

## Hapimag Generalversammlung 2025 Beantwortung der Fragen von H-AV

**Hinweis:** Die Antworten zu den Fragen, die bereits an der Generalversammlung beantwortet wurden, werden im Protokoll zur 61. Hapimag Generalversammlung aufgenommen und sind in diesem Dokument nicht enthalten.

Grundsätzlich konnten wir beim Geschäftsbericht 2025 keine wesentlichen Abweichungen gegenüber dem Vorjahr feststellen. Wir bleiben daher auch dabei, dass die geforderte und versprochene Transparenz in einigen Bereich nach wie vor nicht vorhanden ist. Wir beurteilen die Arbeit der Geschäftsführung zwar grundsätzlich positiv und möchten und für die Arbeit im abgelaufenen Jahr besonders auch bei den vielen Mitarbeitern in den Resorts bedanken.

Als Aktionärsvertretung haben wir aber auch die Verpflichtung, Entwicklungen, die nicht im Sinne der Aktionäre sind, aufzuzeigen und zu hinterfragen. Und hierbei geht es in erster Linie um steigende Kosten und Gebühren, als auch um Transparenz bei der Preisgestaltung und bei Kosten für Renovierungen und deren Überwälzung in Form höherer Punktebelastung und Nebenkosten.

Enttäuschend daher auch der Bericht des GPB. Grundsätzlich sollte der GBB durch entsprechende Prüfung dafür sorgen, dass der Werterhalt der Aktien und der Wohnpunkte erhalten bleibt. Es ist für uns nicht vorstellbar, dass der GPB keine einzige Position gefunden hat, die zu kritisieren wäre, wo Verbesserungen gemacht oder für mehr Transparenz zu sorgen wäre. Die Ausführungen auf Seite 93 unter Ziffer 3 halten wir für falsch.  
Jahresbeitrag & Punktebelastung:

- A. Hapimag-Aktionäre einerseits - pro aktive Aktie - einen Jahresbeitrag von derzeit 350,67 €. Andererseits erhalten sie – pro aktive Aktie (d.h. wenn sie den Jahresbeitrag bezahlt haben) – 60 Wohnpunkte gutgeschrieben, die sie bei der Buchung von Ferienwohnungen einsetzen müssen - ohne Wohnpunkte keine Buchung.
- Nach den Ausführungen der Hapimag dient die Jahresgebühr insbesondere der Finanzierung der Renovierung und dem Unterhalt der Resorts sowie der Deckung der Kosten für die Zentralverwaltung und des Mitgliederservices.
- Nach den Ausführungen des Geschäftsprüfungsbeirats im Geschäftsbericht 2024 (GB) auf Seite 93 unter Ziffer 3 haben Renovierungen Auswirkungen auf die Steigerung der lokalen Kostenbeiträge und erhöhten Punktebedarf für Anmietungen.
- Der Jahresbeitrag ist zwar in den letzten 10 Jahren nicht mehr so rasant gestiegen, dennoch ist die Steigerung seit dem Jahr 2000 doppelt so hoch, als die Inflationsrate der Eurozone. Das heißt, dass sämtliche inflationsbedingten Steigerungen auch bei notwendigen Renovierungen dadurch mehr als abgedeckt sein müssen.
- Der GB enthält keine Detailinformationen zum Jahresbeitrag und dessen Zuordnung/ Verwendung. Insoweit ist der GB intransparent. Hat die Hapimag AG noch bis einschließlich

2018 in den jeweiligen Geschäftsberichten Spartenberichte abgedruckt, aus denen u.a. die Verteilung der Jahresbeiträge auf die Geschäftssparten Immobilien, Resorts, Member Services und Zentrale Services ersichtlich war, so enthalten die Geschäftsberichte der Jahre 2019 ff dazu keinerlei Informationen mehr.

Da die Jahresbeiträge der Hapimag-Aktionäre die bedeutendste Einnahmequelle der Hapimag Gruppe darstellen und für den Aktionär die mit den Jahresbeiträgen finanzierten Wohnpunkte die einzige Möglichkeit für eine Buchung sind, hat der Aktionär hier Anspruch auf mehr Transparenz.

Wir fordern deshalb folgende Informationen an:

1. Vorlage der Spartenrechnungen für das Geschäftsjahr 2024, wie sie bis einschließlich 2018 üblich waren und Hilfsweise Verteilung der Jahresbeiträge lt. GB 2024 auf die einzelnen Geschäftssparten

Die Spartenrechnung wurde 2018 eingestellt, da diese weder erforderlich noch den tatsächlichen Verhältnissen der Hapimag entsprach. Die Hapimag verfügt über keine unabhängigen Sparten wie in der Segmentberichterstattung internationaler Rechnungslegungsstandards definiert. Unser einziges Geschäft ist es, Apartmentanlagen und ähnliche Einrichtungen zu erstellen, um diese in erster Linie ihren Aktionären und Partnern im Rahmen der Hapimag Ferienidee gemäss vom Verwaltungsrat festgesetzten Bedingungen zu möglichst vorteilhaften Konditionen zur Verfügung zu stellen.

Die bis 2018 aufgeführten Bereiche Sales, Immobilien, Resorts, Member Services, Zentrale Services sind keine unabhängigen Sparten oder Profit Centers. Entscheidend ist, dass die Hapimag die notwendigen Einnahmen über Jahresbeiträge und Lokale Kostenbeiträge sowie anderen Einnahmen generiert, so dass wir unseren Gästen eine qualitativ hochwertige Dienstleistung erbringen können und die notwendigen Investitionen, insbesondere in Renovationen, tätigen können.

2. Offenlegung der Zusammensetzung der Jahresbeiträge pro Aktie von derzeit 350,67 € (Anteile für Renovierungen, zentrale Verwaltung usw.)

Der Jahresbeitrag deckt neben den Renovationen auch sämtliche Kosten der zentralen Verwaltung, insbesondere die Kosten des Head Office Steinhausen aber auch der lokalen Tochtergesellschaften in den Ländern ab. Historisch gesehen liegt die Aufteilung bei Rund 60/40. Aktuell investieren wir aber deutlich mehr, als was durch die Einnahmen der Jahresbeiträge abgedeckt ist. Dies ist sehr gut auf der Seite 63 unseres Geschäftsberichtes zu sehen. So betragen unsere Investitionen 2024 EUR 35.5 Mio. wir konnten aus unseren operativen Gesamteinnahmen (sämtliche Cash Relevanten Erträge minus den Cash Relevanten Aufwendungen) aber lediglich EUR 25.1 Mio. generieren. Entsprechend mussten wir rund EUR -11.4 Mio. der Investitionen durch eine Erhöhung der Fremdfinanzierung finanzieren. Die Nettobankverschuldung der Hapimag ist so dann im Berichtsjahr auch auf EUR 12.7 Mio. angestiegen. Da wir weder den Jahresbeitrag noch die LKB in diesem Umfang erhöhen können und auch nicht wollen werden wir auch künftig die fehlenden Mittel über externe Finanzierungen generieren müssen, sofern wir am aktuellen Renovationsprogramm festhalten möchten.

B. Anders als bei „normalen“ Aktiengesellschaften erhalten Hapimag-Aktionäre keine Gewinnbeteiligung in Form einer Dividende, sondern bezahlen letztendlich die Wohnpunkte mit den Jahresbeiträgen (von Punkten des Bonusprogramms abgesehen; diese sind in diesem Zusammenhang aber vernachlässigbar). Wie sehen daher Hapimag in der Pflicht, den Wert der Wohnpunkte zu erhalten und nicht durch unzulässige Mehrbelastungen inflationär zu verringern.

Auf Grund der nunmehr geltenden flexiblen Punktebelastung ist eine Vorausberechnung der Kosten für einen Hapimag Urlaub durch den Aktionär praktisch nicht mehr möglich. Die flexible Punktebelastung gilt angeblich nur 6 Monate vor dem Buchungszeitraum, aber auch für den Zeitraum davor gibt es keinerlei Anhaltspunkte, wie viele Punkte für ein und denselben Zeitraum für die gleiche Wohnung nur ein Jahr später benötigt werden. Beispiele unsere Mitglieder zeigen teilweise den doppelten Punktebedarf (gleicher Zeitraum, gleiche Wohnung). Es steigt die Punktebelastung (entweder fehlerhaft oder/und bewusst herbeigeführt) Großteils unkontrollierbar und wird so zum Instrument der Verteuerung des Hapimag Urlaubs. Wir haben einige Beispiele von Aktionären erhalten, die eine Punkte-Mehrbelastung um fast 100% ergeben. Hapimag führt auch aus, damit eine bessere Auslastung erzielen zu wollen, Dies ist aber durch die gleichbleibenden Auslastungsprozentzahlen nicht nachvollziehbar.

5. Wieso gibt es keinerlei fixe Richtlinien für den Punktebedarf vor dem flexiblen Zeitbereich, die zumindest den Vergleich von einem zum anderen Jahr ermöglichen?

In der digitalen Buchungsinformation finden sich die Informationen zu den Punkten Ranges je nach Saisonzeit. Diese Darstellung ist so gewählt, dass die Übersichtlichkeit gewährleistet ist. Die benötigten Punkte werden im Buchungsportal angezeigt, sobald eine konkrete Buchungsanfrage gestellt wird.

6. Warum wird der Punktebedarf auch ohne jede Renovierung einfach willkürlich erhöht und verteuert so die Urlaubskosten in Einzelfällen um bis zu 30 %?

Generell entspricht es der Geschäftspolitik der Hapimag, das Punkteangebot bestehender Hapimag Resorts ohne wertvermehrende Investitionen gesamthaft nicht zu verändern. Aufgrund der zahlreichen Renovierungen in den letzten Jahren ist der durchschnittliche Punktepreis pro Nacht jedoch etwas angestiegen und betrug im Jahr 2025 14.3 Punkte/Nacht und wird im Jahr 2026 aufgrund der Wiedereröffnungen von renovierten Resorts 14.8 Punkte/Nacht betragen. Anpassungen der Saisonzeiten erfolgen, je nachdem, wie beispielsweise Feiertage liegen oder sich die Hoch- und Nebensaison in den einzelnen Orten verändern.

Wir führen regelmässig Marktvergleiche durch, um zu verstehen, wie wir uns zu den Mitbewerbern bewegen. Diese zeigen, dass wir weiterhin preisattraktiv bleiben, gerade in der Hochsaison. Auf der anderen Seite reduzieren wir auch die Punktepreise, wenn die Nachfrage zurückgeht, so kostet z.B. eine 2-Zimmer Wohnung in Sonnleitn vom 13. - 27. September 2025 nur noch 42 statt 56 Punkte oder 1 Woche in Prag, Mitte November nur noch 21 statt 35 Punkten.

7. Die Anzahl der Aktien im Umlauf ist um 7'700 gesunken, der Anteil der generierten Punkte aber 1,1 Mio. gestiegen. Woher kommt diese Differenz?

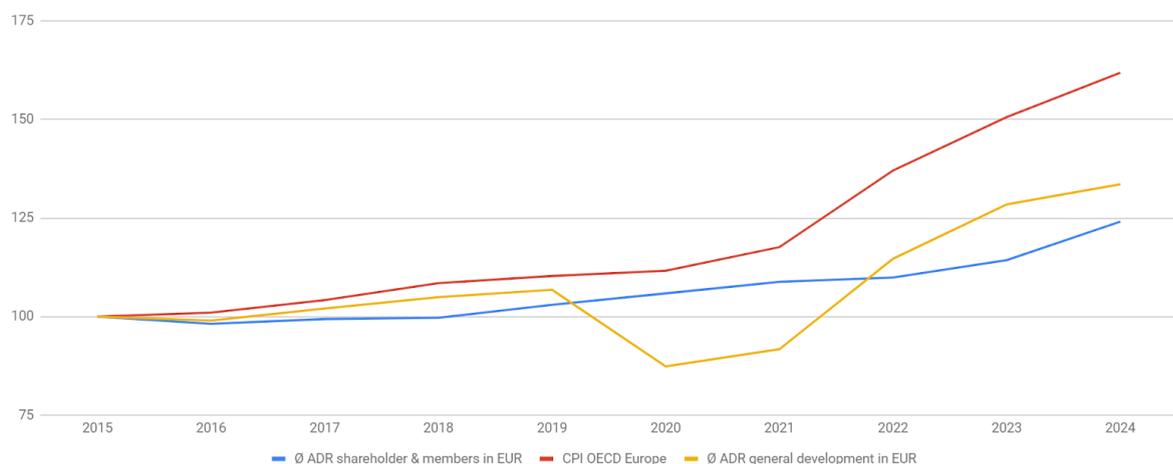
Die Reduktion der Aktien im Umlauf kommt von der Ausübung der Call Optionen (Change A) und den damit verbundenen Rückkäufen. Da diese Aktien alle bereits stillgelegt waren, hatte dies auf

die Anzahl generierter Punkte aber praktisch keinen Einfluss. Diese bleiben mit 13 Mio. praktisch auf Vorjahr. Die 1,1 Mio. können wir nicht nachvollziehen.

C. Ähnliche vorgangsweise sind auch bei der Erhöhung der lokalen Nebenkosten zu erkennen. Auch diese wurden sowohl nach Renovierungen als auch anderweitig aus nicht nachvollziehbaren Gründen erhöht. Zusätzlich wurden für einige Resorts saisonale Nebenkostenerhöhungen eingeführt. Eine 2 Zi Wohnung in St. Michael kann daher zwischen 60 und 77 Euro (+23%) pro Tag kosten. Generell sind z.B. die Nebenkosten in St. Michael von 2010 bis 2025 um 95,6% gestiegen, die Inflation im Euroraum betrug in diesem Zeitraum gerade mal 38 %. Warum die Nebenkosten in Cavallino im Juli um 10,€/Tag teurer sind als im Juni 2025 und im Jahr 2026 gleich um 12% steigen ist mit der Inflation nicht erklärbar! Ob eine derartige Vorgangsweise im Sinne des Konsumentenschutzes (siehe Urteil unten) zulässig ist, bleibt vorerst noch offen.

8. Es liegt die Vermutung nahe, dass Hapimag auch die Nebenkosten zwecks Gewinnoptimierung an die lokale oder saisonale Nachfrage und Kostensituation anpasst. Die damit verbundene Teuerung des Hapimag Urlaubs verärgert Altaktionäre und schreckt Neukunden ab, Aktionär zu werden. Welche Strategie verfolgt Hapimag mit diesem Vorgehen?

Dies trifft nicht zu. Die lokalen Kosten werden nicht an die Nachfrage angepasst, sondern orientieren sich an den Kosten. Wir sehen jedoch generell starke Kostensteigerungen in den meisten unserer Märkte. Auch können Kosten saisonal schwanken, wie z.B. Anzahl der Mitarbeiter, zusätzlicher Beizug von externen Firmen, etc. Die vorgesehenen Anpassungen der lokalen Kostenbeiträge sind wichtig und nötig und tragen dazu bei, dass wir eine solide finanzielle Basis haben und qualitativ hochwertige Dienstleistungen an unsere Aktionäre erbringen können. Die Hapimag hat in den letzten 10 Jahren die Preise aufgrund der genannten Kostensteigerungen zwar erhöht, unsere Preise (Punkte und LKB) über alle Resorts und Saisonzeiten sind aber weniger stark gestiegen als die allgemeine Inflation und die durchschnittlichen Preise für Hotelübernachtungen im selben Betrachtungszeitraum (siehe chart untenstehend).



D. Fragen zum Urteil des OLG im Prozess angestrengt vom VKI gegen Hapimag. Wir sehen Gerichtsverfahren zwar nur als letzte Möglichkeit, um Aktionärs- und Konsumentenrechte durchzusetzen, betrachten aber das Urteil als durchaus gerechtfertigten Hinweis, dass Kostenerhöhungen nicht allein vom Willen und Vorgaben des VR abhängig sein dürfen, sondern sachlich prüfbar Fakten unterliegen sollen. Auch wenn das Urteil des OGH noch aussteht, hat Hapimag teilweise vorausschauend allen österreichischen Aktionären eine Änderungskündigung mit zu Großteil angepassten AGB geschickt. Ob und wie weit diese neuen AGB's dem Urteil gerecht werden, bleibt abzuwarten.

9. An wie viele Aktionäre ging diese Kündigung und wie viele davon sind auf die neuen AGB's umgestiegen? Was geschieht mit jenen Aktionären, die den Umstieg nicht annehmen?

Im Dezember 2024 wurde an 5'267 österreichische Aktionäre eine Änderungskündigung versendet. Aktuell (Stand: Ende April 2025) haben rund 80% der österreichischen Aktionäre den neuen Ferienrechtsvertrag inkl. AGB Hapimag Classic 2024 unterzeichnet. Jedoch setzen wir alles daran, bis Ende Juni nochmals möglichst viele weitere Aktionäre für die neuen Vertragsunterlagen zu begeistern. Diejenigen österreichischen Aktionäre, welche die Änderungskündigung erhalten haben und den neuen Ferienrechtsvertrag inkl. AGB Hapimag Classic 2024 bis Ende Juni 2025 nicht unterzeichnen, endet das Ferienrecht Ende Juni 2025. D.h. ab dann hält der Aktionär nur noch die "nackte" Aktie. Diese kann ohne Einschränkungen an Dritte übertragen werden (auf dem Markt ist für den Verkauf der Aktie ab 1.1.2026 wiederum die Unterzeichnung eines Ferienrechtsvertrags notwendig, da wir den Service Markt nur unseren Mitgliedern anbieten). Der bestehende Punktebestand kann noch abgewohnt werden. Für Ihre Unterstützung in dieser Sache sind wir Ihnen sehr dankbar.

10. Wann wird die derzeitige Blockade bei der Aktienübertragung bei österreichischen Aktionären aufgehoben? Sind Änderungen der AGB's auch für die Aktionäre anderer Länder geplant und wenn, für wann?

Die Übertragung von Aktien an österreichische Aktionäre (Käufer) auf dem Online-Markt ist seit dem 1. Mai 2025 wieder möglich. Um diesen "Backlog" abzufedern, haben wir Käufern ermöglicht, Punkte vorzubeziehen, um Reisepläne realisieren zu können. Ja, auch in allen anderen Märkten soll unser neuer Ferienrechtsvertrag inkl. AGB Hapimag Classic 2024 zur Verfügung stehen. Dies wird in Kürze der Fall sein.