirtschaftlicher Betrieb mit Auslastungen unter 50% dieser Resorts scheint nicht möglich.

Bei welchen Resorts kann angenommen werden, dass dieser Rückgang nach Ende der Pandemie noch aufgeholt werden kann?

Gibt es aus heutiger Sicht Resorts, die für die Zukunft einen wirtschaftlich ausgeglichenen Betrieb nicht erwarten lassen? Wenn ja, welche sind das und welche Überlegungen werden für diese Resorts angestellt.

9) Lokale Nebenkosten:

Die lokalen Nebenkosten wurden von 2022 auf 2023 (also noch vor dem Ukraine Krieg) teilweise weit über der Inflationsrate erhöht. Es gab in einzelnen Resort Erhöhungen von 8%, 10 % oder sogar 13%. Im Durchschnitt betrug die Erhöhung zwischen 3% und 5%. Dies führt wieder zu einer Verteuerung des Hapimag Urlaubs und widerspricht den Bestrebungen, Urlaub zu möglichst vorteilhaften Konditionen zur Verfügung zu stellen und somit neue Aktionäre gewinnen zu können.

Womit begründet Hapimag diese Erhöhung, zum Beispiel im Resort Cefalu und Meran um 10% und St. Michael um 13%?

10) Änderung der Statuten

Bei der vorgesehenen Änderung der Statuten infolge Revidieren des Schweizer Aktienrechts ist bei Artikel 11 aufgefallen, dass zukünftig eine Einberufung der Generalversammlungen verpflichtend nur durch Publikation im **Publikationsorgan** erfolgen sollen. Dieses Publikationsorgan (Schweizerisches Handelsamtsblatt) ist für den Großteil der Aktionäre ("mehr als 90 % keine Schweizer") nicht bekannt und nicht zugänglich. Die Einladung schriftlich oder elektronisch zuzustellen ist lediglich eine "kann" Bestimmung, der Geschäftsbericht steht überhaupt nur mehr elektronisch zur Verfügung.

Wenn somit die persönlichen Einladungen (schriftlich oder elektronisch) an die Aktionäre völlig entfallen können, halten wir dies für unzumutbar und werden dieser Änderung so nicht zustimmen. Noch sind zu viele, insbesondere ältere Aktionäre, nicht im Internet oder können auf ein "Publikationsorgan" oder andere elektronische Informationen gar nicht zugreifen.

Sehen wir das so richtig und warum will Hapimag einen großen Teil der Aktionäre von der GV bewusst ausschließen?

11) Anhang Punkt 31 und 42.

Im Punkt 32 Verwaltungsaufwand ist ein Punkt Verwaltungsratshonorare, zusammen mit Buchhaltungsaufwand und Revisionen angeführt. (€ 1 230 T) Im Punkt 42 Leistungen an Verwaltungsräte steht Punkt Honorare und Gehälter.(€ 1 357 T)

Was ist in diesen Punkten jeweils enthalten und worin liegt der Unterschied?

Mit besten Grüßen

Frank Dorner

H-AV Aktive Aktionäre Hapimag

Per Email an Frau Eggiman, Hapimag, zur Weiterleitung