Internationale Interessengemeinschaft von Hapimag-Aktionären
gegründet 1976 in Wien als Hapimag-Ferienclub Austria, vereinigt mit - Interessengemeinschaft (IG) Hapimag-Aktionäre Schweiz
und Deutsche Aktionärsinitiative Hapimag - Kritische Aktionärsgemeinschaft (DAHapiKA)

An den Verwaltungsrat der Hapimag AG
z.Hd. Herrn Phillip Ries
Sumpfstr. 18
6312 Steinhausen
Schweiz

Unser HFA-Fragenkatalog
mit den in der GV am 27.4.2023 erteilten Antworten

12. April 2023

Betreff: Generalversammlung (GV) der Hapimag AG am 27. April 2023
hier: Fragen eines Aktionärs der Hapimag AG, Partner Nr. 0 235 000
HFA - *H*apimag *F*erienclub für *A*ktionäre (HFA Wien)

Sehr geehrter Herr Verwaltungsratspräsident Ries,
auf der Grundlage von OR Art. 697 möchten wir uns auch in diesem Jahr wieder erlauben, von dem uns als Aktionärin sowie durch Vollmachten legitimierte Aktionärsvertreterin zustehendem gesetzlichen Recht auf Auskunft über die Angelegenheiten der Gesellschaft mit den folgenden Fragen Gebrauch zu machen:

1) Neues Co-CEO-Modell: Gibt es eine Einzelbefugnis zur Vertretung nach außen oder nur gemeinsame Vertretungsbefugnis?
Antwort GV 27.04.2023: Innerhalb der Hapimag AG gibt es keine Einzelzeichnungsberechtigungen. Auch die Co-COEs zeichnen kollektiv zu zweien mit einer anderen vertretungsberechtigten Person.

2) Aufgeschreckt durch die jüngsten Ereignisse in der Schweizer Bankenwelt: Welche Beziehungen gab es zur Credit Swiss und welche gibt es zur UBS.
Antwort GV 27.04.2023: Die Hapimag AG fährt seit vielen Jahren eine Multi-Bankenstrategie. Dies erlaubt es uns, unsere Risiken zu diversifizieren und auch bei den Konditionen bessere Ergebnisse zu erzielen. Die Auswahl der Banken richtet sich nach unserer Treasury Policy, die eine Mindestbonität und andere Rahmenbedingungen für die Auswahl der Banken vorgibt.
Sowohl die UBS als auch die Credit Swiss, sind Banken, mit denen Hapimag neben anderen nationalen und internationalen Instituten seit vielen Jahren zusammenarbeitet. Aufgrund der Entwicklungen bei der Credit Swiss haben wir bereits 2022 die notwendigen Vorkehrungen getroffen, um die Risiken zu reduzieren.
Aufgrund der bevorstehenden Übernahme der Credit Swiss durch die UBS ergibt sich auf dem Schweizer Finanzplatz eine neue Konstellation beziehungsweise Marktkonzentration. Hapimag analysiert diese Entwicklungen laufend und wird die notwendigen Rückschlüsse in Bezug auf ihre Bankbeziehungen ziehen, so dass weiter eine optimale Risikodiversifikation gegeben ist.

3) Hapimag fehlen neue Aktionäre, die Zahl der Aktionäre ist in 2022 erneut gesunken. Nun soll es im Jahr 2022 (GB 2022 S. 5) 657 Probemitgliedschaften geben.
a) Haben Personen aus der Probemitgliedschaft schon Hapimag-Aktien gekauft? Wenn ja, wie viele?
b) Sind pauschale Angaben zur Alterstruktur dieser Probemitglieder möglich, damit erkennbar wird, an welche Altergruppe sich eine gezielte Werbung für Neuaktionäre richten müsste.

Antwort GV 27.04.2023: Die Probemitgliedschaft bzw. Hapimag ausprobieren ist ein wichtiges Tool, um Neukunden für Hapimag zu gewinnen. Probemitglieder können bis zu dreimal eine Buchung machen, ohne eine Aktie zu kaufen. Die Punkte werden hierfür im Hintergrund durch Hapimag auf der Punkte-Plattform von Bestandsaktionären gekauft.
Seit Lancierung im Sommer 2022 gestalten sich die Zahlen wie folgt(Zahlen per 13. April 2023):
1.146 Trial Member, die eine Buchung haben, 783 Trial Member, die mindesten einmal gereist sind. 294 registrierte Trials (505 Aktien), die eine Aktie gekauft haben. Viele davon haben die Aktie gar bereits vor der ersten Reise gekauft oder haben sich als Probemitglied registriert und dann direkt die Aktie auf dem Marktplatz erworben. Im Schnitt sind die Trials 44 Jahre alt und kommen hauptsächlich aus Deutschland, der Schweiz und den Niederlanden. Diese Initiative ist relativ jung, wir sammeln laufend wichtige Erfahrungen und Erkenntnisse und machen die notwendigen Optimierungen.

4) GB 2022, S. 54: Wie hoch sind die sonstigen Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten? Welche Rechtstreitigkeiten sind dies im Einzelnen?
Antwort GV 27.4.2023: Die Rückstellunge für Rechtsstreitigkeiten belaufen sich per 31. Dezember 2022 auf rund EUR 1,1 Mio. Zu den Rechtsstreitigkeiten im Einzelnen können wir aufgrund der Vertraulichkeit keine Angaben machen.

5) GB 2022, S. 57: Warum wachsen die Gebühren Wohnrechtspunkte (um 80 %)? Welche Gebühren sind damit gemeint?
Antwort GV 27.04.2023: Es handelt sich vor allem um Übertragungsgebühren von Aktien. Die Erhöhung ist vor allem auf die Zunahme von Aktien, welche über den Marktplatz übertragen worden sind, zurückzuführen (Ist: 2.993 Aktien; Vorjahr: 810). Gebühren Wohnrechtsprodukte in Euro (1000) 2021: 239 , 2022: 430

6) GB 2022,S. 58: Können bitte die Begriffe Zusatzleistungen (Umsatz + 36 %) und sonstige Serviceerträge (+ 111 % Umsatz) ausführlicher erläutert werden. Was fällt darunter?
Antwort GV 27.04.2023: Bei den Zusatzleistungen handelt es sich unter anderem um Erlöse aus Garagen, Haustiere, Wellness, Sportaktivitäten. Unter sonstige Serviceerträge fallen unter anderem Einnahme aus Tickets (Skikarten, Bergbahnen u. Konzerte), Ausflüge, Transfers und Provisionen. Die Zunahme ergibt sich auf Grund des Endes der Pandemie.
Zusatzleistungen in Euro (1000) 2021: 6.473, 2022: 8.799; Sonstige Serviceerträge 2021: 2.514, 2022: 5.316

7) GB 2022 S. 58: Warum ist der Aufwand für Reparaturen und Instandhaltung um 29 % gesunken? **Gibt es hier keinen Nachholbedarf mehr?**
Antwort GV 27.4.2023: Nach den notwendigen Kostenmassnahmen auf Grund der Pandemie gab es 2021 einen verstärkten Nachholbedarf an Unterhaltsaufwendungen. Diese konnten 2022 weitestgehend aufgeholt werden, weswegen sich die Aufwendungen 2022 normalisiert haben. Die Zahl kann aber durchaus schwanken, da nicht jedes Jahr die gleichen Aufwendungen anfallen.
Unterhalt, Renovierungen und Instandhaltung (in Euro 1000) 2021: 13.399, 2022: 9.499

8) GB 2022, S.59: Warum/weswegen hat sich der "Übrige Büro- und Verwaltungsaufwand" in 2022 gegenüber dem Vorjahr so stark (um knapp 100 %) erhöht.
Antwort GV 27.4.2023: Die Zunahme ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen. Einerseits besteht eine natürliche Steigerung aufgrund des Endes der Pandemie. Andererseits sind zusätzliche Kosten im Zusammenhang mit der Verzögerung der Eröffnung von Paris angefallen und wir mussten auf Grund von fehlendem Personal vermehrt auf Temporärbüros zurückgreifen, die unter dieser Line verbucht werden.
Verwaltungsaufwand (in Euro 1000) 2021: 1.279, 2022: 2.495

9) In einigen Ressorts sollen die Aktionäre auch automatisch und grundsätzlich alle für ein Active-Team einen

täglichen Beitrag bezahlen. Gerade die größte Gruppe der derzeitigen Aktionäre, die Rentner und älteren Aktionäre sind häufig nicht an den Angeboten der jugendlich orientierten Active-Teams interessiert.
9a) Warum sollen auch diese Urlauber dafür einen Beitrag leisten müssen?
9b) Soll auf diese Weise abermals zusätzliche Gewinne erzeugt werden?
9c) Warum sollen alle, vor allem auch die Urlauber die dies nicht wünschen, dafür mit bezahlen?

10) Hapimag praktiziert Fremdvermietung. Dafür erfolgen Anzeigen als "sponsored content"; d.h. mit dem Geld der Aktionäre werden diese Anzeigen auf die erste Position externer Internetportale regelrecht katapultiert. Uns gegenüber werden Sorgen geäußert, wie viel Einfluss die externen Nutzer auf die Urlaubslandschaft Hapimag schon haben oder zukünftig haben werden.
a) Wie groß ist der Betrag in Euro, der für diese jeweiligen Anzeigenplatzierungen der Fremdvermietung aufgewendet wird?
b) Hat das Unternehmen bei der praktizierten Fremdvermietung Zugriff durch permanente Schnittstellen auf die Internetanbieter, um hier für die Buchung von Aktionären bei der Hapimag AG direkt die erforderlichen Korrekturen vornehmen zu können?
Antwort GV 27.4.2023: Siehe Zusammenfassung am Briefende

11) Es gibt Aussagen, dass die Fremdvermietung für die Neukundengewinnung so wichtig ist. Wie viele Aktionäre wurden denn hier bisher generiert?
Antwort GV 27.4.2023: Siehe Zusammenfassung am Briefende

12) Um möglicherweise eine allgemeine Akzeptanz für die Fremdvermietung zu erreichen, sollte diese ausschließlich auf die C- und D-Saison begrenzt werden. Zudem sollte eine Begrenzung auf z.B. 90 Prozent - mit einem Vorlauf von höchstens 4 Monaten - der Kapazität einer Destination selbst in der Nebensaison erfolgen. In Destinationen mit Totalrenovierung sollte Fremdvermietung für die ersten 5 Jahre auf jeden Fall ausgeschlossen werden.
Antwort GV 27.4.2023: Siehe Zusammenfassung am Breifende

13) Thema: überbordende Garagen- und Parkgebühren. Die Parkplätze und Garagen, insbesondere Tiefgaragen sind überwiegend gemeinsam mit den Ferienanlagen erstellt worden. In diesen Fall sind die Nutzer aufgefordert, die Kosten der laufenden Unterhaltung mit einem entsprechenden Beitrag zu tragen. Vergleiche zeigen die Angemessenheit von etwa 1,50 € bis 2,00 € täglich als durchaus angemessen.
Unter Berücksichtigung dieser Fakten fragen wir nach den zukünftigen Planungen bei Park- und Garagengebühren.
Antwort GV 27.4.2023: Die Einnahme aus den Garagen- und Parkplatzgebühren sind für die laufende Instandhaltung wichtig. Die jährlichen Einnahmen belaufen sich auf rund Euro 3 Mio. in einem regulären Jahr. Würde Hapimag auf die Gebühren für Aussen- und Garagenplätze verzichten, müssten diese über die lokalen Kostenbeiträge auf alle Aktionäre und Mitglieder umgelegt werden. Die Gebühren für die Parkplätze fliessen in den Unterhalt und decken Reinigung, Energiekosten sowie die Wartung und Instandhaltung der Parkhäuser. Hierzu zählen zum Beispiel die Brandschutzanlage und die technische Wartung der Kohlestoffdioxid-Anlage, der Beleuchtung, der Schranken- und Ampelanlagen und der beheizten Rampen. Ebenso werden die Parkgebühren für die Erneuerung der Fahrbahn oder Farbanstriche benutzt. Auch die Instandhaltungskosten können durchaus sehr hoch sein, so hat uns alleine die Sanierung der Tiefgarage in Winterberg Euro 1,7 Mio gekostet, um nur ein Beispiel zu nennen. Seit 2015 sind die Parkplatzgebühren relativ stabil geblieben, seit November 2021 sind die Garagengebühren in einigen Resorts sogar reduziert worden.

14) Hapimag hat eine detaillierte Übersicht über die Altersstruktur der Bestands-Aktionäre. Als wohlwollend kritische Aktionärsgemeinschaft werden wir von Mitgliedern und anderen Aktionären immer wieder darüber informiert, dass die Barrierefreiheit von Wohnungen schwer zu ermitteln ist. Es geht um Fahrstuhl, Stufen vor

dem Eingang, Dusche Toilettenhöhe, Schwimmbad mit Treppe, Erreichbarkeit des Parkplatzes. Für eine rollstuhlgerechte Ausstattung sind sicher noch weitere Punkte zu bedenken.
Besteht die Bereitschaft, die Aktionäre allgemein und betroffene Aktionäre besonders, dazu ausführlicher und intensiver zu informieren? Wie?

15) Bitte informieren Sie die Aktionäre umfassend und ausführlich über die durchzuführenden Maßnahmen, um den vorhandenen Renovierungsstau abzubauen.
Welche Investitionssummen sind dafür in den nächsten Jahren eingeplant?
Antwort GV 27.4.2023: 2022 habenwir rund Euro 33 Mio. in die Renovierung unserer Resorts investiert. Projekte, die kürzlich abgeschlossen wurden, am Laufen sind in Kürze starten oder sin in Planung befinden, sind London, Sankt Michel, Paris, Winterberg, Paguera, San Agustin, Albufeira, Berlin Zoo und Wien. Daneben haben wir Auffrischungen in den Resorts München, Antibes, Margarethenhof und Sonnleitn gemacht. Zudem gab es grössere Instandsetzungsarbeiten wie beispielsweise die umfangreiche Fassaden- und Dachinstandsetzung in Edinburgh sowie die umfassende Instandsetzung des Parkhauses in Winterberg.
Die Renovierung der bestehenden Ferienresorts hat weiterhin eine sehr hohe Priorität. Sie können davon ausgehen, dass wir die Investitionen in vergleichbarer Höhe wie 2023 auch in den nächsten Jahren weiterführen werden. Vorausgesetzt, die finanziellen Rahmenbedingungen bleiben unverändert.

Wie in der Einladung als Begründung zur Statutenänderung angegeben, sind nach dem revidierten Schweizer Aktienrecht gewisse Änderungen in den Hapimag-Statuten nötig.
Gleichzeitig werden "weitere Verbesserungen und Vereinfachungen" vorgeschlagen.

Leider ergibt sich aus den weiteren Erläuterungen zu den einzelnen Änderungsvorschlägen nicht, wo eine nötige Änderung nach dem revidierten Schweizer Aktienrecht erfolgen muss und demgegenüber, wo sonstige Veränderungen vorgeschlagen werden.

Bitte informieren Sie:
7.1 Art. 8, Art. 15 u. Art. 16 : Warum muss das Wort "insbesondere" ergänzt werden?
7.1. Art. 16: Warum wird ein “Organstimmvertreter” installiert?
7.3 Art. 12: Gibt es schon eine Vorstellung darüber, wie die elektronische Delegation praktisch durchgeführt wird. Sie werden sicher Verständnis für diese Frage haben, da der HFA diese Möglichkeit demnächst auch gern nutzen möchte.

Wir möchten es Ihrer verantwortungsvollen Einschätzung überlassen, ob Sie diese Fragen auch vorab oder außerhalb der GV 2023 beantworten bzw. beantworten lassen.

Durch die sehr späte Zustellung der Unterlagen zur Hapimag-Generalversammlung 2023 in Deutschland fehlt uns der übliche Input, um die berechtigten Fragestellungen der Aktionäre durch entsprechende Übernahme einzubringen und damit zu verstärken.

Soweit bis zum Termin der Generalversammlung von Aktionären an den HFA - *Hapimag Ferienclub für Aktionäre* noch zusätzliche Hinweise oder Fragestellungen eingebracht werden, können wir nicht ausschließen, auch diese noch zusätzlich zu stellen.
Wir werden bemüht sein, darüber dann noch im Vorfeld zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen
Rudolf Andermann
Obmann des HFA

GV 27.4.2023 zusammengefasste Antwort zum Thema Fremdvermietung:
Vermarktung an Dritte: diverse Fragen der Aktionärsvereinigungen
- Welche Preise bezahlen Drittmieter?
- Beinhalten die Belegungszahlen auch den Anteil von Vermarktung an Dritte?
- Was sind VAD-Umsätze und - Kosten?
- Ist es eine Kernaktivität?
- Was sind die Kosten für bessere Plazierungen auf den Buchungsportalen?
- Wie funktioniert die Schnittstelle zum Buchungssystem?
- Sind die Restriktionen für VAD strikt genug?
- Wie viele neue Aktionäre wurden durch die Vermarktung an Dritte gewonnen?

Antworten:
- Wir haben unsere Berechnungsregeln, wobei wir die Preise mit dem lokalen Kostenbeitrag und mindestens Euro 10,00 pro Punkt berechnen. Teilweise können diese auch deutlich höher liegen.
- 2022 betrugen die Wohnungsnächte durch die VaD total 98.283. Ohne das Hotel in Bodrum und den Timeshare Club in Bowness sind es jedoch nur noch 49.367 bzw. 4.9 % aller Wohnungsnächte. Fast die Hälfte der Wohnungsnächte von Drittmietern wurden in unserem Hotel in Bodrum generiert. Dieses läuft ausserhalb des Hapimag-Systems und musste beim Bau des dortigen Resorts aufgrund staatlicher Auflagen erstellt werden.
- VaD ist keine Kernaktivität, sondern ein Instrument, um die Resorts besser auszulasten, wenn diese nicht durch die Aktionäre genutzt werden. Dies generiert wertvolle Einnahmen um unsere Fixkosten zu decken und so die Kosten für die Aktionäre tiefer zu halten.
- Um bessere Platzierung auf Booking.com zu erreichen, erhöht sich die prozentuale Kommission, diese Kommission wird aber nur fällig, wenn auch eine Buchung getätigt wird d.h. in diesem Fall bezahlen wir nichts im Voraus und die Kommission wird durch die Übernachtung finanziert.
- In den meisten Resorts arbeiten wir mit einem sogenannten Channel-Manager. Dieser ist mit unserem Buchungssystem verlinkt und fragt dort die aktuellen Verfügbarkeiten ab. Wenn z.B. kurzfristig noch eine Wohnung buchbar ist, dann ist dies Verfügbarkeit zum einen in unserem eigenen Buchungsportal sichtbar und auch zeitgleich auf den externen Buchungsportalen. Der Aktionär kann also diese Wohnung weiter buchen, solange auf dem Portal keine Reservierung gemacht wurde.
- Wir haben Richtlinien definiert, die uns helfen, dass Wohnraum nicht leer steht und dass die Aktionäre und Mitglieder nicht benachteiligt werden.
    - In der A-Saison werden Wohnung ein der Regel frühestens ab 30 Tage vor Anreise für Drittmieter freigegeben.
    - In der B-Saison frühestens ab 60 Tage.
- In der C- und D-Saison können bis zu einem Jahr im Voraus gebucht werden. Allerdinge nie, bevor die Buchungen für Aktionäre und Mitglieder möglich sind.

Durch diese Richtlinien wird sichergestellt, dass sich die Mitglieder ihren Buchungswunsch auch erfüllen können.
- Die Vermarktung an Dritte hilft uns durchaus auch bei der Neukundengewinnung.
- Wir erhalten sehr gute Ratings zu den Resorts. Dies stärkt z. B. auf Google die Visibilität und Präsenz von Hapimag.
- Wir erhalten wichtiges Feedback von Nicht -Aktionären zu ihren Erfahrungen bei Hapimag und was deren Erwartungen an unser Produkt sind.
- Es gibt durchaus externe Gäste, die nach einem Aufenthalt eine Aktie erworben haben. Die genaue Anzahl liegt uns nicht vor, da wir diese nicht systematisch erheben können. Was wir aber feststellen, ist, dass vermehrt Gäste unsere Resorts auf den Portalen wie booking.com oder google finden - und si den Weg in die Hapimag- Gemeinschaft finden.

Fakten zur Vermarktung an Dritte

- Aktionäre geniessen Vorrang. Freigabe der Wohnungen an Dritte frühestens ab dreissig Tage vor Anreise (A-Saison), in B-Saison ab 60 Tage.
- VaD vor allem in der Nebensaison (C-und D- Saison) und in den Resorts Bodrum, Edinburgh, Bownes, Winterberg und Mas Nou.
- Ohne Vermarktung an Dritte müssten diese Einnahmen über höhere Jahresbeiträge oder höhere lokale Kostenbeiträge zu Lasten der Aktionäre erwirtschaftet werden.
- Wichtiges Feedback von Gästen, die noch nicht Aktionäre sind,
- Steigerung der Markenbekanntheit.