

## Rede Generalversammlung Hapimag 27. April 2024, Interlaken

Herr Präsident, Aktionärinnen und Aktionären von Hapimag.

Als Vertreter von HABEN, der niederländische Aktionärsverein, freut es mich heute wieder an die Generalversammlung von Hapimag teil zu nehmen.

Als Aktionärsvereinigung haben wir nur 10 Minuten Redezeit, das heißt dass wir leider fokussieren müssen auf die Themen, die uns Sorgen machen.

Trotzdem will ich nicht vorbei gehen an die guten Ergebnisse von 2023, wie sie allen lesen können im Jahresbericht. Und dafür will ich Hassan, Silvan, alle Hapimag Mitarbeiter in Steinhausen und nicht zuletzt die Mitarbeiter in den sechsfünfzig Resorts von Herzen gratulieren und bedanken.

Letztes Jahr haben wir nochmals betont, dass der VR um eine fünfte Person erweitert werden soll. Wir freuen uns dann auch, dass dies endlich nach 3 Jahren umgesetzt wird, so dass der VR wieder die gewünschte Zielgröße erreicht. Leider wird die Erweiterung von VR mit dem falschen Profil ausgestattet. Wir hätten lieber gesehen das der VR erweitert wurde mit einer Person mit einem Finanzprofil. Die Stelle die Herr Kreienbühl hinterlassen hat im Jahr 2021 ist noch immer nicht besetzt worden. Der VR hat unseren Rat wieder nicht gefolgt.

Wir fragen uns warum es nötig ist den VR mit einer Person zu erweitern für Neukundengewinnung. Der VR ist in erster Linie ein Aufsichts- und Kontrollgremium das unter anderen zu sieht auf die Strategie Entscheidungen und die Umsetzung der Strategie, wo die beide Co-CEOs mit den Executive Committee für verantwortlich sind. Also Fragen wir uns wie steht es, um die Strategie neue Kunden zu gewinnen und deren Umsetzung. Verfügt die Hapimag Organisation über genügend Kompetenzen und Kapabler Ressourcen in Sache

Neukundengewinnung? Hier ist mehr Klarheit erforderlich. In Jahresbericht wird erwähnt das 3,135 neuen Aktionären geworben sind, doch in dem Übersicht Kennzahlen Hapimag Gruppe ist die Zahl der Aktionären schon seit 2018 rückläufig. Auch die Zahl von Aktien im Umlauf ist seit Jahren rückläufig.

Was für uns der entscheidende Grund ist die Berufung von Herrn Stefan Petzinger ab zu lehnen ist, dass Herr Petzinger bis Februar dieses Jahres für Hapimag tätig gewesen ist. Wie die Richtlinien für gute Unternehmensführung befürworten, sollen Mitglieder eines Verwaltungsrates unabhängig und unparteiisch sein in ihre Rolle als Aufseher und Kontrolleur. Das steht sogar in die Statuten von Hapimag. Herr Petzinger soll nach seiner Berufung Aufsicht und Kontrolle ausüben über die Aktivitäten, die er auf Grund seiner jüngsten Tätigkeit für Hapimag mitgestaltet hat. Das stellt seine Unabhängigkeit und Unparteilichkeit sehr in Frage. Unsere Ablehnung hat nichts mit dem Sachverstand und Kompetenzen von Herrn Petzinger zu tun. Vielleicht soll man ihn weiter auf Mandatsbasis verpflichten, um zuerst die Strategie zu entwickeln and dann auch um zu setzen, wenn das eine Priorität von Hapimag ist.

Letztes Jahr schon, haben wir uns sehr kritisch geäußert über Hapimag's Corporate Governance. Aus al die Themen, die wir darüber angesprochen haben, voriges and diesem Jahr, ist nur die geplante Erweiterung beschlossen. Das der VR dann auch noch mit einem Personalvorschlag kommt, der die Grundprinzipien von guter Unternehmensführung missachtet dann muss ich leider feststellen das der VR aus dem Transparenz Bericht von 2021 nichts gelernt hat. Die Richtlinien für gute Unternehmensführung sind so zu sagen die Schlösser auf die Türen unseres Hauses die uns gegen bestimmte Risiken beschützen sollen. Der VR hat in den letzten Jahren die Schlösser unseres Hauses vernachlässigt durch Jahrelang unterbesetzt weiterzugehen nach dem Rücktritt von zwei VR-Mitglieder und jetzt durch ein Personalvorschlag an

die GV zu unterbreiten die nicht die Grundforderungen guter Unternehmungsführung befriedigt.

Als HABEN haben wir auch dieses Jahr wieder eine Frageliste über den Jahresbericht 2023 unterbreitet. Wir hoffen das diese Frageliste mit den Antworten von der Hapimag Führung ungeschnitten Teil aus machen von Protokoll der GV. Für die Interessierte Aktionärinnen und Aktionären kann man sie einsehen auf unsere Website [www.haben.nl](http://www.haben.nl).

Doch, ich möchte einige Themen von der Frageliste in dieser Rede die Revue passieren lassen. Z.B. das Finanzmodell. Ich zitiere aus die Corporate Governance Richtlinien von Hapimag: „Das Hapimag Finanzmodell wurde in den 1960er Jahren entwickelt, laufend optimiert und hat sich in seinen Grundsätzen in Wachstums-, Stagnations- und "normalen" Phasen des Geschäftsgangs bewährt. Das Hapimag Finanzmodell ist auf langfristige finanzielle Stabilität und Ausgewogenheit ausgerichtet und garantiert die langfristige finanzielle Stabilität von Hapimag.“ Und weiter: ....“Für die Nutzung der Ferienwohnungen zahlen die Gäste jeweils lokale Kostenbeiträge vor Ort. Sie dienen zur Deckung der Betriebskosten, der bestimmten Leistungen der Resorts sowie der lokalen Steuern vor Ort. Mit den Jahresbeiträgen der Aktionärinnen und Aktionären und Mitgliedern finanziert Hapimag die zentralen Kosten für den Betrieb und die Verwaltung der Resorts, der Zentrale Steinhausen sowie der Renovierungen der Resorts.“ Ende Zitat.

In Sache Lokalkosten hat meine Analyse folgendes ergeben: In den letzten 7 Jahren (von 2017 bis 2023) sind die Lokalkosten pro Einheit (vermietete Wohneinheit oder angebotene Wohneinheit) um ungefähr 30% gestiegen, weil die Inflationsrate, in der EUR Region, in derselben Zeit nur um etwa 20% gestiegen ist (quelle: EZB).

Das führt zu folgenden Fragen: Was ist Hapimag's sogenannte „pricing strategy“ der Lokalkosten? Strebt man einen Gewinn nach oder soll sie nur kostendeckend sein? Wie die Lokalkosten festgestellt werden und wie sie sich entwickeln, da könnte man im Jahresbericht viel mehr Transparenz betrachten.

Dann komme ich zu dem Jahresbeitrag. Im Geschäftsbericht wird die Feststellung der Höhe des Jahresbeitrages gerechtfertigt mit die Inflationsentwicklung in der OECD Europa Region. Ich halte dies nicht für einen sinnvollen Vergleich. Nach meiner Einschätzung soll die Höhe des Jahresbeitrages bestimmt werden durch die Prognose der Kosten, die mit dem Jahresbeitrag finanziert werden sollen und eventuelle historische Überschüsse oder Defizite, wenn diese Kosten (Renovierungskosten, Instandhaltungskosten, Kosten der Hapimag Zentrale, usw.) abweichen von dem prognostizierten Kosten. Meine Analyse von den Jahresbeiträgen in den Jahren (2017 bis 2023) hat ergeben das es im Durchschnitt pro Jahr, ich schätze, ein Überschuss von etwa 10 Million EUR gegeben hat. Auch hier rufe ich den VR auf mehr Transparenz zu betrachten und im Geschäftsbericht zu erläutern, wie die Prinzipien des Hapimag's Finanzmodell angewandt werden und wie die Höhe des Jahresbeitrags festgestellt wird.

Ein anderes wichtiges Thema was wir auch in der Vergangenheit angesprochen habe ist der Bericht von GPB. Seit Jahren plädieren wir das der Bericht von GPB auch die Ratschläge enthalten soll, die sie an der Geschäftsführung unterbreitet hat auf Grund ihrer Prüfungsarbeit. Man hat offenbar vergessen das der GPB den GV unterstellt ist und nicht den VR. Der GPB ist im Jahr 2018 von der GV gegründet worden. Nach 5 Jahren wäre es ein geeigneten Zeitpunkt das Funktionieren des Geschäftsprüfungsbeirates grundsätzlich zu bewerten. Was waren die ursprünglichen Zielen? Werden die erreicht mit der heutigen Struktur des

Geschäftsprüfungsbeirates? Und welche Kompetenzen brauchen wir in den GPB? Was wir sowieso klar vermissen in den GPB ist die notwendige Prüfungsexpertise.

Ein anderes Thema, was ich letztes Jahr auch angesprochen habe, betrifft die Kommunikation mit den Aktionärsvereinigungen. Wenn ich letztes Jahr von der GV nach Hause fuhr, war ich darüber nicht gerade optimistisch. Ich bin sehr froh, dass ich mich geirrt habe, denn in Oktober hatten wir seit langen wieder ein nützliches Treffen mit der Geschäftsführung. Ich hoffe dann auch das wir die von uns angesprochenen Themen in solchen Gesprächen in einen konstruktiven Dialog weiterführen können. Es hat mich gefreut das dieses Jahr die eVoting Möglichkeiten ausgebreitet wurden. Ich hoffe, dass da durch die Beteiligung von den Aktionären und Aktionärinnen an der GV erheblich zulegen werden. Mit einer Aktionärsbeteiligung die in den letzten Jahren (2017 bis 2023) schwankt zwischen 21 und 28%, mit in den letzten Jahren ein sogar rücklaufender Trend sollte dies ein hohen Priorität haben. Wir sind davon überzeugt das mehr nötig ist als „Hapimag on Tour“ und die jetzige Verbesserung in eVoting.

Ich komme am Ende meine Redezeit. Im Jahr 2023 sind kleine schritte gemacht Verbesserungen im Bereich von Corporate Governance. Stichwort: Erweiterung des Verwaltungsrates, Verbesserungen in eVoting. Aber das ist noch lange nicht zureichend, um auf dem Gebiet von guter Unternehmungsführung erstklassig zu werden. Und das letzte soll der VR nachstreben, um zu zeigen, dass sie es ernst nimmt Lehre zu ziehen aus dem Transparenz Bericht von 2021. In unsere Frageliste haben wir, kostenlos sogar, viele Ratschläge aufgenommen zur Überlegung, um große Schritte vorwärtszumachen auf diesem Gebiet.

Zum Schluss bedanke ich mich für ihre Aufmerksamkeit und lade sie nochmals ein unseren website [www.haben.nl](http://www.haben.nl) zu besuchen, wo sie unsere Ideen in Sache Corporate Governance finden können in der Frageliste zur Hapimag's Geschäftsbericht 2023.

Vielen Dank

Ruud Gijsen  
HABEN