

2 0 2 5

GESCHÄFTSBERICHT



INHALT

4 Vorwort

MAGAZIN

6 «Versuche wahrzunehmen, was ist»

Interview mit *Antonio Hautle*

10 Hier wohnt Inspiration

Gastbeitrag von *Annika Ponti*

LAGEBERICHT

12 Verwaltungsrat

16 Executive Committee

18 Geschäftsprüfungsbeirat

21 Corporate Governance

28 Strategie

36 2025 in Zahlen

37 Geschäftsverlauf

44 Finanzielle Entwicklung

NACHHALTIGKEIT

48 Roots for Tomorrow -
unser Fundament für künftigen Erfolg

50 Unsere Fortschritte

KENNZAHLEN

58 Kennzahlen Hapimag-Gruppe

60 Kennzahlen Hapimag-Resorts





KONSOLIDIERTE JAHRESRECHNUNG DER HAPIMAG AG PER 31.12.2025

- 62 Konsolidierte Bilanz
- 63 Konsolidierte Erfolgsrechnung
- 64 Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals
- 65 Konsolidierte Geldflussrechnung

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2025 DER HAPIMAG AG

- 66 1. Grundsätze der konsolidierten Rechnungslegung
- 72 2. Erläuterungen
- 85 3. Konsolidierte Gesellschaften per 31.12.2025
- 86 Bericht der Revisionsstelle
- 88 Bericht Geschäftsprüfungsbeirat

JAHRESRECHNUNG DER HAPIMAG AG PER 31.12.2025

- 92 Bilanz
- 94 Erfolgsrechnung

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2025 DER HAPIMAG AG

- 95 1. Grundsätze der Rechnungslegung
- 97 2. Erläuterungen zu Bilanz- und
Erfolgsrechnungspositionen
- 99 3. Weitere Angaben
- 99 Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung
des Bilanzgewinns per 31.12.2025
- 100 Bericht der Revisionsstelle

VORWORT

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Pioniergeist ist das Fundament von Hapimag – und wahrer Pioniergeist beweist sich am besten in herausfordernden Zeiten. Das Jahr 2025 war von erheblichen Herausforderungen geprägt, die uns zwangen, in einem äusserst anspruchsvollen Umfeld zu agieren. Das vergangene Jahr hat gezeigt, dass selbst etablierte Unternehmen ihre Geschäftsmodelle angesichts sich schnell verändernder Rahmenbedingungen konsequent hinterfragen müssen. Vor diesem Hintergrund haben wir Ende 2025 eine tiefgreifende Analyse unserer Strategie und unseres Geschäftsmodells eingeleitet.

Herausforderungen und ein schwieriges Jahr 2025

Wir möchten die Fakten nicht beschönigen: Das Marktumfeld im vergangenen Jahr war schwierig. Die anhaltende geopolitische Instabilität, der hartnäckige Inflationsdruck und die gesunkene Kaufkraft der europäischen Haushalte schufen eine Realität, die uns alle betraf – internationale Konzerne ebenso wie die Hospitality-Branche im Besonderen. Hapimag war gegen diese Herausforderungen nicht immun.

Die Zahlen für 2025 spiegeln diese Unsicherheit wider. Mit 435 814 Gästen verzeichneten wir einen Rückgang von 1.4 % gegenüber dem Vorjahr. Noch deutlicher wird die Dynamik bei unserer durchschnittlichen Belegungsrate, die während der Öffnungszeiten um 4.2 % auf 69.0 % sank (Vorjahr: 73.2 %). Diese Zahlen sind ein direktes Spiegelbild veränderter Reismuster. Wir beobachteten, dass Reisende heute kurzfristiger entscheiden, variabelere Aufenthaltsdauern suchen und einen höheren Wert auf individualisierte Erlebnisse statt auf traditionelle Standardangebote legen. Das Reiseverhalten wird hybrider, und der Wunsch nach hoher Flexibilität nimmt drastisch zu. Wir betrachten diese Entwicklungen als klaren Indikator für die Notwendigkeit, unsere langfristige Unternehmensstrategie und die Attraktivität unseres Angebots angesichts dieser neuen Marktrealitäten kontinuierlich zu überprüfen.

Zudem blieben wir mit 3109 neuen Aktionärinnen und Aktionären hinter unseren Wachstumszielen zurück. Das operative Ergebnis (EBIT) belief sich auf EUR 2.1 Mio. Diese Ergebnisse sind ein klarer Auftrag: Wir müssen unser Modell an die neue Dynamik des Marktes anpassen.

Qualität als Rückgrat:

Herausragendes Feedback der Mitglieder

In starkem Kontrast zu diesem wirtschaftlichen Gegenwind steht die unerschütterliche Loyalität unserer Community. Während die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen fordernd waren, blieb die Zufriedenheit in unseren Resorts auf einem branchenweiten Spitzenniveau. Unser Net Promoter Score (NPS) erreichte beeindruckende 68.91 (Vorjahr: 67.36), und die Servicequalität wurde mit 4.63 von 5.0 Punkten bewertet.

Für diese Bestnoten sprechen wir Ihnen unseren aufrichtigen Dank aus. Dass die Zahl der aktiven Aktien auf 199 082 gestiegen ist, zeigt, dass Ihre Freude und Ihr Interesse an Hapimag ungebrochen sind. Ihr positives Feedback ist unser wichtigster Ansporn, in unserem täglichen Engagement für einzigartige Ferienerlebnisse nicht nachzulassen. Es beweist, dass das Konzept eines «Zuhause» in der Ferne» aktueller denn je ist – gerade in unsicheren Zeiten.

Modernisierung des Portfolios und strategische Neuausrichtung

Ein zentraler Pfeiler unserer Strategie bleibt die kontinuierliche Modernisierung unserer Infrastruktur. Nach der erfolgreichen Wiedereröffnung von Albufeira im Herbst 2025 können wir Sie im Frühjahr dieses Jahres in den frisch renovierten Resorts in Wien und Westerland Aalborg willkommen heissen. Unser Investitionszyklus geht weiter: In Damnoni läuft die erste von drei Renovationsphasen, und für den Herbst 2026 sind Arbeiten in Antibes geplant.

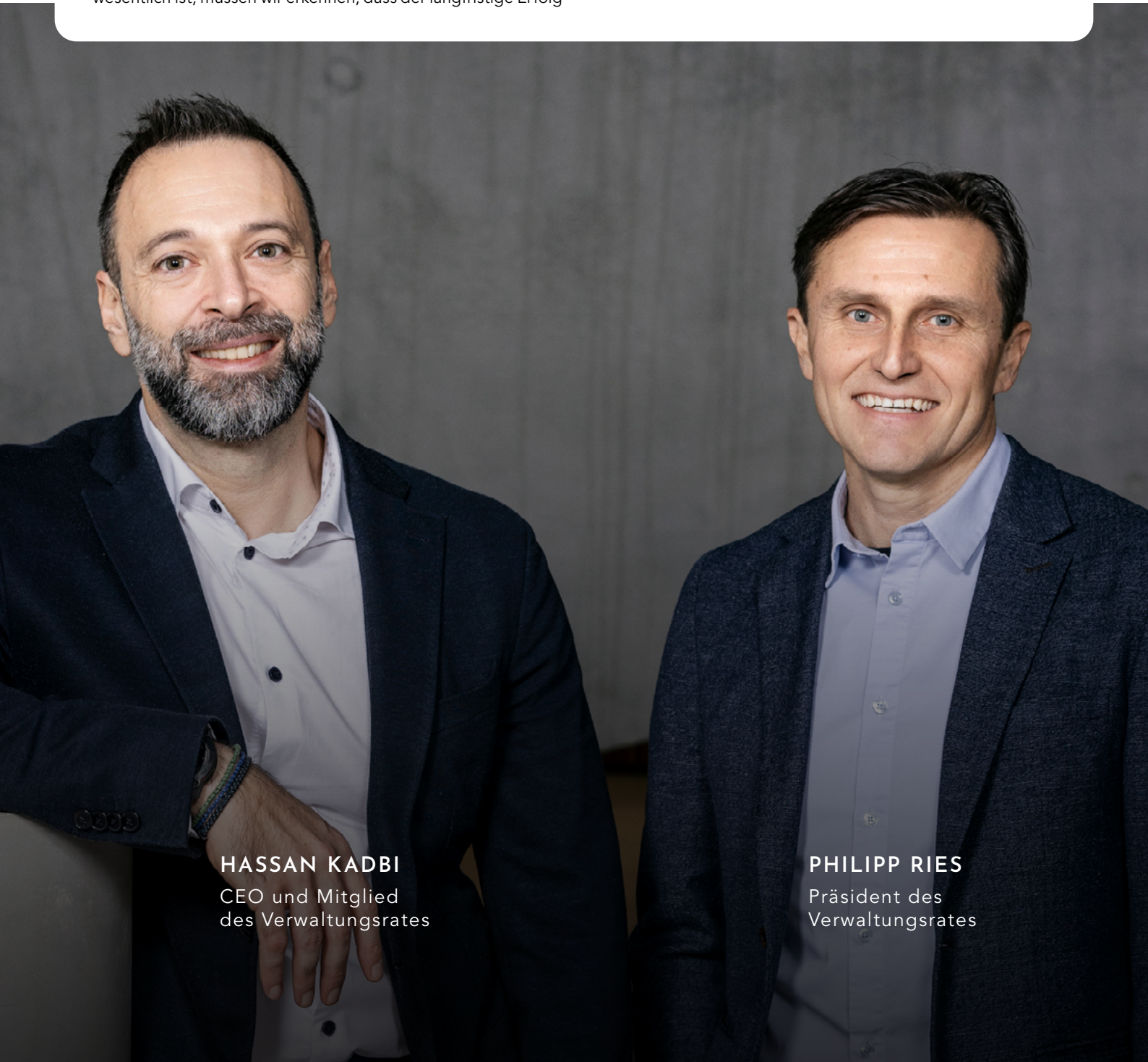
Die Investitionen für Resort-Renovationen in der Höhe von insgesamt EUR 39.2 Mio. sind Antwort auf die sich wandelnden Bedürfnisse: Eine moderne Infrastruktur ist die Voraussetzung, um neuen Reismustern gerecht zu werden. Ergänzend dazu verbessert unsere neu entwickelte Hapimag-App unsere digitalen Services, während Initiativen wie das «Kissenmenü» und unsere Nachhaltigkeitsstrategie «Roots for Tomorrow» den persönlichen Komfort und die ökologische Verantwortung stärken.

Ausblick: Weiterentwicklung mit Realitätssinn

Wir machen uns keine Illusionen: Wir erwarten nicht, dass dieser Gegenwind in naher Zukunft nachlassen wird. Das Marktumfeld wird auf absehbare Zeit noch anspruchsvoller und volatiler werden. Die anhaltenden geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten erfordern von uns erhöhte Wachsamkeit und, was noch wichtiger ist, die Bereitschaft zu tiefgreifenden Anpassungen. Hapimag wurde auf einem Fundament aus Mut und Visionen erbaut. Während der Erhalt unserer physischen Infrastruktur wesentlich ist, müssen wir erkennen, dass der langfristige Erfolg

unserer Gemeinschaft nun von unserer Fähigkeit zur Weiterentwicklung abhängt. Stillstand ist in einer volatilen Welt keine Option; daher ist die strategische Analyse ein notwendiger Schritt, um die für unsere Zukunft erforderlichen Anpassungen einzuleiten. Indem wir unser Modell mutig verfeinern, werden wir sicherstellen, dass Hapimag robust und relevant bleibt.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen, Ihre Treue und Ihre aktive Mitwirkung in diesen turbulenten Zeiten.



HASSAN KADBI
CEO und Mitglied
des Verwaltungsrates

PHILIPP RIES
Präsident des
Verwaltungsrates



«*Versuche* WAHRZUNEHMEN, *was ist*»

Ein Gespräch mit unserem Aktionär *Antonio Hautle*, Leiter des UN Global Compact Network Schweiz & Liechtenstein, über die Ethik des Reisens, blinde Flecken der Nachhaltigkeit und die beste Nusstorte der Schweiz.

Von *Christian Weiss*

HAPIMAG CAVALLINO
VENETIEN, ITALIEN



Antonio, Sie bewegen sich beruflich auf internationalem Parkett. Wenn Sie privat als Hapimag-Aktionär verreisen: Wie sieht Ihr «perfekter Moment» aus?

Der perfekte Hapimag-Moment: Gemeinsam mit meiner Frau komme ich in Cavallino an – dann beginnen die Ferien! Wir geniessen ein erstes Bad im Meer und die Gastfreundschaft im Restaurant Tamigi Sei.

Gibt es dabei eine ganz persönliche «nachhaltige Feriengewohnheit», die Sie in jedes Resort mitnehmen?

Entscheidend ist für mich das Bewusstsein: Ich geniesse jeden Moment, jede Begegnung und jedes gute Essen. Dabei achte ich auf das, was meiner Frau, meinen Mitmenschen und der Umwelt guttut – aber auch auf das, was mir selbst guttut. Achtsamkeit ist mir wichtig, auch wenn sie mir nicht immer perfekt gelingt.

Mit Ihrem Hintergrund in Philosophie und Wirtschaftsethik – sind Ferien für Sie eine blosser Auszeit von der Arbeit oder ein wesentlicher Bestandteil eines «guten Lebens»?

Ferien sind weit mehr als eine Unterbrechung des Alltags; sie sind ein Raum für das Wesentliche. Früher stand die Zeit mit unseren vier Kindern im Zentrum, heute sind es die kostbaren Wochen mit meiner Frau oder die Skitage mit den inzwischen erwachsenen Kindern in Flims. Mein Ansatz ist einfach: Ich suche nicht das Spektakuläre, sondern versuche wahrzunehmen, was ist: die Menschen, die Schönheit der Natur und Kultur – und als Theologe die Stille im Gebet. Hapimag bietet uns dabei den idealen Rahmen und die Balance zwischen Beruf, sozialem und politischem Engagement und echter Erholung.

Blicken wir durch die Brille des UN-Experten: Was sind heute die grössten Sünden im Tourismus – und wie kann eine Gemeinschaft wie Hapimag ein Gegengewicht bilden?

Die grössten Herausforderungen sind der «Overtourism» mit all seinen negativen Folgen sowie die oft ungenügenden Arbeitsbedingungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Ich frage daher immer nach und suche Anbieter, die bewusst nachhaltigen Tourismus fördern. Indem wir als Hapimag-Community eine verantwortungsvolle Strategie mittragen und finanzieren, leisten wir einen gewichtigen Beitrag. Bewusster Konsum und bewusstes Geniessen schaffen Mehrwert für viele Menschen, die durch Hapimag Arbeit finden. Faire Löhne und gute Bedingungen in den Resorts sowie bei Zulieferern sind dabei der Kern. Wir dürfen auf dieses Modell stolz sein – es ist ein kleiner, aber bedeutender Beitrag zu einer besseren Welt.

«Ferien sind weit mehr als eine Unterbrechung des Alltags; sie sind ein Raum für das Wesentliche.»

Was fällt Ihnen beim Thema Nachhaltigkeit bei Hapimag besonders auf?

Der bewusste Umgang mit Ressourcen: Abfallrecycling, die Umstellung auf Seifenspender und das Management von Food-Waste sind wichtige Beispiele. Entscheidend ist, dass sich Hapimag bewegt. Besonders relevant sind Optimierungen im Gebäudebestand. Je nachhaltiger in

Infrastruktur und Hotelbetrieb gearbeitet wird, desto günstiger wird der Betrieb langfristig. Investitionen in diesem Bereich rechnen sich – sie sind somit auch ökonomisch nachhaltig.

Die Rolle der Gäste ist dabei nicht zu unterschätzen.

Keinesfalls. Die Sensibilisierung von uns Hapimag-Aktionären ist ein wichtiger Hebel. Durch unser Verhalten leisten wir einen Beitrag für die Umwelt. Und: das gemeinsame Ferienerlebnis hinterlässt hoffentlich meistens auch ein gutes Lebensgefühl und macht uns glücklicher – und damit zu besseren Zeitgenossinnen und Zeitgenossen.

In der Wirtschaft wird oft über «Greenwashing» debattiert. Wie bleibt ein Unternehmen hier authentisch und bewahrt seinen inneren Kompass?

Ganz einfach und doch sehr anspruchsvoll: Indem die Firma eine Geschäftsstrategie verfolgt, die ökonomische, ökologische und soziale Verantwortung immer ganzheitlich betrachtet. Das ist langfristig profitabel. Wenn Firmen noch nicht wissen, wie das genau funktioniert: Wir vom UN Global Compact vermitteln das notwendige Wissen und die Instrumente dafür.

Oft wird Nachhaltigkeit allein auf die Ökologie reduziert. Wo liegen Ihrer Meinung nach die «blinden Flecken»?

Die sozialen Fragen – Menschenrechte und Arbeitsbedingungen – werden oft übersehen. Es macht einen grossen Unterschied, ob Lebensmittel oder Bauleistungen nur nach dem billigsten Preis vergeben werden. Oft ist dann nicht nur die inhaltliche, sondern auch die soziale und menschenrechtliche Qualität schlecht.

Stichworte sind Kinderarbeit, Ausbeutung und Korruption. Bei Hapimag sind der Energieverbrauch und faire Arbeitsbedingungen bei Zulieferern kritischer als beispielsweise der Fairtrade-Kaffee im Restaurant – auch wenn natürlich nichts gegen fair gehandelten Kaffee spricht.

Welche UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung (SDGs) halten Sie für Hapimag bis 2030 am wichtigsten?

Erstens das SDG 8 (Menschenwürdige Arbeit): Hapimag bietet vielen Menschen gute Arbeitsplätze. Zweitens das SDG 11 (Nachhaltige Städte und Gemeinden): Das Sharing-Modell leistet hier einen beispielhaften Beitrag. Und drittens das SDG 13 (Massnahmen zum Klimaschutz): Immobilien haben einen grossen ökologischen Fussabdruck; hier ist besondere Sensibilität wichtig.

Wie treibt man diese Veränderungen voran, ohne in reiner «Compliance» hängen zu bleiben?

Der Schlüssel ist eine Nachhaltigkeitsstrategie, die fest im Geschäftsmodell eingebettet ist. Der Bericht sollte voll-

ständig im Geschäftsbericht integriert sein, ist aber eher sekundär. Wichtig ist das nachhaltige Modell, das von den Mitarbeitenden mitgetragen wird. Wenn die Personen an der Front das Modell internalisiert haben, kommen sie mit ganz vielen guten Ideen. Ich hoffe, auch viele Hapimag-Aktionäre machen Vorschläge für Verbesserungen, wenn sie solche sehen.

*«Bewusster Konsum
und bewusstes
Geniessen schaffen
Mehrwert für viele
Menschen.»*

Welchen Rat geben Sie dem Führungsteam für eine zukunftssichere Organisation?

«Be ahead of the wave!» Agiert proaktiv, statt auf Regulierung zu warten. Das erfordert Investitionen, aber Hapimag hat als kleine Organisation noch viele Freiheiten. Die Nachhaltigkeits-Regulierungen sollten

als Chance gesehen werden. Wo sie wenig sinnvoll erscheinen, helfen pragmatische Lösungen und eine transparente Kommunikation.

Zum Schluss: Sie kennen die Schweiz wie kaum ein anderer. Was ist Ihr persönlicher Geheimtipp für die nächste Reise?

In Flims eine Wanderung durch die Rheinschlucht und eine Fahrt mit der Rhätischen Bahn nach Disentis. Dort ist der Besuch im Kloster ein einmaliges Erlebnis – und die Bündner Nusstorte des Küchenbruders im Klosterladen ist besonders gut! Von Interlaken lassen sich sehr schöne Ausflüge machen, zu Fuss oder mit dem Bike. Unvergesslich ist die Wanderung durch die Aareschlucht von Meiringen aus. Und ein Tipp fernab des Tourismus: mit dem Postauto nach Habkern, über den Höhenweg nach Beatenberg zu den Beatushöhlen, dann mit der Standseilbahn hinunter an den Thunersee und mit dem Schiff zurück nach Interlaken. Ein einmaliges Erlebnis, das einen gigantischen Panoramablick auf Eiger, Mönch und Jungfrau bietet.



Über Antonio Hautle

Antonio Hautle ist Hapimag-Aktionär und seit 2015 Executive Director des UN Global Compact Network Switzerland & Liechtenstein. Zuvor war er Direktor des Hilfswerks Fastenaktion (2001–2013) und Leiter des Sozialamtes des Kantons Luzern (2013–2015). Er verfügt über einen MBA der Universität Genf sowie einen akademischen Hintergrund in Philosophie, Wirtschaftsethik und Theologie.

Über das UN Global Compact Network

Das UN Global Compact Network Switzerland & Liechtenstein ist die offizielle lokale Plattform der weltweit grössten Initiative für verantwortungsvolle Unternehmensführung. Es unterstützt weltweit mehr als 25 000 Unternehmen und Organisationen dabei, ihre Strategien an zehn universellen Prinzipien in den Bereichen Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umwelt und Korruptionsprävention auszurichten und die UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung (SDGs) umzusetzen.

HIER WOHT INSPIRATION

Wenn das Schreiben reist – und das Reisen die Fantasie beflügelt. Ein Gastbeitrag unserer Aktionärin und Krimiautorin **Annika Ponti** über die Entstehung ihres neuen Romans in den Resorts von Hapimag.

Von **Annika Ponti**

Ein Kriminalroman ist wie ein komplexes Uhrwerk. Jedes Zahnrad greift in das andere, die Atmosphäre wird dicht verwoben, und die Charaktere erhalten Raum, um lebendig zu werden. Mein neuer Krimi «Zeit des Schweigens» führt die Leser an die wilden Küsten Korsikas und in die verschwiegenen Hinterhöfe Strassburgs. Doch wenn man mich fragt, wo dieses Buch wirklich entstanden ist, lautet die Antwort: in der Geborgenheit von fünf Hapimag-Resorts.

Ich bin Autorin, aber in meinem Herzen bin ich vor allem eine Reisende. Als langjährige Aktionärin habe ich gelernt, dass ein Apartment mehr ist als nur ein Ort zum Übernachten. Es ist ein Rückzugsort, ein Ankerpunkt – und in meinem Fall: ein mobiles Schreibzimmer. Der kreative Prozess ist bei mir untrennbar mit dem Wechsel der Perspektive verbunden. Das weisse Blatt Papier verliert seinen Schrecken, wenn der Blick aus dem Fenster auf etwas Beständiges und Schönes fällt.

Der Funke im Nebel: Bowness-on-Windermere

Meine Reise mit diesem Buch begann im Oktober 2024 im englischen Lake District. Bowness-on-Windermere empfing mich mit jener herbstlichen Stille, die so typisch für diese Region ist. Wenn sich die Nebelschleier morgens über den See legten, fand ich die nötige Ruhe für die ersten Zeilen. Das Knirschen des Kiesels unter meinen Schuhen bei langen Spaziergängen wurde zum Rhythmus meiner Gedanken. Hier, in der britischen Geborgenheit, entstanden die ersten Charakterstudien. Das Resort war für mich wie eine schützende Hülle, die den Fokus schärfte.

Licht und Rhythmus: Struktur finden in Cefalù

Im April 2025 brauchte das Manuskript Licht. Ich reiste nach Cefalù auf Sizilien. Hier verwandelte sich mein Schreiballtag radikal. Das tiefe Blau des Meeres und der Duft von Orangenblüten veränderten meine Sprache; sie wurde lebendiger. Mein liebster Arbeitsplatz war der Strand. Es hat etwas Meditatives, mit den Füßen im Sand zu sitzen, während die Brandung einen stetigen Takt vorgibt. Die Energie Süditaliens floss direkt in die Schritte meines Protagonisten Jacques ein.

Das Eintauchen in die Tiefe: Mas Nou

Der wohl wichtigste Teil der Entstehung folgte in Mas Nou. Hoch oben in den Hügeln der Costa Brava fand ich die Abgeschiedenheit, die ein Roman in seiner kritischen Phase verlangt. Hier wurde ich eins mit meinen Figuren. Ich sass auf meiner Terrasse, blickte über die Pinienwälder und ging im Geiste die Wege meiner Protagonisten und tauchte tief in die Geschichte ein. Mit Étienne habe ich geschwiegen, mit Elisa gehofft und mit Jacques ermittelt. Oft habe ich mir bei einem Glas Wein den Text laut vorlesen lassen, um zu spüren, ob der Rhythmus der Sprache im Einklang mit der Natur steht.

Das Handwerk der Präzision: Albufeira

Ein Buch ist erst dann fertig, wenn es den Feinschliff des Lektorats durchlaufen hat. Im Oktober 2025 suchte ich dafür die Algarve auf. In Albufeira ging es um die Details. Mein Tag begann oft vor dem Morgengrauen auf dem Balkon meines Apartments. Die Weitläufigkeit des Resorts und die professionelle Ruhe gaben mir gemeinsam mit meiner Lektorin die nötige Disziplin für die letzte Korrektur. Die Klarheit des Lichts an der Algarve übertrug sich auf meine Gedanken.

Unverhoffte Anfänge: Das Licht von Lissabon

Lissabon sollte im November 2025 eigentlich der krönende Abschluss sein – ein Ort, um das fertige Manuskript zu feiern. Doch die Inspiration hält sich nicht an Ferienpläne. Das goldene Licht der Stadt und ein Besuch in der ältesten Buchhandlung der Welt weckten sofort neue Geister. Während ich entspannen wollte, klopfen bereits die ersten Ideen für das nächste Projekt an. Das Apartment wurde erneut zum Schauplatz kreativer Ausbrüche. Es ist diese Sicherheit, die Hapimag bietet: Ich weiss, dass ich überall ein Zuhause finde, in dem ich sofort arbeiten kann, wenn mich der Blitz der Inspiration trifft.

Eine Einladung an die Gemeinschaft

Ich weiss natürlich, dass nicht jeder Gast in unseren Resorts ein Buch schreibt. Aber im Grunde suchen wir alle das Gleiche: diesen kostbaren Moment, in dem der Alltag für eine Weile schweigt. In dem Raum für neue Gedanken entsteht – sei es für ein Hobby, für die Fotografie oder einfach für das bewusste Nachdenken.

Für mich ist Hapimag ein Netzwerk aus Orten, an denen die Inspiration wohnt. Es sind Ateliers für das Leben. Vielleicht ist das eine Einladung an uns alle: die Resorts noch stärker als Orte der persönlichen Entfaltung zu begreifen. Ob durch kleine Lesecken mit Empfehlungen der Mitglieder oder einfach durch den Hinweis: Hier darf Inspiration wohnen.

Ich danke den Teams vor Ort, die indirekt an diesem Buch mitgeschrieben haben. Als kleines Dankeschön finden Sie in jedem dieser fünf Resorts ein signiertes Exemplar von «Zeit des Schweigens» in der Bibliothek. Möge jeder, der es dort zur Hand nimmt, ein Stück jener Inspiration finden, die mir diese Orte geschenkt haben.



Annika Ponti

Hapimag-Aktionärin und Autorin von
«Zeit des Schweigens – Ein Korsika-Krimi»

Zum Buch:

Zwischen den verwinkelten Gassen Strassburgs und den schroffen Küsten Korsikas entspinnt sich ein gefährliches Netz aus Lügen, Gier und Gewalt.

Als der brillante junge Steuerberater Étienne Gatty ein scheinbar harmloses Mandat übernimmt, ahnt er nicht, dass er unaufhaltsam in die Fänge der korsischen Mafia gerät. Was als lukrativer Routineauftrag im Wirtschaftssektor beginnt, entwickelt sich schnell zu einem tödlichen Spiel um Macht und Moral. In einer Welt, in der Loyalität alles zählt und Schweigen über Leben und Tod entscheidet, muss Étienne einen Ausweg finden, bevor er selbst zum Bauernopfer wird.



**STEFAN
PETZINGER**
Mitglied des
Verwaltungsrates

**DR. IUR.
CHRISTINE
HEHLI HIDBER**
Vizepräsidentin des
Verwaltungsrates

VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat von Hapimag beaufsichtigt die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Er legt die Strategie des Unternehmens sowie die Grundsätze der Corporate Governance fest. Bei Hapimag repräsentiert er die Vielfalt der Belegschaft, mit unterschiedlichen Hintergründen, Fähigkeiten, Alter, Ausbildung, Arbeitsbereichen, Geschlechtern und Nationalitäten. Dieser facettenreiche Ansatz zur Diversität ermöglicht es Hapimag, ein breites Spektrum an Perspektiven und Fachwissen zum Nutzen des Unternehmens und seiner Stakeholder zu nutzen.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats verfügen über umfassende und fundierte Erfahrung in der Hotel- und Immobilienbranche. Sie arbeiten aber auch in anderen Branchen und bringen somit die Grundlage für solide Unternehmensentscheidungen mit. Im Jahr 2025 war eines von fünf Mitgliedern weiblich; vier von fünf Mitgliedern waren unabhängig. Das sorgt für eine objektive Kontrolle und verbessert die Unternehmensführung.





**PHILIPP
RIES**
Präsident des
Verwaltungsrates

**HASSAN
KADBI**
CEO und Mitglied
des Verwaltungsrates

**YANNICK
WAGNER**
Mitglied des
Verwaltungsrates

PHILIPP RIES

PRÄSIDENT DES VERWALTUNGSRATES

Philipp Ries ist seit 2017 Mitglied des Verwaltungsrates und seit April 2020 Präsident. Er ist seit 2010 bei Google in Zürich tätig, seit Februar 2022 in einem Job-Sharing (Teilzeit) als Product Partnership Lead EMEA. Er ist zudem als Verwaltungsratspräsident der Firma Nuovo Holdings AG, und als Investmentkomitee-Mitglied des Venture Fund von Verve Ventures tätig. Philipp Ries hat einen Masterabschluss in Computer Science / Economics der Universität Zürich und absolvierte 2014 das Stanford Executive Program an der Stanford University Graduate School of Business. Er bildet sich in den für den Verwaltungsrat relevanten Themen ständig weiter, besonders an der Universität St. Gallen und am IMD in Lausanne. Er ist seit 2017 Hapimag-Aktionär und verbringt regelmässig Ferien in den Hapimag-Resorts. Philipp Ries ist Schweizer Staatsbürger.

DR. IUR. CHRISTINE HEHLI HIDBER

VIZEPRÄSIDENTIN DES VERWALTUNGSRATES

Christine Hehli Hidber ist seit 2019 Mitglied des Verwaltungsrates und seit 2020 Vizepräsidentin. Sie ist Partnerin bei der Kanzlei Becker Gurini Partner in Lenzburg. Zuvor war sie zehn Jahre Partnerin in einer Wirtschaftskanzlei in Baden und ebenso lange in einer Grossbank in Zürich und London als Rechtskonsultantin und Head Corporate Legal tätig. Als selbstständige Rechtsanwältin berät und vertritt Christine Hehli Hidber heute nationale und internationale Klienten. Sie ist Verwaltungsrätin und Vizepräsidentin bei einer Kantonalbank sowie Verwaltungsrätin in einem Ingenieurunternehmen und in einem produzierenden Unternehmen mit Tochtergesellschaften im DACH-Raum. Sie verfügt über Kenntnisse der Reisebranche, des Immobilien- und Infrastrukturbautenbereichs sowie in Hospitality. Sie bildet sich regelmässig im Verwaltungsrats-Management weiter und absolvierte ein Certificate of Advanced Studies «International Board Certificate Program» an der Swiss Board School in Kooperation mit der Universität St. Gallen. Mit ihrer Familie ist sie seit 2013 Aktionärin bei Hapimag und verbringt regelmässig Ferien in den Hapimag-Resorts. Christine Hehli Hidber ist Schweizer Staatsbürgerin.

STEFAN PETZINGER

MITGLIED DES VERWALTUNGSRATES

Stefan Petzinger ist seit 2024 Mitglied des Verwaltungsrates. Er ist CEO und Mitglied des Verwaltungsrates des Schweizer Medizintechnik-Unternehmens Aktiia SA mit Sitz in Neuenburg; bei dem Hersteller der Blutdruckmessgeräte Hilo bringt er seine Expertise im Bereich Unternehmens-Wachstum und Neukundengewinnung ein. Von Mitte 2020 bis Ende 2022 war er als Marketingvorstand für das Wachstum des international agierenden

Dentaltechnologie-Unternehmens PlusDental verantwortlich und massgeblich am Verkauf an die Schweizer Straumann-Gruppe beteiligt. Zuvor bekleidete Stefan Petzinger internationale Management-Positionen in der Tourismusbranche, darunter fünf Jahre als Senior Vice President Marketing Europe und Geschäftsführer der deutschen GmbH der weltweit führenden Reisesuchmaschine Kayak, die Teil der Booking.com-Holding ist. Stefan Petzinger hält den akademischen Grad Diplom-Kaufmann und hat das Diplomprogramm für Verwaltungsräte der Swiss Board School absolviert. Stefan Petzinger ist deutscher Staatsangehöriger.

HASSAN KADBI

CEO UND MITGLIED DES VERWALTUNGSRATES

Hassan Kadbi ist seit Ende 2016 Chief Executive Officer (CEO) von Hapimag. Zudem ist er seit 2020 Mitglied des Verwaltungsrates. Er ist seit 2005 bei Hapimag tätig. Am Anfang arbeitete er als Resort Manager in Bodrum und als Area Manager für Griechenland, Marokko und die Türkei, bevor er als Chief Resorts Officer die operative Leitung der Resorts übernahm. Vor 2005 war Hassan Kadbi für Hilton weltweit in verschiedenen Positionen tätig. Er verfügt über einen Bachelor of Arts in International Hospitality and Tourism Management der University of Bournemouth (Vereinigtes Königreich), über ein Higher Diploma in Hotel Management der IHTTI School of Hotel Management in Neuenburg (Schweiz) und absolvierte 2019 das Executive Program an der Stanford University Graduate School of Business. Von der IMD Business School in Lausanne erhielt er das «IMD Board Director Diploma». Hassan Kadbi ist schweizerisch-libanesischer Doppelbürger.

YANNICK WAGNER

MITGLIED DES VERWALTUNGSRATES

Yannick Wagner ist seit 2025 Mitglied des Verwaltungsrats. Seine langjährige Expertise in der europäischen Hotellerie, mit Fokus auf Immobilien, Expansion und operativen Themen, stärkt den Verwaltungsrat im Fachbereich «Hospitality Real Estate». Derzeit ist Yannick Wagner bei Accor als COO Managed Hotels Europe & North Africa / Premium, Midscale & Economy Brands für den operativen Betrieb von mehr als 500 Hotels verantwortlich. Zudem leitet er als Geschäftsführer der deutschen Accor GmbH die Umsetzung der strategischen Ausrichtung in Deutschland. Zuvor verantwortete Yannick Wagner in verschiedenen Positionen bei Accor die Wertsteigerung des bestehenden Portfolios, die Erweiterung des Markenportfolios und erzielte Wachstumsrekorde sowie den Eintritt in neue Märkte und Länder. Er hat einen Bachelor-Abschluss der Glion Hotel School und einen Master-Abschluss der Essec Business School und verfügt über ein Diplom der Cornell University in Real Estate and Hotel Investments. Yannick Wagner spricht vier Sprachen fließend und ist luxemburgischer Staatsbürger.

HAPIMAG HEADQUARTER
STEINHAUSEN, SCHWEIZ



EXECUTIVE COMMITTEE

Das Executive Committee (EC) ist für die operative Führung des Unternehmens verantwortlich. Es wird vom Verwaltungsrat gewählt und eingesetzt.

HASSAN KADBI

CEO UND MITGLIED DES VERWALTUNGSRATES

Hassan Kadbi ist seit Ende 2016 Chief Executive Officer (CEO) von Hapimag. Zudem ist er seit 2020 Mitglied des Verwaltungsrates. Er ist seit 2005 bei Hapimag tätig. Am Anfang arbeitete er als Resort Manager in Bodrum und als Area Manager für Griechenland, Marokko und die Türkei, bevor er als Chief Resorts Officer die operative Leitung der Resorts übernahm. Vor 2005 war Hassan Kadbi für Hilton weltweit in verschiedenen Positionen tätig. Er verfügt über einen Bachelor of Arts in International Hospitality and Tourism Management der University of Bournemouth (Vereinigtes Königreich), über ein Higher Diploma in Hotel Management der IHTTI School of Hotel Management in Neuenburg (Schweiz) und absolvierte 2019 das Executive Program an der Stanford University Graduate School of Business. Von der IMD Business School in Lausanne erhielt er das «IMD Board Director Diploma». Hassan Kadbi ist schweizerisch-libanesischer Doppelbürger.

ELENA JASVOIN

CHIEF FINANCIAL OFFICER (SEIT 20. OKTOBER 2025)

Elena Jasvojn ist seit dem 20. Oktober 2025 als Chief Financial Officer (CFO) bei Hapimag tätig und Mitglied des Executive Committee. Sie verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in verschiedenen leitenden Funktionen im Finanzbereich. Ihre berufliche Laufbahn führte sie zuletzt als Group CFO und Mitglied der Geschäftsführung zur Zühlke Gruppe. Davor hatte sie CFO-Positionen bei der Ringier Axel Springer Media AG und bei der Zeppelin Gruppe inne. Sie studierte Internationale Wirtschaftswissenschaften in Moskau und hält einen MBA der California State University sowie einen Executive MBA der IMD Business School in Lausanne. Zudem schloss sie das Executive Development Program LEAD der Stanford Graduate School of Business ab und ist Mitglied der Association of Chartered Certified Accountants (ACCA). Elena Jasvojn ist schweizerisch-russische Doppelbürgerin.

MANUEL CARRASCO

CHIEF HOSPITALITY OFFICER

Manuel Carrasco ist seit 2006 bei Hapimag tätig. Er verfügt über einen Diplomabschluss im spanischen Ergänzungsunterricht, absolvierte ein Management-Trainee-Programm im Hotel Rheinpark Plaza Neuss sowie eine Ausbildung zum Restaurantfachmann. Vor seinem Wechsel zu Hapimag arbeitete Manuel Carrasco bei diversen internationalen Hotelketten in Führungspositionen. Bei Hapimag war er unter anderem als Resort Manager Paguera und Deputy Area Manager Spanien, Portugal und Marokko tätig, bevor er 2015 Operations Manager wurde. Seit Januar 2017 ist er als Chief Hospitality Officer für die operative Leitung der Resorts zuständig, seit Februar 2018 zusätzlich für den Bereich Member Services. Manuel Carrasco ist spanischer Staatsbürger.



**ELENA
JASVOIN**

Chief Financial Officer
(seit 20. Oktober 2025)

**HASSAN
KADBI**

CEO und Mitglied
des Verwaltungsrates

**MANUEL
CARRASCO**

Chief Hospitality
Officer

GESCHÄFTSPRÜFUNGSBEIRAT

Als unabhängiges Organ überprüft der Geschäftsprüfungsbeirat im Auftrag der Generalversammlung die Tätigkeiten der Unternehmensleitung. Er führt keine Wirtschaftsprüfung nach Massgabe der Handelsgesetzgebung durch, diese ist der Revisionsstelle vorbehalten. Vielmehr versteht sich der Geschäftsprüfungsbeirat als Vertretung der Hapimag-Aktionäre und legt den Schwerpunkt der Prüftätigkeit auf zwei Aspekte: den Werterhalt der Aktien und die Zufriedenheit mit den Ferienerlebnissen.



WELMOED CLOUS

CORPORATE GOVERNANCE & COMPLIANCE

Welmoed Clous ist seit 2020 Mitglied des Geschäftsprüfungsbeirates; das Geschäftsjahr 2025 markiert ihr letztes vollständiges Mandatsjahr. Sie hat einen Master-Abschluss der Universität Wageningen (NL) und absolvierte den Weiterbildungskurs für Vorstandsmitglieder an der Erasmus-Universität in Rotterdam. Sie verfügt über mehr als 30 Jahre internationale Berufserfahrung auf Führungsebene in multinationalen Unternehmen. In ihrem letzten Job war sie als Vizepräsidentin im Bereich Regulatory Affairs und Produktsicherheit und als Mitglied des Exekutivkomitees der Ecolab Europe GmbH tätig. Ecolab ist ein weltweit führender Anbieter von Produkten und Dienstleistungen für industrielle Reinigungen und Hygiene für Hotels und Restaurants. Welmoed Clous ist niederländische Staatsbürgerin.



PROF. DR. VALENTIN WEISLÄMLE

TOURISMUS & HOSPITALITY UND/ODER HOTELLERIE

Valentin Weislämle ist seit 2020 Mitglied des Geschäftsprüfungsbeirates. Er ist promovierter Wirtschaftswissenschaftler, hat den Studiengang BWL-Tourismus an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg aufgebaut und bildet seitdem unter anderem auch die dualen Studierenden von Hapimag aus. Von 2005 bis 2013 war er Mitglied im damaligen Beirat von Hapimag. Er ist in zahlreichen touristischen Gremien und Organisationen vertreten und hat ein touristisches Beratungsunternehmen. Valentin Weislämle ist deutscher Staatsbürger.



DUCO DE JONG

RESORTENTWICKLUNG & HOSPITALITY-IMMOBILIEN-MANAGEMENT

Duco de Jong ist seit 2024 Mitglied des Geschäftsprüfungsbeirates. Er hat einen Abschluss in Betriebswirtschaft der Universität Amsterdam, absolvierte verschiedene Programme zur Führungskräfteentwicklung und verfügt über mehr als 20 Jahre internationale Berufserfahrung in verschiedenen Finanzfunktionen der Immobilien- und Einzelhandelsbranche. Derzeit ist er Chief Financial Officer von Student Experience, einem Entwickler und Betreiber von Studentenwohnheimen. Duco de Jong ist niederländischer Staatsbürger und langjähriger Hapimag-Aktionär.

HAPIMAG TONDA
TOSKANA, ITALIEN



CORPORATE GOVERNANCE

Corporate Governance bildet den Ordnungsrahmen für die Führung und Kontrolle eines Unternehmens. Sie stellt eine nachhaltige Unternehmensentwicklung und Leistungsfähigkeit sicher und unterstützt Hapimag, Risiken zu minimieren sowie die Interessen der Aktionärinnen und Aktionäre, Mitglieder und anderen Stakeholder zu schützen. Das Unternehmen bekennt sich zu Offenheit und Transparenz und gibt Auskunft über Strukturen und Prozesse, Verantwortungsbereiche und Entscheidungsabläufe sowie Rechte und Pflichten der verschiedenen Stakeholder.

Gruppenstruktur

Die Hapimag AG, die Muttergesellschaft der Hapimag-Gruppe, ist eine Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht mit Sitz im Kanton Zug, Schweiz. Die von der Hapimag AG zur Verfügung gestellten Resorts sind entweder in ihrem Eigentum oder im Eigentum der Tochtergesellschaften der Hapimag-Gruppe, die von der Hapimag AG kontrolliert werden.

Kapitalstruktur und Aktionariat

Per 31.12.2025 beträgt das ordentliche Aktienkapital der Hapimag AG CHF 41 670 000 und setzt sich aus 59 300 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 100 und 178 700 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 200 zusammen. Jede Aktie besitzt ein Stimmrecht, wird nicht an der Börse gehandelt und ist nicht dividendenberechtigt. Weitere Informationen zum konsolidierten Eigenkapital sind aus dem Eigenkapitalnachweis der finanziellen Berichterstattung ersichtlich (siehe Seite 64). Zur Erfüllung des Gesellschaftszwecks ist das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionärinnen und Aktionäre in Art. 3 der Statuten ausgeschlossen.

Per 31.12.2025 zählte Hapimag 98 347 Aktionärinnen und Aktionäre:

Verwaltungsrat und dessen Ausschüsse

Die Hauptaufgaben des Verwaltungsrates sind im Schweizerischen Obligationenrecht und in den Statuten festgelegt und im Organisationsreglement konkretisiert. Ihre Hauptaufgaben in Bezug auf Nachhaltigkeit sind im Abschnitt «Sustainability Governance Framework» aufgeführt. Der Verwaltungsrat wird an der Generalversammlung durch die Aktionärinnen und Aktionäre grundsätzlich für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt.

Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien im Eigentum von Aktionären	Anzahl Aktien
38 003	1	38 003
32 534	2	65 068
13 403	3	40 209
6873	4	27 492
3820	5	19 100
1665	6	9990
712	7	4984
655	8	5240
220	9	1980
179	10	1790
283	≥ 11	4114
	(Aktien im Umlauf)	217 970
	(Aktien im Depot)	20 030
Total 98 347	Total	238 000

Organisation

Der Verwaltungsrat vertritt die Gesellschaft nach aussen, soweit er die Geschäfte der Gesellschaft nicht nach Massgabe des Organisationsreglements an einzelne Mitglieder oder Dritte übertragen hat (Art. 23 der Statuten). Er tagt so oft, wie es die Geschäfte erfordern, mindestens aber viermal pro Jahr.

In 2025 tagte der Verwaltungsrat an vier ordentlichen Sitzungen und drei ausserordentlichen Sitzungen. Er führte zwei ordentliche und zwei ausserordentliche Strategiesitzungen sowie die konstituierende Sitzung im Nachgang an die Generalversammlung durch. An den Sitzungen des Verwaltungsrates nehmen das Executive Committee und bei Bedarf auch weitere Führungskräfte teil. Alle Sitzungen und insbesondere Beschlüsse des Verwaltungsrates werden protokolliert. Der Geschäftsprüfungsbeirat hat jederzeit Zugang zu den Sitzungen und Protokollen. Davon machen die Mitglieder des Geschäftsprüfungsbeirates bei Bedarf Gebrauch.



Corporate-Governance-Richtlinien
Online unter www.hapimag.com/cor-gov

Drei permanente Ausschüsse unterstützen den Verwaltungsrat und bereiten dessen Geschäfte vor. Ihre personelle Zusammensetzung wird durch den Verwaltungsrat bestimmt. Den Ausschüssen kommt – soweit nicht vom Verwaltungsrat oder dem Organisationsreglement eingeräumt – keine Entscheidungs- oder Weisungskompetenz zu. Sie stellen Antrag an den Verwaltungsrat, haben ein Einsichts- und Auskunftsrecht in den ihnen zugewiesenen Sachgebieten und können Empfehlungen an den Verwaltungsrat und das Executive Committee abgeben. Die Sitzungsprotokolle der Ausschüsse gehen jeweils an alle Mitglieder des Verwaltungsrates.

Customer and Product Committee (CPC)

Das Customer and Product Committee überwacht die Aktivitäten, die zum Neukundenwachstum des Unternehmens beitragen und sich mit unserem Produkt befassen. Der Ausschuss tagt viermal im Jahr und hält den Verwaltungsrat über die aktuellen und geplanten Wachstums- und Produktaktivitäten des Unternehmens auf dem Laufenden. Dazu gehören Kernthemen wie unser Leistungsversprechen, die Förderung des Ferienerlebnisses, die fortlaufende Verbesserung der User Journey, Massnahmen zur Optimierung der Auslastung des verfügbaren Wohnraums sowie die Strategie und die Aktivitäten zur Neukundenakquise. Der Ausschuss bietet Raum für neue Ideen und Impulse, die zum Fortschritt der Organisation beitragen, insbesondere in den Bereichen Resort Operations, Product, Marketing, Sales und Business Development.

Audit Committee (AC)

Das Audit Committee unterstützt den Verwaltungsrat insbesondere bei der Überwachung und Einhaltung der Integrität und Regelkonformität, bei der Beurteilung der strategischen und operativen finanziellen Leistung der Hapimag-Gruppe (inkl. Finanz- und Steuerplanung) sowie bei der Risikobeurteilung und dem Risikomanagement. 2025 fanden vier ordentliche Sitzungen statt. In ausserordentlichen Sitzungen wurde die Ausschreibung des Revisionstellenmandates behandelt. Das Audit Committee beschäftigte sich mit den folgenden Hauptthemen: Stetige Beobachtung des Geschäftsverlaufs; Überprüfung des Jahresabschlusses, der Rechnungslegung und Besprechung mit der externen Revisionsstelle; Überwachung der Finanz- und Portfoliopolitik; Überwachung der Liquiditäts- und Finanzsituation sowie der Bankbeziehungen; Überprüfung der Steuerangelegenheiten in den verschiedenen Ländern; Überprüfung der Produktelegalität und Compliance; Überprüfung der Governance und Erlass entsprechender Weisungen; Prüfung der Budgets für das Folgejahr; Überprüfung des externen und internen Kontrollsystems und der Risiken; Überprüfung der Datenschutzbestimmungen; und Überprüfung grösserer Investitionsvorhaben vorhaben.

	CPC	AC	NCC
Philipp Ries	Vorsitz bis 07.05.25 Mitglied seit 08.05.25	Mitglied	Mitglied
Dr. iur. Christine Hehli Hidber		Vorsitz	Vorsitz
Hassan Kadbi	Mitglied	Teilnahme als CEO	Teilnahme als CEO
Stefan Petzinger	Mitglied bis 07.05.25 Vorsitz seit 08.05.25		
Stefanie Frensch		Mitglied bis 07.05.25	
Yannick Wagner		Mitglied seit 08.05.25	

Nomination and Compensation Committee (NCC)

Das Nomination and Compensation Committee unterstützt den Verwaltungsrat insbesondere in Fragen betreffend Ernennung, Abberufung, Entschädigung, Qualifikation der Mitglieder des Verwaltungsrates und des Executive Committee sowie betreffend Gestaltung der Arbeitsverträge Letzterer mit Hapimag. Das Nomination and Compensation Committee unterstützt den Verwaltungsrat ferner bei der Festlegung der Organisationsstruktur. Ferner hat das Executive Committee das Nomination and Compensation Committee vor der Entscheidung von Personalfragen grundsätzlicher Tragweite zu konsultieren.

2025 fanden vier ordentliche Sitzungen und ausserordentliche Sitzungen zwecks der Rekrutierung eines neuen Chief Financial Officers statt. Der Fokus lag auf den folgenden Themen: Struktur der Organisation; Rückkehr zu einer klassischen CEO-Struktur; Überprüfung der Offenlegung von Interessenbindungen der Verwaltungsräte; Überprüfung der Kompensationen und Spesen auszahlungen; Ausarbeitung und Durchführung einer Selbstevaluation des Verwaltungsrates; Festlegung der jährlichen Ziele des Executive Committee sowie Beurteilung der Zielerreichung; Updates zur Implementierung der HR-Strategie; und Prüfung grundsätzlicher Fragen im Personalbereich.

Nachhaltigkeits-Governance

Der Verwaltungsrat spielt eine aktive Rolle bei der Überwachung der Nachhaltigkeitsaktivitäten des Unternehmens. Er hat die wesentlichen Themen und Nachhaltigkeitsziele von Hapimag geprüft und genehmigt sowie den vorliegenden Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht. Im Rahmen des internen monatlichen Berichtswesens erhält er regelmässige Updates zu den Nachhaltigkeitsaktivitäten. Darüber hinaus werden neue Informationen in den verschiedenen Ausschüssen geteilt, und das Thema ist fester Bestandteil der jährlichen Strategietagung. Für die Überprüfung und Genehmigung der Nachhaltigkeitsstrategie ist neben dem Verwaltungsrat das Executive Committee zuständig. Eine laufende Orientierungshilfe bei abteilungsübergreifenden Nachhaltigkeitsaktivitäten gibt der CSR-Ausschuss. Diese mehrschichtige Governance-Struktur stellt sicher, dass Nachhaltigkeit in die Entscheidungsprozesse eingebettet ist.

Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Executive Committee

Die Kompetenzen von Verwaltungsrat und Executive Committee richten sich nach dem Schweizerischen Obligationenrecht, den Statuten und dem Organisationsreglement. Der Verwaltungsrat hat durch Festlegung im Organisationsreglement die Führung der laufenden Geschäfte dem Executive Committee unter der Leitung des CEOs übertragen. Das Executive Committee ist für die operative Führung der Hapimag-Gruppe zuständig und verantwortlich.

Informations- und Kontrollinstrumente des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat wird monatlich im Rahmen des umfassenden Management-Informationssystems über die Finanzlage und den laufenden Geschäftsgang informiert. Das Management-Informationssystem fasst monatlich Erfolgsrechnung, Liquiditätssituation sowie diverse Kennzahlen zusammen und vergleicht die aktuellen Zahlen mit denen des Vorjahres und des Budgets.

Das Executive Committee rapportiert an den Verwaltungsrats-Sitzungen und zu Teilfragen an den Ausschuss-Sitzungen über den laufenden Geschäftsgang, die Finanzlage, die wichtigsten Geschäftsvorfälle sowie die Erledigung der delegierten Aufgaben und anstehenden Projekte. Halbjährlich wird der Verwaltungsrat durch den CEO über die Hauptrisiken sowie deren Einschätzung aufgrund der Relevanz und der Eintrittswahrscheinlichkeit informiert (Risikobericht). Er genehmigt die vom Executive Committee definierten und durchzuführenden Massnahmen zur Bewältigung der Risiken und überwacht deren Umsetzung. Ergeben sich zwischen den halbjährlichen Reportings wesentliche Veränderungen bei der Risikobeurteilung, so erfolgt die Berichterstattung in der nächstmöglichen Sitzung des Verwaltungsrates oder des Audit Committees.

Der Verwaltungsratspräsident sorgt in Zusammenarbeit mit dem CEO sowie den Vorsitzenden der Ausschüsse für eine rechtzeitige Berichterstattung an die Mitglieder des Verwaltungsrates bzw. umgekehrt an den CEO über alle für die Willensbildung und die Überwachung der Hapimag-Gruppe erheblichen Aspekte. Die Mitglieder des Verwaltungsrates unterrichten den Verwaltungsratspräsident – gegebenenfalls auch den CEO – zeitgerecht über ihre für Hapimag wesentlichen Erkenntnisse.

Der CEO seinerseits stellt die Berichterstattung im Executive Committee sicher. Die Mitglieder des Executive Teams und des Leadership Teams unterrichten den CEO zeitgerecht über ihre für Hapimag wesentlichen Erkenntnisse.

Der Verwaltungsratspräsident und der CEO stellen die rechtzeitige Berichterstattung zwischen Verwaltungsrat, Ausschüssen und Executive Committee/ Leadership Team sicher. Der Verwaltungsratspräsident erhält auch die Protokolle der Sitzungen von Executive Committee und Leadership Team. Jedes Mitglied des Verwaltungsrates kann zudem jederzeit von den zuständigen Personen Auskunft über Angelegenheiten von Hapimag und Hapimag-Gesellschaften verlangen und Einsicht in deren Bücher und Akten nehmen.

Executive Committee

Das Executive Committee bereitet die Entscheidungen des Verwaltungsrates vor und setzt dessen Beschlüsse um. Es ist für die Vorbereitung und Umsetzung des strategischen Fahrplans verantwortlich. Die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Executive Committee erfolgt durch den Verwaltungsrat. Die Aufgaben des Executive Committee sind detailliert im Organisationsreglement und dem dazugehörigen Funktionsdiagramm aufgeführt.

Der CEO ist zuständig und verantwortlich für die oberste operative Führung der Hapimag-Gruppe. Er ist mit den erforderlichen Kompetenzen ausgestattet. Wesentliche, im Organisationsreglement definierte Geschäfte bedürfen jedoch der Zustimmung des Verwaltungsrates; ebenso solche, bei denen sich der Verwaltungsrat die Zustimmung vorbehalten hat.

Die Mitglieder des Executive Committee sind für die ihnen zugeordneten Geschäftsbereiche verantwortlich und verfügen über die entsprechenden Kompetenzen. Bei der Frage, welche Geschäfte das Executive Committee als Gremium und welche das zuständige Mitglied des Executive Committee individuell – allenfalls zusammen mit dem CEO und/oder anderen Executive Committee-Mitgliedern – entscheidet, hält sich das Executive Committee an folgende Vorgabe:

Wo mehr als ein Bereich oder wo eine für die Gesellschaft und/oder die Hapimag-Gruppe grundlegende Frage (insbesondere eine, die einheitlich entschieden werden muss) betroffen ist, entscheidet das Gremium. Im Übrigen entscheidet der jeweilige Bereichsleiter zusammen mit dem CEO oder – falls vom CEO delegiert – allein. Im Zweifelsfall entscheidet der CEO darüber, wem die Entscheidungskompetenz zukommt.

Leadership Team

Das Leadership Team ist die operative Führungsstufe unterhalb des Executive Committee. Die Mitglieder des Leadership Teams sind dem CEO oder einem anderen Mitglied des Executive Committee unterstellt. Sie werden vom CEO ernannt und abberufen. Die Mitglieder des Leadership Teams treffen sich in der Regel jede zweite Woche, um alle operativen Angelegenheiten zu besprechen und untereinander abzustimmen. Diese Sitzungen werden protokolliert, und eine Kopie dieses Protokolls geht jeweils an den Verwaltungsratspräsident.

Mitwirkungsrechte der Aktionärinnen und Aktionäre

Den Aktionärinnen und Aktionären steht als Kapitalgebende die letzte Entscheidung in der Gesellschaft zu. Ihre Kompetenzen sind durch das Gesetz (primär das Schweizerische Obligationenrecht) und die Statuten festgelegt. Erwähnenswert ist insbesondere, dass Hapimag jeder/jedem einzelnen Aktionärin und Aktionär das Recht einräumt, im Rahmen der Traktanden (Tagesordnungspunkte) Anträge an die Generalversammlung zu stellen, soweit diese in den Zuständigkeitsbereich der Generalversammlung fallen (Ziff. 8 der Corporate-Governance-Richtlinien der Hapimag AG).

An der 61. Generalversammlung vom 8. Mai 2025 waren insgesamt 59 281 Stimmen vertreten. Die Versammlung genehmigte die Jahres- und Konzernrechnung 2024 sowie die Berichte der Revisionsstelle. Die Mitglieder des Verwaltungsrates wurden entlastet. Die Versammlung bestätigte die Empfehlung des Verwaltungsrates, Yannick Wagner neu in dieses Gremium zu wählen und die weiteren vier Mitglieder sowie die drei Mitglieder des Geschäftsprüfungsbeirates wieder zu wählen.

Geschäftsprüfungsbeirat

Der Geschäftsprüfungsbeirat ist ein unabhängiges Kontrollorgan und überprüft im Auftrag der Generalversammlung die Einhaltung des Regulativs durch die Unternehmensleitung (Verwaltungsrat und Executive Committee) und deren Tätigkeiten, soweit die Überprüfung nicht im Prüfumfang der Revisionsstelle liegt. Er besteht aus drei Mitgliedern des Hapimag-Aktionariats, die von der Generalversammlung auf Vorschlag des Geschäftsprüfungsbeirates für eine Amtsdauer von jeweils zwei Jahren gewählt werden. Der Geschäftsprüfungsbeirat ist seit 2019 tätig.

Revisionsorgan

Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung gewählt. Die Amtsdauer der Revisionsstelle beträgt ein Jahr; sie ist ununterbrochen sechs Mal wiederwählbar (Art. 25 der Statuten). Die BDO AG mit Sitz in Zürich ist seit 2019 Revisionsorgan und zugleich Konzernprüferin der Hapimag AG; mit dem Geschäftsjahr 2025 hat sie die statutarische Amtszeit erreicht. Der leitende Revisor für das Geschäftsjahr 2025 ist Bruno Purtschert.

Die Revisionsstelle nimmt die ihr gemäss Gesetz, Statuten, Reglementen und anwendbaren Rechnungslegungsstandards obliegenden Aufgaben wahr und steht in direktem Kontakt mit der Unternehmensleitung.

Informationspolitik und Rahmenwerk zur Einbindung von Anspruchsgruppen

Hapimag pflegt eine offene, unmittelbare und transparente Kommunikation mit Aktionärinnen und Aktionären, Mitgliedern, Geschäftspartnern und Mitarbeitenden. Ein ständiger Dialog mit internen und externen Anspruchsgruppen ermöglicht es, deren Ansichten und Anliegen bezüglich Hapimag's Geschäftstätigkeit und ihrer Auswirkungen besser zu verstehen. Dies geschieht durch punktuelle Engagement-Prozesse verschiedener Abteilungen, umfasst aber auch alle Informationen, die im Rahmen der ordentlichen Geschäftstätigkeit gesammelt werden. Diese Daten sind bei strategischen und operativen Entscheidungen von Bedeutung. Relevante Ansichten oder Interessen der verschiedenen Anspruchsgruppen werden den Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorganen berichtet.

Neben regelmässigen Newslettern fördern die Mitglieder des Executive Committee den direkten Kontakt mit Aktionärinnen und Aktionären, indem sie mehrmals im Jahr Resorts besuchen und vor Ort Dialog-Treffen durchführen. Ziel ist es, transparent und zeitnah über das Unternehmen sowie die Geschäftsentwicklung zu informieren.

Interne und externe Stakeholder waren beispielsweise auch bei der doppelten Wesentlichkeitsanalyse beteiligt, um ein ganzheitliches Verständnis der Auswirkungen, Risiken und Chancen zu gewährleisten. Weitere Informationen und Details dazu enthält der Abschnitt Nachhaltigkeit.

Darüber hinaus arbeiten wir mit einem externen Dienstleister für Gästezufriedenheitsmanagement zusammen. Zielsetzung der Kooperation ist es, den Feedbackprozess aktiv zu verbessern, indem wir offene Supportfälle besprechen, neue Umfragen integrieren und die Datenanalyse optimieren.

Weitere Beispiele für die häufigsten Stakeholder-Engagement-Aktivitäten sind in der nachstehenden Tabelle aufgeführt:

Anspruchsgruppe	Kanal	Häufigkeit	Beschreibung
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	Jährliches Teamtreffen	1/ Jahr	Präsentationen und interaktive Workshops für alle Resort Manager, Area Controller und einige Teamleiter zu allen aktuellen Schlüsselthemen und Prioritäten des Unternehmens.
	Mitarbeiter- Informationsveranstaltung	1/ Quartal	Einmal pro Quartal findet eine interne Mitarbeiter- Informationsveranstaltung statt, um über unsere Erfolge und Fortschritte bei unseren strategischen Prioritäten und Zielen zu informieren.
	Umfragen	Nach Bedarf	Bei der Entwicklung von Strategien, neuen Projekten oder wenn eine Änderung der Arbeitsabläufe in Betracht gezogen wird, wird im Bedarfsfall gezielt quantitatives und/ oder qualitatives Feedback von den Mitarbeitern eingeholt.
Aktionärinnen und Aktionäre	Umfragen zu den Ferienprodukten	2-4/ Jahr	Im Rahmen der kontinuierlichen Verbesserung des Ferienprodukts werden bis zu viermal im Jahr Mitgliederbefragungen durchgeführt. Diese Umfragen helfen, Feedback zu sammeln, das für Hapimag's Wertversprechen entscheidend ist.
	Interviews und Prototypentests	2/ Jahr	Die Zusammenarbeit mit Stichprobengruppen liefert wertvolles Feedback und hilft dem Team die Benutzerfreundlichkeit auf unseren digitalen Plattformen zu verbessern.
	Generalversammlung	1/ Jahr	Die Generalversammlung findet jährlich für die Aktionärinnen und Aktionäre statt. Sie ist das oberste Organ einer Aktiengesellschaft. Die Durchführung und der damit verbundenen Aktionärsrechte und -pflichten unterliegen gesetzliche und statutarische Bestimmungen. So wird gewährleistet, dass alle Aktionäre ein Mitspracherecht auf Entscheidungen und die Zukunft des Unternehmens haben.
	«Hapimag on Tour»	20/ Jahr	Das Executive Committee besucht mehrmals im Jahr verschiedene Resorts und trifft dort Aktionärinnen und Aktionäre für einen persönlichen Austausch. Die Themen sind vielfältig und betreffen unter anderem die Strategie von Hapimag. Zudem bieten die Treffen die Chance für wertvolles Feedback der Mitglieder.
Gäste	Umfragen während und nach dem Aufenthalt	Pro Aufenthalt	Regelmässige Zufriedenheitsumfragen unter den Gästen helfen, das Ferienprodukt kontinuierlich zu verbessern.
Lieferanten	Umfrage	1-2/ Jahr	Der Austausch mit den zentralen Vertragslieferanten hilft, um die Zufriedenheit der Gäste mit der Produktpalette zu überprüfen und letztere entsprechend zu verbessern/ anzupassen.

Tabelle 1: Überblick über die häufigsten und regelmässigen Aktivitäten zur Einbeziehung der verschiedenen Anspruchsgruppen von Hapimag

HAPIMAG SAALBACH
SALZBURGERLAND, ÖSTERREICH



STRATEGIE

Wir glauben, dass Ferien Menschen glücklich machen.
Und eine Welt mit mehr glücklichen Menschen ist
eine bessere Welt. Deshalb lautet unsere **Vision:**

«More Happy People For a Better World.»

Daraus ergibt sich eine klare **Mission:**

«Das volle Potenzial jedes kostbaren
Ferienmoments zu entfalten.»

Geschäftsmodell

Die Hapimag AG wurde 1963 gegründet, hat ihren Hauptsitz in Steinhausen, Schweiz, und betreibt ein Portfolio von mehr als 5000 Ferienwohnungen in 56 Resorts in Europa – am Meer, in den Bergen und in Städten. Zu diesem Zweck managt das Unternehmen die gesamte Wertschöpfungskette seines Portfolios, einschliesslich Erwerb, Entwicklung, Verwaltung und Betrieb der Ferienresorts, sowie die damit verbundene Infrastruktur wie Restaurants, Wellness-Einrichtungen und Verkaufshops.



Hapimag arbeitet nach einem kooperativ organisierten Prinzip, bei dem die Kunden nicht nur Gäste, sondern auch Miteigentümer sind. Das Modell ermöglicht gemeinsame Investitionen in die Infrastruktur bei gleichzeitig nachhaltigem und verantwortungsvollem Fokus auf die Umwelt und lokale Dienstleister. Die Mitgliedschaft ermöglicht den Zugang zu den Ferienwohnungen über ein Wohnpunktesystem.

Ein Jahresbeitrag pro Aktie finanziert Renovationen, Abschreibungen und die zentrale Verwaltung. Vor Ort beschränken sich die Kosten auf Beiträge für den Resortbetrieb, spezifische Dienstleistungen oder lokale Steuern, was ein faires Preis-Leistungs-Verhältnis gewährleistet. Über die finanziellen Aspekte hinaus betont das Modell die demokratische Mitbestimmung, die es jedem Aktionär ermöglicht, die Zukunft des Unternehmens durch die Generalversammlung und den persönlichen Dialog mitzugestalten.


Strategische Ausrichtung

Im Jahr 2025 setzte die Hapimag AG ihre Bemühungen fort, ihre aktuelle Position als führender Anbieter von Ferienwohnungen auszubauen. Durch die systematische Umsetzung unserer Unternehmensstrategie verfolgten wir weiter unser Ziel, Mehrwert für unsere Aktionärinnen und Aktionäre zu schaffen.

Im Zentrum unserer Strategie stehen drei Ziele: (i) Neukunden für unsere Ferienwelt gewinnen; (ii) das Ferienerlebnis verbessern und weiterentwickeln; sowie (iii) Nachhaltigkeit und Innovation im Unternehmen integrieren. Im Laufe des Jahres erreichten crossfunktionale Teams bedeutende Meilensteine in diesen Bereichen und unterstrichen damit unser Engagement für Qualität und Innovation.

Das vergangene Geschäftsjahr hat jedoch auch deutlich gemacht, dass unsere Initiativen, obwohl sie für sich genommen erfolgreich waren, nicht ausreichten, um die rasanten Veränderungen im Markt und im makroökonomischen Umfeld vollständig auszugleichen. Trotz mitunter substanzieller Fortschritte zwingt uns das Tempo des globalen Wandels zu einer kritischen Standortbestimmung. Aus dieser Erkenntnis heraus haben wir die eingangs beschriebene tiefgreifende Analyse unserer Strategie und unseres Geschäftsmodells initiiert.

Die folgenden Highlights geben einen Einblick in die wichtigsten Meilensteine des vergangenen Geschäftsjahres und veranschaulichen, wie wir unsere Ziele auch in einem anspruchsvollen Marktumfeld konsequent verfolgen.

A photograph of a stone building with a tiled roof and a walkway with flower boxes. The building is constructed from light-colored stone blocks and has a terracotta-tiled roof. A walkway paved with light-colored tiles leads towards the building, flanked by a low stone wall and several wooden planters filled with vibrant purple and pink flowers. The sky is a clear, bright blue.

Neukunden für unsere Ferienwelt gewinnen

Wachstum und strategische Herausforderungen

Um langfristig und nachhaltig zu wachsen, wurde bereits 2023 ein Fünfjahresplan erarbeitet, der konkret aufzeigt, wie Hapimag neue Aktionärinnen und Aktionäre gewinnt. Im Geschäftsjahr 2025 lag unser Fokus weiterhin auf der Akquise von Neukunden sowie der Erhöhung der Anzahl aktiv genutzter Aktien bestehender Aktionärinnen und Aktionäre.


Während wir bei Letzterem stetige Fortschritte machten – die Anzahl der aktiven Aktien stieg von 198 706 auf 199 082 (+0.2 %) – zeigten sich bei der Gewinnung von Neukunden erhebliche strategische Herausforderungen. Während das Wachstum 2024 bereits hinter unseren internen Zielen lag, verzeichneten wir im Berichtsjahr 2025 einen Rückgang, bei dem die Zahlen hinter denen des Vorjahres blieben. Wir begrüßten 3109 neue Aktionärinnen und Aktionäre, was einem Minus von 7.25 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.



Eine detaillierte Analyse dieses Wachstums zeigt eine starke Abhängigkeit von der bestehenden Community anstatt einer organischen Marktexpansion:

- Passives Wachstum (57.0 %): Die Mehrheit der neuen Aktionäre resultierte aus gemeinschaftsinternen Übertragungen, davon 30.8 % durch Übertragungen innerhalb der Familie und 26.2 % durch Erbschaft. Dies bestätigt zwar die aussergewöhnliche generationenübergreifende Loyalität unserer Mitglieder, stellt jedoch nicht das marktgetriebene Wachstum dar, das unser Fünfjahresplan vorsieht.
- Direktes Marktwachstum (38.0 %): Etwas mehr als ein Drittel der neuen Aktionärinnen und Aktionäre kam über Direktkäufe oder den Marktplatz hinzu.
- Sonstige Übertragungen (5.0 %): Hierbei handelte es sich um Übertragungen ausserhalb von Familienstrukturen.

Diese Zahlen sind ein klares Signal dafür, dass unsere aktuellen Akquisitionsstrategien durch ein schwieriges makroökonomisches Umfeld behindert werden, das durch eine geringere Kaufkraft und veränderte Reisegewohnheiten gekennzeichnet ist. Diese Entwicklung dient uns als Ansporn, um unseren Ansatz kritisch zu hinterfragen und sicherzustellen, dass Hapimag für eine neue Generation von Reisenden attraktiv und zugänglich bleibt. Vor diesem Hintergrund haben wir Ende 2025 eine tiefgreifende Analyse unserer Strategie und unseres Geschäftsmodells eingeleitet, um die langfristige Wettbewerbsfähigkeit und Resilienz von Hapimag zu sichern.



Das Ferienerlebnis verbessern und weiterentwickeln

Modernität trifft Komfort

Wir sind davon überzeugt, dass Ferien ein wesentlicher Bestandteil eines gesunden und glücklichen Lebens sind. Von diesem Grundsatz geleitet, verbessern wir das Ferienerlebnis konsequent, um es perfekt auf die Bedürfnisse unserer Mitglieder abzustimmen und Orte zu schaffen, an denen sie entspannen, auftanken und wahres Glück finden. Im Jahr 2025 investierten wir EUR 40.3 Mio., wovon EUR 39.2 Mio. gezielt in Resort-Renovationen flossen. Eines unserer grössten Projekte wurde im Oktober in Albufeira abgeschlossen: Nach einer umfassenden Renovation bietet das Resort an der sonnenverwöhnten Algarve nun ein einzigartiges Ferienerlebnis, das durch modernes Design, nachhaltige Infrastruktur und authentisches lokales Flair besticht. In Wien kam es leider zu Verzögerungen; der Abschluss dieser Renovation musste auf das erste Halbjahr 2026 verschoben werden.

Wir halten an unserem Versprechen fest, überdurchschnittlich in die Modernisierung unserer Ferienwohnungen zu investieren. Das gesamte Jahr 2025 über waren die Bauarbeiten in Westerland Aalborg in vollem Gange, und im Oktober 2025 begann die umfassende Renovation des Resorts Damnoni. Seit November 2025 renovieren wir zudem insgesamt elf Wohnungen in zwei neu erworbenen Gebäuden in Tonda. Der Start des Projekts in Antibes musste verschoben werden; das Resort bleibt nun bis Herbst 2026 geöffnet, die Renovationsarbeiten beginnen im Anschluss. Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr Planungsprozesse für weitere Renovationen eingeleitet.

Ein guter Schlaf ist das Fundament echter Regeneration, besonders in den Ferien. Um die Schlafqualität unserer Gäste weiter zu steigern, haben wir 2025 ein «Kissenmenü» eingeführt. Nach einer erfolgreichen Pilotphase in ausgewählten Resorts, in der verschiedene Kissentypen auf die Resonanz der Gäste getestet wurden, erfolgte mit Start der Wintersaison schrittweise der resortweite Roll-out. Diese Initiative wird unseren Gästen in fast allen Resorts die Möglichkeit bieten, ihr Schlaferlebnis nach ihren persönlichen Bedürfnissen zu individualisieren.




Verbesserte digitale Services

Die digitale Ferienwelt gewinnt zunehmend an Bedeutung. Bei Hapimag lassen wir uns von dem Grundsatz leiten, dass unsere digitalen Angebote das reale Ferienerlebnis unterstützen und ergänzen. Mit diesem Fokus haben wir unsere digitalen Tools im Berichtsjahr weiterentwickelt, um die Ferienplanung für unsere Mitglieder zu vereinfachen. Unser Ziel ist klar: Wir möchten es unseren Gästen ermöglichen, sich ganz auf ihre Auszeit zu konzentrieren.

Anfang November haben wir die komplett neu gestaltete Hapimag-App präsentiert. Von Grund auf neu entwickelt, entspricht die App nicht nur aktuellen technischen und gestalterischen Standards, sondern bietet auch eine robuste Basis für zukünftige Innovationen. Zum Start standen bereits mehrere hilfreiche Funktionen zur Verfügung, darunter detaillierte Informationen zu Anreise, Resort-Einrichtungen, Ausflugszielen und Abreise sowie personalisierte Empfehlungen und lokale Tipps. Im Jahr 2026 wird die App kontinuierlich um zusätzliche Funktionen erweitert, um das Nutzererlebnis weiter zu verbessern.

Stärkung der digitalen Sicherheit und Resilienz

Hand in Hand mit unserer digitalen Expansion geht die Verantwortung, unsere Infrastruktur zu schützen. Um ein Höchstmaß an physischer und digitaler Sicherheit zu gewährleisten, haben wir 2025 ein umfassendes Sicherheitsaudit sowie einen simulierten Angriff durchgeführt, der unsere Systeme einem Stresstest unterzogen hat. Während die Ergebnisse bestätigten, dass unser Netzwerk sehr sicher ist, lieferte das Audit wertvolle Erkenntnisse zur Verbesserung des Sicherheitsbewusstseins der Mitarbeiter und der Zugangskontrollen. Diese Erkenntnisse dienen als Grundlage zur weiteren Stärkung der digitalen Sicherheit und des Gästeschatzes in unserem gesamten Portfolio.



Nachhaltigkeit und Innovation im Unternehmen integrieren

Die Wurzeln unserer Verantwortung

Als Sharing-Community nimmt Hapimag seine wirtschaftliche, soziale und ökologische Verantwortung gemeinsam wahr. Wir glauben, dass langfristiger wirtschaftlicher Erfolg untrennbar mit ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit verbunden ist. Für das Berichtsjahr 2024 hat Hapimag erstmals freiwillig einen integrierten Nachhaltigkeitsbericht als Teil des Geschäftsberichts veröffentlicht. Der vorliegende Bericht folgt weiterhin diesem Prinzip.

Im Jahr 2025 bekräftigte das Unternehmen sein Engagement für Nachhaltigkeit, indem es diese in der aktualisierten Strategie «Roots for Tomorrow» verankerte. Diese Strategie basiert auf einem einfachen Kernprinzip: Wahres Wachstum ergibt sich aus einem tief verwurzelten, starken Fundament. «Roots for Tomorrow» ist unser Fahrplan, um sicherzustellen, dass Hapimag für kommende Generationen widerstandsfähig, verantwortungsbewusst und relevant bleibt.

Im Sinne der Kreislaufwirtschaft haben wir eine gross angelegte Initiative für den kostenlosen Zugang zu Trinkwasser in unseren Resorts gestartet. Durch den Einsatz von Filtersystemen in den Wohnungen und frei zugänglichen Wasserspendern erhöhen wir den Gästekomfort und reduzieren gleichzeitig konsequent Plastik. Derzeit bieten 37 Resorts Trinkwasserlösungen an: 27 mit vorhandenem hochwertigem Leitungswasser und 10 Resorts mit optimierten Systemen – darunter Paguera, Bodrum, San Agustín und Marrakesch. Unser Ziel ist klar definiert: Bis zur ersten Jahreshälfte 2026 planen wir, in allen Resorts – mit Ausnahme der Hausboote – hochwertige Trinkwassersysteme zu installieren, um den ökologischen Fussabdruck von Hapimag weiter zu verringern.



HAPIMAG MARRAKESCH
MAROKKO

Berichtsstandards und Rahmenwerke

Die Berichterstattung im Abschnitt Nachhaltigkeit orientiert sich an der Struktur und den Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) sowie den damit verbundenen European Sustainability Reporting Standards (ESRS) als Leitprinzipien. Obwohl Hapimag derzeit nicht in den obligatorischen Anwendungsbereich der CSRD fällt, haben wir uns entschieden, in Übereinstimmung mit deren Anforderungen zu berichten und diese an unsere spezifischen Merkmale und die Unternehmensgrösse anzupassen. Wir halten es für unerlässlich, diesen Prozess bereits jetzt einzuleiten, da eine Berichterstattung gemäss ESRS unternehmensweite Anstrengungen erfordert, um Daten im geforderten Format zu definieren, zu erfassen, zu überwachen und zu berichten.

Bestimmte Datenpunkte in diesem Bericht, insbesondere solche, die sich auf Berechnungen des CO₂-Fussabdrucks und Zahlen zum Energieverbrauch beziehen, beruhen teilweise auf Schätzungen und Annahmen.

Wir überprüfen unsere Verwendung von Schätzungen und Beurteilungen regelmässig auf der Grundlage unserer Erfahrung, externer Beratung, der Entwicklung unserer Überwachungsprozesse und der ESG-Berichterstattung. Obwohl die Verwendung dieser Annahmen und Schätzungen ein gewisses Mass an Unsicherheit mit sich bringt, arbeiten wir ständig daran, diese Unsicherheit zu begrenzen, indem wir unsere internen Zahlen und Datenmanagementprozesse verfeinern und jede von uns verwendete externe Quelle begründen. Sofern Annahmen oder Schätzungen für einen bestimmten Datenpunkt während des Berichtszeitraums revidiert wurden, ist dies im entsprechenden Abschnitt vermerkt. Schätzungen und Haftungsausschlüsse im Zusammenhang mit den gemeldeten Zahlen werden ebenfalls transparent im gesamten Bericht kommuniziert.



Mehr zu Nachhaltigkeit ab Seite 48.



BETRIEBSERTRAG
209.1 Mio. €

(Vorjahr: 206.4 Mio. €)



ÜBERNACHTUNGEN
2.5 Mio.

(Vorjahr: 2.6 Mio.)



GÄSTEZUFRIEDENHEIT
4.63 (von 5.0)

(Vorjahr: 4.6)



BELEGUNG WÄHREND DER
ÖFFNUNGSZEITEN
69.0 %

(Vorjahr: 73.2 %)

2025

IN ZAHLEN



NEUE AKTIONÄRINNEN
UND AKTIONÄRE
3109

(Vorjahr: 3352)



AKTIVE AKTIEN
199 082

(Vorjahr: 198 706)



ÜBERTRAGENE AKTIEN
9575

(Vorjahr: 9451)



REDUKTION DES
CO₂-FUSSABDRUCKS PRO
ÜBERNACHTUNG - SCOPE 1 UND 2
1.67 %

(Vorjahr: 5.18 %)

GESCHÄFTSVERLAUF

RESORTS

- o Erstklassige Gästezufriedenheit mit einem Net Promoter Score von 68.91
- o Belegungsrate sinkt auf 69.0 %
- o Betriebsertrag über Vorjahr mit EUR 209.1 Mio.

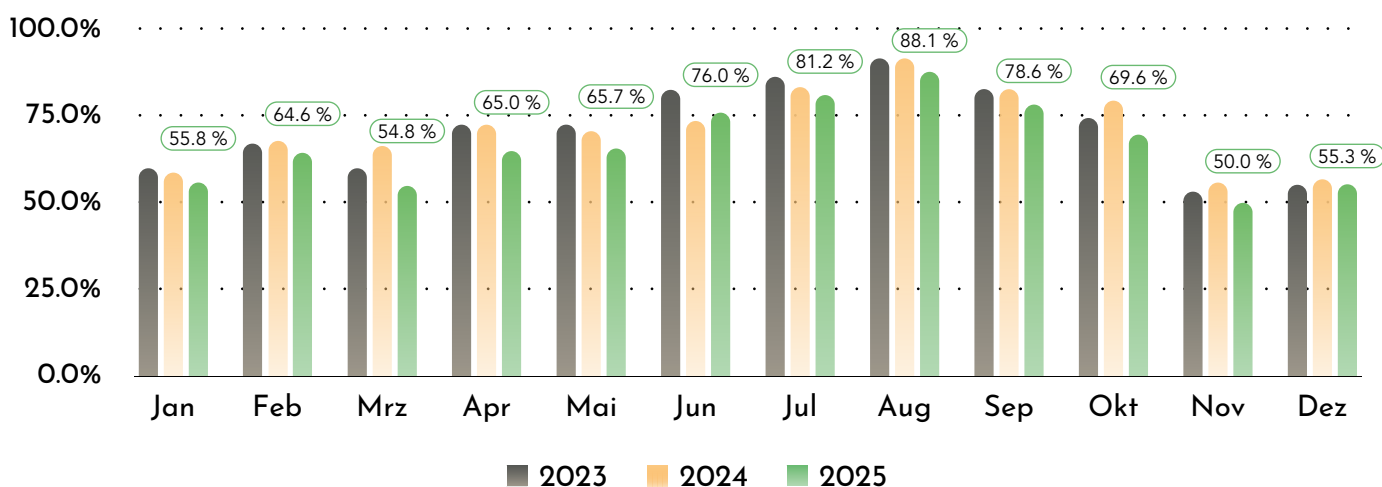
Die Ergebnisse von Hapimag für das Jahr 2025 spiegeln das herausfordernde Marktumfeld wider: Die Zahl der Übernachtungen belief sich auf mehr als 2.5 Millionen (Vorjahr: 2.6 Millionen); zudem begrüßten die Resorts insgesamt 435 814 Gäste (Vorjahr: 441 903). Auf Resort-Ebene lag der Umsatz bei EUR 121.0 Mio. (EUR 117.8 Mio.), was einer Steigerung von 2.7 % gegenüber 2024 entspricht. Der gesamte Betriebsertrag lag mit EUR 209.1 Mio. (EUR 206.4 Mio.) um 1.3 % über dem Vorjahreswert.

Die Gruppe konnte die Dynamik des Vorjahres nicht halten, wobei die Belegung über die gesamte Öffnungsdauer auf 69.1 % (73.2 %) sank; unter Einbezug der Partner-Resorts erzielte die Gruppe eine Belegungsrate von 69.0 % (73.2 %). Obwohl die Kernsegmente weiterhin die Stützen des Portfolios bildeten, konnten sie sich der allgemeinen Marktdynamik nicht entziehen: die City-Resorts führten die Belegungsstatistik erneut mit 77.4 % (81.3 %) an, gefolgt

von der Kategorie «Nature & Relaxation: Sea» mit 74.4 % (78.0 %). Die «Alps»-Resorts schoben sich mit 69.1 % (70.3 %) vor das Segment «Sun & Sea», das 67.0 % (71.7 %) erreichte. Auf Ebene der einzelnen Resorts waren die Spitzenreiter im Jahr 2025 London mit 93.4 % (93.8 %), Marbella mit 93.0 % (95.0 %), Paris mit 91.5 % (90.1 %), Amsterdam mit 89.7 % (87.0 %) und Edinburgh mit 85.8 % (89.0 %). Die Hausboote in Midi und an der Müritz erreichten eine Belegung von 47.0 % (66.2 %), während die Partner-Resorts in Barbados und Kroatien eine Gesamtauslastung von 49.5 % verzeichneten.

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Fachkräftemangel im Hotel- und Gastgewerbe sowie die Inflation weiterhin eine grosse Herausforderung darstellen. Insbesondere der überdurchschnittliche Anstieg der Baukosten und die steigenden Ausgaben im Instandhaltungsbereich in ganz Europa wirken sich deutlich auf die Betriebs- und Renovationskosten aus.

Entwicklung Belegung während der Öffnungszeiten (in Prozent)



Im Jahr 2025 verzeichnete die Hapimag-Gruppe einen Rückgang der Belegung während der Öffnungszeiten auf 69.0 % (73.2 %).

BELEGUNG NACH RESORT-KATEGORIEN

(während der Öffnungszeiten)

Alps

Die Resorts verzeichneten eine Belegungsrate von 69.1 %, was einen leichten Rückgang gegenüber dem Vorjahr (70.3 %) bedeutet. Die höchsten Belegungsraten erzielten Zell am See mit 84.4 % (87.5 %) und Interlaken mit 76.2 % (80.1 %), gefolgt von Saalbach mit 74.1 % (73.7 %).

Nature & Relaxation: Country

Mit 63.8 % lag die Gesamtbelegung um 6.1 Prozentpunkte unter dem Vorjahr (69.9 %). Meran verzeichnete in dieser Kategorie mit 79.7 % (81.8 %) die höchste Belegung, gefolgt von Cannero mit 79.4 % (84.4 %) und Ascona mit 79.1 % (80.9 %).

Nature & Relaxation: Sea

Insgesamt verzeichneten diese Resorts eine Belegungsrate von 74.4 %, was einem Rückgang von 3.6 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr (78.0 %) entspricht. Marbella erzielte in dieser

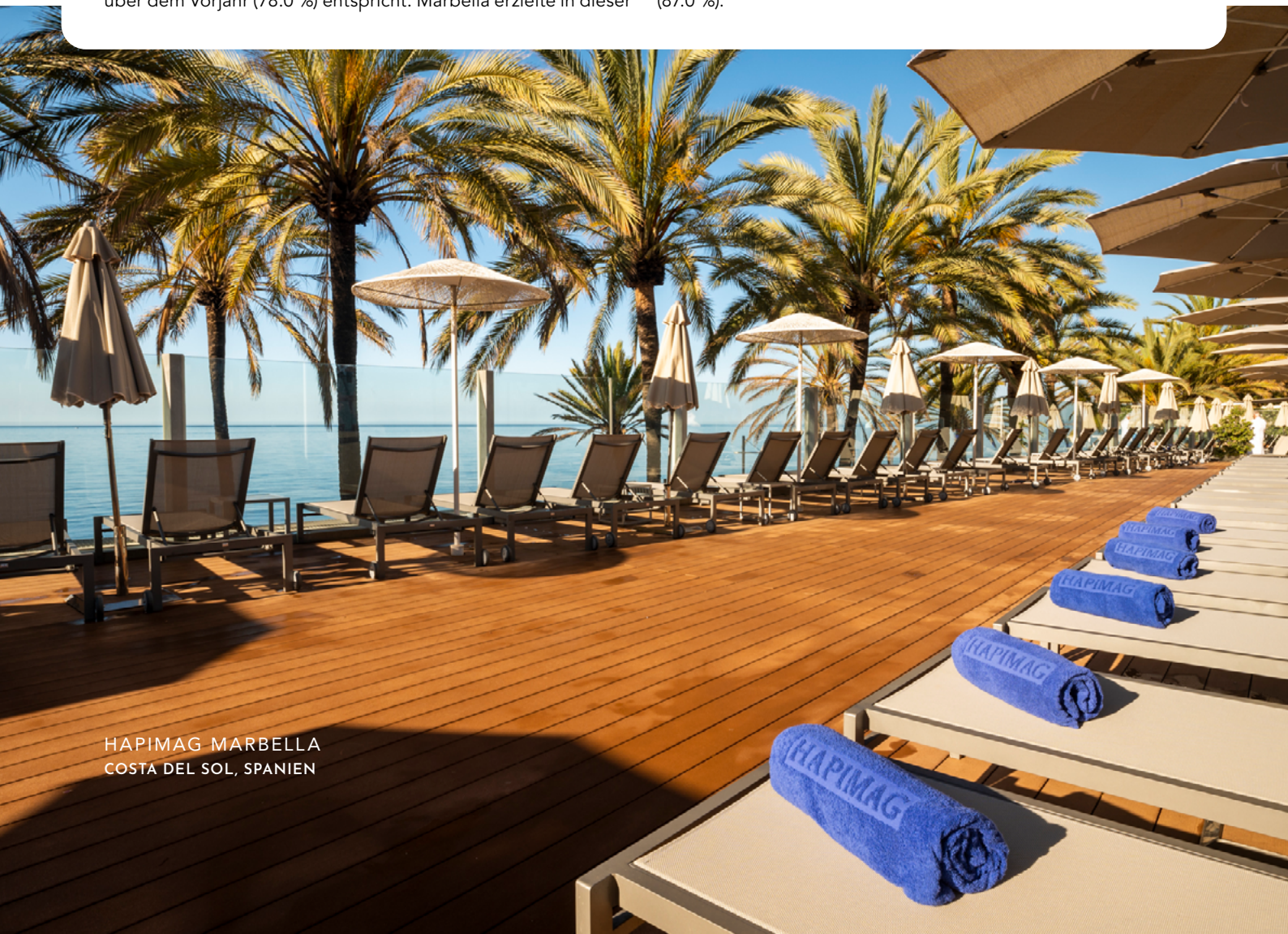
Kategorie die höchste Belegung mit 93.0 % (95.0 %). San Agustín setzte seine positive Entwicklung mit 82.6 % (64.6 %) fort, gefolgt von La Madrague mit 79.7 % (86.1 %).

Sun & Sea

Mit einer Belegungsrate von 67.0 % verzeichneten diese Resorts einen Rückgang von 4.7 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr (71.7 %). Die höchsten Belegungsraten wurden in den Resorts in Hörnum mit 83.9 % (86.3 %), Cavallino mit 79.8 % (86.1 %) und die Westerland-Resorts mit 79.5 % (84.9 %) erreicht.

Cities

Die Belegung in den Städten sank um 3.9 Prozentpunkte und erreichte während der Öffnungszeit insgesamt 77.4 % (81.3 %). London verzeichnete mit 93.4 % (93.8 %) die höchste Belegung, gefolgt von Paris mit 91.5 % (90.1 %) und Amsterdam mit 89.7 % (87.0 %).



Hohes Qualitätsniveau aufrechterhalten

Das Berichtsjahr 2025 war durch eine herausragende Gästezufriedenheit geprägt. Aufbauend auf dem sehr hohen Qualitätsniveau des Vorjahres gelang es uns, unsere zentralen Leistungskennzahlen weiter zu steigern. Diese Entwicklung unterstreicht das kontinuierliche Engagement unserer Teams für exzellenten Service und erstklassige Gästeerlebnisse.

Unsere Gäste belohnten unsere Servicequalität erneut mit Bestnoten: Die durchschnittliche Zufriedenheit über alle Resorts hinweg erreichte einen Spitzenwert von 4.63 von 5.0 Punkten (Vorjahr: 4.60). Dass wir dieses exzellente Niveau nochmals steigern konnten, beweist die hohe Konstanz unserer Serviceleistungen.

Besonders erfreulich ist die Entwicklung unseres Net Promoter Score (NPS). Mit einem Wert von 68.91 (67.36) erreichte Hapimag im Berichtsjahr einen neuen Rekordwert. Diese Kennzahl verdeutlicht die hohe Begeisterung unserer Gäste und ihre ausgeprägte Bereitschaft, Hapimag weiterzuempfehlen. Bestätigt wird dieses positive Bild durch einen externen Reputationsindex: Basierend auf aggregierten Gästebewertungen erreichten wir einen hervorragenden Wert von 92.2 % (92.0 %).

Wir sind stolz darauf, das Vertrauen unserer Gäste nicht nur auf diesem sehr hohen Niveau gehalten, sondern weiter gestärkt zu haben. Diese Ergebnisse sind für uns vor allem Ansporn, unseren konsequenten Fokus auf Qualität und Gastfreundschaft auch in Zukunft fortzusetzen.

Belegung aus Vermarktung an Dritte

Hapimag bietet freie Wohnungen, die nicht von unseren Aktionärinnen und Aktionären beansprucht werden, Dritten an. Getreu der nachhaltigen Gründungsidee und dem Geschäftsmodell: kalte Betten zu vermeiden. Diese zusätzlichen Übernachtungen generieren wichtige Erträge und tragen zur Deckung der betrieblichen Fixkosten bei. Gerade in Jahren, in denen die Belegung durch Mitglieder rückläufig ist, sind diese Einnahmen eine wichtige Stütze.

Im Geschäftsjahr 2025 standen aufgrund der geringeren Belegung durch Mitglieder mehr Wohnungen für die Drittvermarktung zur Verfügung. Infolgedessen stieg der Anteil der belegten Wohnungsnächte aus der Drittvermarktung auf 8.7 % (Vorjahr: 7.6 %). Insgesamt trug die Vermarktung an Dritte einen Umsatz von EUR 13.4 Mio. (EUR 11.9 Mio.) bei. Ohne die Drittvermarktung müssten diese Erträge durch höhere Jahresbeiträge oder höhere Kostenbeiträge vor Ort für unsere Aktionäre erwirtschaftet werden.

Die Hapimag-Mitglieder genießen dabei immer Priorität. Dritte können Unterkünfte erst dann buchen, wenn feststeht, dass die Kapazitäten nicht von Mitgliedern beansprucht werden. Dies wird durch interne Richtlinien gesteuert, die auf dem Buchungsverhalten unserer Mitglieder basieren und periodisch überprüft und angepasst werden. Die Drittvermarktung konzentriert sich primär auf die Nebensaisons (C- und D-Saison), auf die rund 60 % der Buchungen entfallen. In den Hauptsaisons (A- und B-Saison) wird die Vermarktung an Dritte strategisch eingesetzt, um kurzfristige Lücken zu füllen.

Die Tatsache, dass wir – insbesondere in nachfrageschwachen Zeiten – ein höheres Gästevolumen auf dem hart umkämpften freien Markt gewinnen konnten, ist ein starker Beleg für die anhaltende Attraktivität und hohe Qualität unseres Ferienprodukts. Es ist anzumerken, dass diese Nachfrage zwar unsere Marktattraktivität bestätigt, unser aktuelles Geschäftsmodell und unsere «Shareholder-first»-Politik jedoch der Verfügbarkeit für Mitglieder Vorrang vor der Optimierung von Drittumsätzen und finanziellen Renditen einräumt.



RENOVATIONEN

- Albufeira erstrahlt in seinem Jubiläumsjahr in neuem Glanz
- Renovationen in Wien, Westerland Aalborg und Damnoni in vollem Gange
- Tonda wird um insgesamt elf Ferienwohnungen erweitert

Die kontinuierliche Modernisierung unseres Portfolios bleibt das Fundament für die Zukunftsfähigkeit von Hapimag und bildet die Basis unseres Versprechens: erstklassige Ferienerlebnisse an beliebten europäischen Destinationen – am Meer, in den Bergen oder in der Stadt. Nach den Rekordinvestitionen des Vorjahres markierte 2025 erneut eine Phase gezielter Qualitätssteigerung. Im Berichtsjahr investierten wir insgesamt EUR 39.2 Mio. in Renovationen. Wir betrachten diese Investitionen als notwendige strategische Voraussetzung, um die langfristige Attraktivität unserer Wohnungen zu sichern und unser Belegungspotenzial in Zukunft wieder voll auszuschöpfen.

Meilensteine und Projekterfolge

Eines unserer grössten Renovationsprojekte wurde im Oktober erfolgreich abgeschlossen: Das Resort Albufeira an der sonnenverwöhnten Algarve erstrahlte pünktlich zum 30-jährigen Jubiläum in neuem Glanz. Alle 213 Ferienwohnungen wurden umfassend modernisiert und mit neuen Küchen, Bädern und komfortablen Boxspringbetten ausgestattet. Neben einem modernen Design, das traditionelle portugiesische Elemente aufgreift, verfügt das Resort über eine nachhaltige Infrastruktur mit eigener Photovoltaikanlage und einen erweiterten Wellnessbereich auf mehr als 300 Quadratmetern.

Wir halten konsequent an unserem Versprechen fest, überdurchschnittlich in die Modernisierung zu investieren. Im Oktober 2025 begann die erste Phase der Renovation im Resort Damnoni auf Kreta. Auch bei diesem Projekt verfolgen wir einen ganzheitlichen Ansatz: Neben einem frischen Design und der Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallationen setzen wir auf authentischen Charme durch Dekorelemente lokaler kretischer Künstler. Um unseren Mitgliedern während der Bauzeit so viele Wohnungen wie möglich anzubieten, erfolgt die Renovation in drei Phasen – ein Modell, das als wichtiger Test für zukünftige schrittweise Modernisierungen dient.

Ein besonderes optisches Highlight Ende 2025 war der Abschluss der Fassadenrenovation in Bad Gastein. Nach achtmonatiger Arbeit wurde die restaurierte, historische Fassade des Hauptgebäudes – des «Kaiserhofs» – pünktlich zur Wintersaison und zum 25-jährigen Jubiläum des Resorts enthüllt.

Abseits dieser Meilensteine waren die Bauarbeiten in Westerland Aalborg in vollem Gang. Neben einer Totalrenovation der Wohnungen umfasst das Projekt eine Erneuerung der Wellness- und Empfangsbereiche sowie eine verbesserte Barrierefreiheit durch einen neuen zentralen Lift. In Tonda renovieren wir seit November insgesamt elf Wohnungen in zwei neu erworbenen Gebäuden. Zudem haben wir Planungsprozesse für mehrere zukünftige Renovationen eingeleitet, darunter Hörnum, um unseren kontinuierlichen Entwicklungskurs in den kommenden Jahren beizubehalten.



HAPIMAG ALBUFEIRA
ALGARVE, PORTUGAL

Trotz sorgfältiger Planung liessen sich Verzögerungen bei komplexen Bauvorhaben nicht ganz vermeiden. In Wien musste der Abschluss der Renovation auf das erste Halbjahr 2026 verschoben werden. Auch der Baubeginn in Antibes wurde angepasst; das Resort bleibt nun bis Herbst 2026 für unsere Gäste geöffnet, bevor die Modernisierung beginnt.

Investitionen in eine zukunftsfähige Infrastruktur

Technische Investitionen in die Gebäudeinfrastruktur sind entscheidend für die Zukunftsfähigkeit unserer Resorts. Sie bilden das Rückgrat eines effizienten Betriebs und sind eine notwendige Voraussetzung, um langfristige Betriebskosten zu senken und unserer ökologischen Verantwortung gerecht zu werden. Durch die Modernisierung technischer Anlagen sichern wir den Wert unseres Portfolios und erhöhen unsere Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen.

Im Jahr 2025 erzielten wir bedeutende Fortschritte durch die Modernisierung der Heizsysteme in vier Resorts. Im Schweizer Resort Andeer wurde die Ölheizung durch eine moderne Wärmepumpe ersetzt, wodurch jährlich 10 000 Liter Heizöl eingespart

und die CO₂-Emissionen um 26.8 Tonnen reduziert werden. In Pentolina ist die Wärmeversorgung nach dem Austausch der letzten Gasheizung nun komplett fossilfrei; zusammen mit der neuen Photovoltaikanlage entspricht die dortige Energieeinsparung dem Jahresverbrauch von 50 durchschnittlichen europäischen Haushalten. In Mas Nou haben wir durch ein neues Aerothermie-System die alten Gaskessel ausser Betrieb genommen, was den CO₂-Fussabdruck jährlich um 112.5 Tonnen verringert. In Prag führte die Installation eines Hybrid-Gas-Wärmepumpen-Systems zu einer Reduzierung des Gasverbrauchs um 40 %, was einer jährlichen Einsparung von 30 Tonnen CO₂ entspricht.

Neben den umfangreichen Modernisierungsarbeiten an Gebäuden und Ferienwohnungen tätigten wir auch kleinere Investitionen und Projekte, darunter verschiedene Wohnungsauffrischungen während des laufenden Betriebs, Upgrades der Brandschutzmassnahmen, die Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Dach- und Fassadensanierungen sowie Reparaturen und Investitionen in technische Anlagen wie Klima-, Heizungs- und Steuerungssysteme.



UNTERNEHMEN

- Meilensteine in den Resorts: 60 Jahre Punkaharju und 30 Jahre Albufeira
- Tradition in den Bergen: 40 Jahre Sonlleitn und 25 Jahre Bad Gastein
- Neue Dialogformate: Einführung verschiedener Rubriken in den «Hapimag News»
- Fokus Mitarbeiter: Personalentwicklung als Antwort auf anhaltenden Fachkräftemangel

Das Berichtsjahr 2025 war geprägt von besonderen Momenten und bedeutenden Jubiläen. Einmal mehr wurde deutlich, dass unsere Resorts lebendige Orte sind, die ihre Geschichte bewahren und gleichzeitig mutig neue Wege gehen.

Tradition und Beständigkeit

Ein ganz besonderer Anlass fand bereits im Frühjahr im hohen Norden statt: Das Resort Punkaharju feierte sein 60-jähriges Bestehen als Teil der Hapimag-Familie. Seit 1965 zieht das Resort Gäste durch seine beeindruckende Lage im Herzen der finnischen Seenplatte in seinen Bann, umgeben von dichten Wäldern und tiefblauem Wasser. Punkaharju ist der perfekte Rückzugsort für alle, die Ruhe und die Stille der Natur suchen. Tatsächlich scheint auf dem schmalen Bergrücken zwischen den Seen die Zeit langsamer zu vergehen.

Im Herbst gab es an der portugiesischen Algarve gleich doppelten Grund zur Freude: Mit der feierlichen Wiedereröffnung nach der umfassenden Renovation feierte das Resort Albufeira sein 30-jähriges Jubiläum und schlug damit ein neues, modernes Kapitel auf. Seit drei Jahrzehnten steht diese Destination für unvergessliche Ferienerlebnisse an der Atlantikküste. Die gezielte Modernisierung stellt sicher, dass dieses beliebte Resort auch in Zukunft alle Erwartungen unserer Mitglieder erfüllen wird. Die Kombination aus modernem Design, nachhaltiger Infrastruktur und lokalem Flair macht Albufeira zu einem Vorzeigeprojekt im Hapimag-Portfolio.

Unter unseren Berg-Destinationen erreichten zwei Resorts bedeutende Meilensteine. Sonlleitn in Kärnten blickte auf seine 40-jährige Geschichte zurück. Konzipiert als uriges Alpendorf auf 1500 Metern über Meer hat es über vier Jahrzehnte bewiesen, wie zeitlos Bergferien bleiben. Das Resort Bad Gastein feierte unterdessen sein silbernes Jubiläum. Seit 25 Jahren ist Hapimag Teil dieses historischen Kurortes. Im markanten Gebäude des ehemaligen Kaiserhofs, verbindet das Resort den Charme der Belle Époque mit modernem Wohnkomfort.



Austausch auf Augenhöhe

Als kooperativ organisierte Sharing-Community setzt Hapimag auf den direkten Dialog mit Aktionären und Gästen. Unser Fokus liegt stets auf einer offenen, vertrauensvollen Beziehung – sei es bei persönlichen Begegnungen während «Hapimag on Tour», bei speziellen Mitglieder-Events wie in Amsterdam oder im direkten Austausch mit unserem Customer Support. Um diesen Dialog im digitalen Zeitalter weiter zu vertiefen, haben wir 2025 unsere monatlichen «Hapimag News» erweitert. Insbesondere neue Rubriken wie das Format «Von Mitgliedern für Mitglieder» laden unsere Community dazu ein, Geheimtipps und persönliche Reiseerfahrungen zu teilen. Zusätzlich liefert die Rubrik «Wussten Sie, dass...» wertvolle Hintergrundinformationen dazu, wie man das Beste aus seiner Mitgliedschaft herausholt.

Ein weiteres Projekt, das unsere «Sharing»-Philosophie auf einzigartige Weise unterstrich, war der im Berichtsjahr initiierte Sommer-Fotowettbewerb. Unter dem Motto «Teilen Sie Ihre #Hapimoments» waren die Mitglieder eingeladen, ihre schönsten Ferienerinnerungen und Geschichten festzuhalten. Die Resonanz war überwältigend: Mehrere hundert Einsendungen zeigten die

Vielfalt unserer Welt – von stillen Momenten in den finnischen Wäldern bis hin zu strahlenden Kindergesichtern an Sandstränden. Diese Fotografien sind authentische Zeugnisse der Lebensfreude, die Hapimag vermittelt.

Fachkräftemangel bleibt branchenweite Herausforderung

Im Berichtsjahr blieb die Suche nach ausreichend qualifiziertem Personal für unsere Resorts eine Herausforderung. Die Mitarbeitersuche ist insbesondere im Gastgewerbe weiterhin anspruchsvoll. Obwohl sich die allgemeinen Inflationsraten stabilisiert haben, verzeichnen wir bei den Personalkosten aufgrund des intensiven Wettbewerbs um Fachkräfte weiterhin eine überdurchschnittliche Teuerung. Um dem entgegenzuwirken, haben wir unsere Personalstrategie weiter vertieft und setzen verstärkt auf die Aus- und Weiterbildung sowie die persönliche Entwicklung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Wir investieren gezielt in eine Unternehmenskultur, die auf Vertrauen und Wertschätzung basiert, um die Position von Hapimag als attraktiver Arbeitgeber zu stärken.

FINANZIELLE ENTWICKLUNG

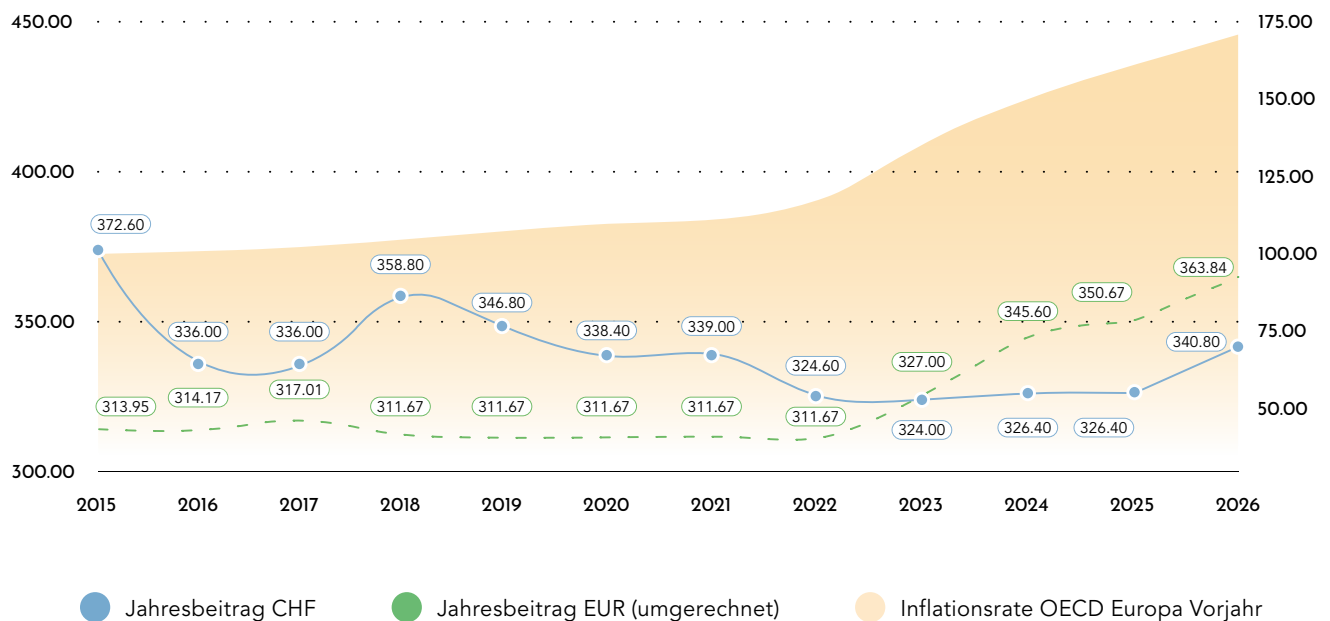
- Operative Stabilität trotz Gegenwind bei Belegung und Inflation
- Rekordinvestitionen in das Resort-Portfolio
- Betriebsertrag übersteigt erneut EUR 200 Mio.

Im Geschäftsjahr 2025 verzeichnete Hapimag eine Belegungsrate von 69.0 % während der Öffnungszeiten (Vorjahr: 73.2 %), was einem Rückgang von 4.2 Prozentpunkten entspricht. Trotz dieser geringeren Belegung konnte Hapimag den Resortumsatz erfolgreich um 2.7 % steigern – von EUR 117.8 Mio. auf EUR 121.0 Mio. Dieses Wachstum wurde massgeblich durch Erträge aus Drittbuchungen gestärkt. Diese wirken sich weiterhin sehr positiv auf unser Gesamtergebnis aus, indem sie freie Kapazitäten effektiv nutzen, um Fixkosten zu decken. Infolgedessen verbesserte sich auch der Betriebsertrag im Vergleich zum Vorjahr um rund 1.3 % auf EUR 209.1 Mio. (EUR 206.4 Mio.).

Anpassung des Jahresbeitrags

Trotz steigender Kosten auf vielen Ebenen (OECD-Europa-Inflation, Oktober 2025 vs. Oktober 2024: plus 5.85 %) und überdurchschnittlicher Steigerungen bei den Baukosten wurde der Jahresbeitrag in Euro für 2026 auf EUR 363.84 festgelegt, was einer Erhöhung von 3.76 % entspricht. Diese Anpassung bleibt deutlich unter der OECD-Inflationsrate. In der Basiswährung Schweizer Franken stieg der Jahresbeitrag für eine Aktie um 4.41 % auf CHF 340.80 (CHF 326.40): er bleibt damit immer noch deutlich unter dem Wert von 2015 (CHF 372.60).

Entwicklung Jahresbeitrag



Der Jahresbeitrag ist zusammen mit den Jahresüberschüssen die wichtigste Finanzierungsquelle für notwendige Renovationen und Verbesserungen in den Resorts. In den letzten Jahren sind diese Investitionen erheblich gestiegen; Hapimag investiert derzeit mehr in Renovationen, als durch die Beiträge gedeckt wird. Zudem gab es vor dem Hintergrund des weltwirtschaftlichen Umfelds im Jahr 2025 hohe Kostensteigerungen, insbesondere im Bau- und Instandhaltungssektor in ganz Europa. Uns ist es wichtig, weiterhin ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis anzubieten und gleichzeitig in die Resorts zu investieren. Dort bringen die Investitionen unseren Aktionären den grössten Nutzen, da hierdurch das Ferienerlebnis massgeblich verbessert wird.

Betriebsertrag übersteigt erneut EUR 200 Mio.

Im Berichtsjahr erzielte Hapimag einen Betriebsertrag von EUR 209.1 Mio., eine Steigerung von 1.3 % gegenüber dem Vorjahr (EUR 206.4 Mio.). Der Betriebsaufwand, ohne Warenaufwand, Dienstleistungen und Abschreibungen, stieg um 3.9 % auf EUR 150.3 Mio. (EUR 144.7 Mio.). Dieser Anstieg ist primär auf die allgemein höhere Inflation zurückzuführen. Die konsolidierte Jahresrechnung von Hapimag weist für das Berichtsjahr einen Nettoverlust von EUR 116 436 (EUR + 3.4 Mio.) auf.

Resortumsatz durch Drittvermarktung gestützt

Der Resortumsatz wuchs im Vergleich zum Vorjahr um 2.7 % auf insgesamt EUR 121.0 Mio. (EUR 117.8 Mio.). Dieses Wachstum wurde durch die effektive Nutzung freier Kapazitäten mittels Drittbuchungen erreicht, die einen wesentlichen Beitrag zu unserem Umsatz und Gesamtergebnis leisteten. Dies war umso bedeutender, da die Dynamik des Vorjahres nicht vollständig gehalten werden konnte und zu einem Rückgang der Belegung auf 69.0 % (73.2 %) während der Öffnungszeit führte. Selbst unsere Kernsegmente konnten sich der allgemeinen Marktdynamik nicht entziehen: die City Resorts führten die Belegungsstatistik erneut mit 77.4 % (81.3 %) an, gefolgt von der Kategorie «Nature & Relaxation: Sea» mit 74.4 % (78.0 %). Hapimag begrüsst insgesamt 435 814 Gäste (441 903) in den Resorts und blieb damit 1.4 % unter dem Vorjahreswert. Die Zahl der Übernachtungen sank um 3 % auf 2 542 840 (2 621 593). Zudem sank die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 5.93 Tagen auf 5.83 Tage.



HAPIMAG DAMNONI
KRETA, GRIECHENLAND





Rekordinvestition in Renovationen

Im Jahr 2025 wurden überdurchschnittliche Investitionen von EUR 40.3 Mio. getätigt (Vorjahr: EUR 35.5 Mio.). Davon floss eine Rekordsumme von EUR 39.2 Mio. (EUR 32.0 Mio.) in Resort-Renovationen, womit der erst im Vorjahr erreichte historische Höchstwert von Hapimag nochmals übertroffen wurde. Dies umfasst insbesondere Ausgaben für Renovationen in den Resorts Albufeira (EUR 15.9 Mio.), Aalborg (EUR 5.9 Mio.), Wien (EUR 4.4 Mio.), Damnoni (EUR 3.5 Mio.) und Bad Gastein (EUR 1.6 Mio.). Zusätzlich wendeten wir EUR 11.1 Mio. (EUR 11.9 Mio.) für Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten in den Resorts auf.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit lag im Berichtsjahr bei EUR 14.0 Mio. (EUR 25.1 Mio.). Aufgrund des sehr hohen Investitionsvolumens betrug der Free Cashflow EUR -26.3 Mio. (EUR -10.3 Mio.). Infolgedessen belief sich die Nettoverschuldung zum Ende des Geschäftsjahres 2025 auf EUR -37.0 Mio. (EUR -12.7 Mio.). Die Bilanz blieb ausserordentlich solide: Eine Eigenkapitalquote von 57 % (56 %) und eine wirtschaftliche Eigenkapitalquote von 77 % (77 %) sorgten weiterhin für eine solide Finanzlage von Hapimag.

Rechnungslegung

Hapimag ist aufgrund schweizerischer Gesetzgebung verpflichtet, sowohl einen Einzelabschluss als auch eine Konzernrechnung der Hapimag AG zu erstellen.

Im Konzernabschluss von Hapimag werden die Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen sämtlicher Hapimag-Gesellschaften mit einbezogen und konzerninterne Beziehungen eliminiert. Daher vermittelt nur die Konzernrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hapimag-Gruppe. Die Konzernrechnung wird in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellt.

Im Einzelabschluss der Hapimag AG sind die direkt von der Hapimag AG gehaltenen Resorts und deren Ergebnisse enthalten (Portugal, Österreich, Schweiz und Finnland) sowie die Tätigkeiten der Zentrale. Die übrigen Resorts werden indirekt über lokale Gesellschaften gehalten. Diese Gesellschaften werden als Beteiligungen im Einzelabschluss der Hapimag AG bilanziert. Der Einzelabschluss wird in Übereinstimmung mit dem Schweizerischen Obligationenrecht erstellt.

Die finanzielle Berichterstattung der Konzernrechnung ist auf den Seiten 62 bis 85 und die des Einzelabschlusses auf den Seiten 92 bis 99 dargestellt. Die Grundsätze der Rechnungslegung für die Konzernrechnung sind auf den Seiten 66 bis 71 und für den Einzelabschluss auf den Seiten 95 bis 96 abgebildet.



NACHHALTIGKEIT

ROOTS FOR TOMORROW - UNSER FUNDAMENT FÜR KÜNFTIGEN ERFOLG

Bei Hapimag haben wir schon immer mit einem langfristigen Horizont gehandelt. Unser Geschäftsmodell basiert auf der Idee gemeinsamer Werte und generationenübergreifender Kontinuität. Daher ist Nachhaltigkeit für uns kein neuer Auftrag, sondern die natürliche Weiterentwicklung unseres Erbes. Wir sind uns bewusst, dass dauerhafter wirtschaftlicher Erfolg untrennbar mit einer intakten Natur und befähigten Menschen verbunden ist.

Im Berichtsjahr 2025 haben wir dieses Verständnis in unserer aktualisierten Nachhaltigkeitsstrategie «Roots for Tomorrow» gefestigt. Sie basiert auf dem Grundsatz, dass langfristiges Wachstum ein gesundes Fundament erfordert. Durch die Konzentration auf die vier wesentlichen Schwerpunktthemen (Abbildung 1) – Klimawandel, Wasserverbrauch, Kreislaufwirtschaft und eigene Mitarbeiter – stellen wir sicher, dass Hapimag für kommende Generationen resilient und relevant bleibt. Dieser strategische Rahmen und die vier ihm zugrunde liegenden wesentlichen Themen sind das direkte Ergebnis der umfassenden Doppelten Verantwortlichkeitsanalyse, die wir 2024 durchgeführt haben.

Die Umsetzung unserer Ziele für 2030 in den vier wesentlichen Themenbereichen bildet das Fundament für das Erreichen unserer Ambitionen bis 2050.

Werteorientierte Nachhaltigkeit:

Ein Eckpfeiler der Strategie «Roots for Tomorrow» ist unser Ansatz bei der Umsetzung. Wir sind davon überzeugt, dass Nachhaltigkeit niemals als Kompromiss oder Einschränkung empfunden werden darf. Stattdessen fungiert sie als Impulsgeber für Qualität. Bei Hapimag betrachten wir Nachhaltigkeit nicht als Kostenfaktor, den es zu verwalten gilt, sondern als Investition in die Exzellenz unserer Dienstleistungen. Wir möchten, dass unsere Mitglieder und Gäste Teil dieses Weges sind – indem sie ein Ferienerlebnis genießen, das erfüllender, authentischer und im Einklang mit ihren Werten ist.

Der detaillierte Leistungsbericht für das Jahr 2025 zeigt auf, wie das Prinzip der wertorientierten Nachhaltigkeit Datenpunkte in spürbare Vorteile für unsere Resorts, das lokale Umfeld sowie für unsere Aktionäre und Gäste verwandelt.



HAPIMAG PENTOLINA
TOSKANA, ITALIEN

Klimawandel

Eindämmung von klimabezogenen Risiken (wie unter anderem Dürren, extreme Kälte oder Hitze) für unsere heutigen und mögliche zukünftige Resorts sowie effiziente Steuerung des Energieverbrauchs, Umstellung auf erneuerbare Energiequellen und Einführung neuer Lösungen im Energiebereich mit dem Ziel, die Treibhausgasemissionen (GHG) und somit ihre Auswirkungen auf das Klima zu reduzieren.

Wasserverbrauch

Wirksame Steuerung des Wasserverbrauchs und Einführung von Lösungen, die den Verbrauch – vor allem in den durch Wassermangel bedrohten mediterranen Resorts – reduzieren.

Kreislaufwirtschaft

Wirksame Steuerung und Reduktion der Abfallmengen, die im Betrieb und bei Neu- oder Umbaumaßnahmen während des gesamten Lebenszyklus der Gebäude sowie in der gesamten Wertschöpfungskette anfallen, durch verschiedene Strategien der Kreislaufwirtschaft, darunter Verzicht auf Verpackungen, ökologische Beschaffung und Recycling.

Eigene Mitarbeiter

Wahrung einer sicheren und integrativen Arbeitskultur sowie Förderung der persönlichen und beruflichen Entwicklung der Mitarbeiter durch verschiedene Initiativen wie unter anderem Schulungs- und Entwicklungsprogramme, Personalpolitik, effizientes Fluktuationsmanagement, Transparenz, Gleichbehandlung und Beschwerdemechanismen.

Abbildung 1: Die für Hapimag vier wesentlichen Themen und ihre Definition

UNSERE FORTSCHRITTE

Der folgende Leistungsbericht skizziert unsere Fortschritte auf dem Weg zu unseren Zielen für 2030 in unseren vier Schwerpunktthemen. Er zeigt auf, wie jede technische Verbesserung – von einer neuen Wärmepumpe bis hin zu einer lokalen Beschaffungsentcheidung – in ein besseres, authentischeres Ferienerlebnis in den Hapimag-Resorts einfließt.

Klimawandel: Dekarbonisierung für mehr Komfort

Unser Ansatz beim Klimaschutz ist zweigeteilt: Wir reduzieren unseren CO₂-Fussabdruck drastisch und verbessern gleichzeitig den Komfort und die Resilienz unserer Resorts. Wir stellen von fossilen Brennstoffen auf sauberere und effizientere Energielösungen um.

Es ist uns weiterhin gelungen, unser Wachstum von unseren Emissionen zu entkoppeln. Indem wir uns auf die Energieeffizienz pro Übernachtung konzentrieren, stellen wir sicher, dass eine hohe Belegung nicht mit einer hohen Umweltbelastung gleichzusetzen ist.

Energieerzeugung & Effizienz: Im Berichtsjahr haben wir erheblich in unsere Resort-Infrastruktur investiert. Zu den wichtigsten Installationen gehörten:

- **Ausbau der Photovoltaik:** Im Jahr 2025 haben wir Photovoltaik-Projekte (PV) in zehn Resorts erfolgreich abgeschlossen oder erweitert. Damit beläuft sich unsere gesamte interne Stromproduktion auf 1.8 GWh (Abbildung 2). Da viele dieser Anlagen im Laufe des Jahres in Betrieb genommen wurden und weitere Neuinstallationen geplant sind, erwarten wir für das nächste Jahr eine weitere Steigerung unseres selbst erzeugten Stroms.
- **Rollout von Wärmepumpen:** Um unsere Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu verringern, haben wir massiv in den Ersatz alter Öl- und Gasheizungen durch effiziente Wärmepumpen in acht Resorts investiert. Durch diese Projekte konnten wir unsere Resorts in Pentolina und Andeer bereits vollständig fossilfrei betreiben. Für die übrigen modernisierten Resorts prognostizieren wir Gaseinsparungen zwischen 5 % und 60 %.
- **LED-Umrüstung:** Wir haben im gesamten Portfolio einen LED-Anteil von durchschnittlich 97 % erreicht. Da der Ersatz noch funktionstüchtiger Geräte sowohl finanzielle als auch ökologische Kosten verursacht, werden die verbleibenden 3 % bei Defekt oder im Zuge grösserer Renovationsprojekte ausgetauscht. Damit betrachten wir dieses Ziel als effektiv erreicht.

Wofür stehen 1.8 GWh Strom?

1.8 Gigawattstunden (GWh) entsprechen **1 800 000 Kilowattstunden (kWh)**.

Zur Veranschaulichung – diese Menge entspricht in etwa:




-  Der Stromversorgung von ca. 500 Haushalten für ein Jahr; basierend auf dem Durchschnittsverbrauch eines typischen europäischen Haushalts.
-  300 Weltumrundungen mit dem Auto: Diese Energiemenge reicht aus, um ein Elektroauto (wie ein Tesla Model 3) 30 000 Mal voll aufzuladen, was einer Fahrleistung von etwa 12 Millionen Kilometern entspricht.
-  180 000 Übernachtungen: Wenn man davon ausgeht, dass eine Ferienwohnung etwa 10 kWh pro Tag für Heizung, Kühlung und Licht verbraucht, würde diese Menge mehr als 180 000 Übernachtungen abdecken.

Abbildung 2: Was bedeuten 1.8 GWh Strom?

Scope-1- und Scope-2-CO₂-Fussabdruck(*): Im Jahr 2025 sank unsere kombinierte CO₂-Intensität für Scope 1 und 2 auf 3.26 kgCO₂e** pro Übernachtung (siehe Tabelle 1). Diese Entwicklung ist zweigeteilt:

Herausforderung bei Scope 1 (Gas und Kältemittel): Die direkten Emissionen stiegen um 3.71 % auf 2.47 kgCO₂e pro Übernachtung. Dieser Anstieg wurde durch externe Faktoren getrieben: Strenge Winter und extreme Wetterbedingungen in Schlüsselregionen erhöhten unseren Erdgasverbrauch für Heizzwecke. Zudem waren wartungsbedingt häufigere Nachfüllungen von Kältemitteln für unsere Klimaanlage erforderlich. Wir sind uns dieser Herausforderung bewusst und begegnen ihr aktiv durch den Ausstieg aus fossilen Brennstoffen sowie durch die Optimierung unserer Wartungsprotokolle, um die Auswirkungen von Kältemitteln in einem sich wandelnden Klima besser zu kontrollieren.

Erfolg bei Scope 2 (Strom): Wir konnten die strombezogenen Emissionen signifikant von 0.93 auf 0.78 kgCO₂e pro Übernachtung senken. Dieser Rückgang ist das direkte Ergebnis unserer konsequenten Umstellung auf Strom aus erneuerbaren Energien und der Eigenproduktion vor Ort.

Klimaresilienz & Anpassung: Unsere Strategie geht über die Reduktion von Emissionen hinaus; sie konzentriert sich gleichermaßen darauf, unser Portfolio vor den Realitäten des Klimawandels zu schützen. Die 2024 durchgeführte umfassende Bewertung physischer Risiken und Transformationsrisiken – einschliesslich einer Resilienz-Analyse durch einen externen Dienstleister sowie unserer externen PEST-Analyse (politisch, wirtschaftlich, sozial und technologisch) – bleibt fester Bestandteil unserer Entscheidungsfindung. Im Jahr 2025 dienten diese Erkenntnisse weiterhin als Orientierung für unsere strategische Planung. Wir nutzen diese Daten aktiv, um unsere Infrastruktur gegenüber extremen Wetterereignissen zukunftssicher zu machen und unsere langfristigen Ziele auf neue Regulierungen sowie das sich ändernde Reiseverhalten unserer Mitglieder abzustimmen. Durch die Integration dieser Erkenntnisse stellen wir sicher, dass wir nicht nur unsere Auswirkungen auf das Klima minimieren, sondern unsere Geschäftstätigkeit aktiv anpassen, um langfristig sicher und resilient zu bleiben.

	2024 Tonnen CO _{2e}	2025 Tonnen CO _{2e}	Veränderung Gesamtfussabdruck Tonne CO _{2e}	2024 kg CO _{2e} pro Übernachtung	2025 kg CO _{2e} pro Übernachtung	Veränderung pro Übernachtung
Gesamtfuss- abdruck	8659	8243	- 4.80 %	3.31	3.26	- 1.67 %
Scope 1	6233	6259	0.41 %	2.39	2.47	3.71 %
Scope 2	2426	1984	- 18.20 %	0.93	0.78	- 15.51 %

Tabelle 1: Hapimags CO₂-Fussabdruck für Scope 1 und 2 pro Übernachtung für 2024 und 2025.

Komfort mit gutem Gewissen: Das beste Mass für unseren Erfolg, ist die Erholung unserer Gäste in den Ferien – ungeachtet der technischen Installationen. Unser massiver Ausbau der Eigenstromerzeugung und die Umstellung auf fossilfreies Heizen sind zwar technische und ökologische Meilensteine, wurden jedoch so konzipiert, dass sie sich nahtlos in das Gästerlebnis einfügen, statt es zu beeinträchtigen.

Unsere Gäste können die Wärme unserer Apartments und die Schönheit unserer Resorts mit dem gewohnten Komfort genießen, aber mit einem neuen Gefühl der Unbeschwertheit. Das ist der moderne Komfort, den wir anstreben: die Freiheit, sich vollkommen zu entspannen – und zwar in dem Wissen, dass Ihr Aufenthalt von einem tiefen, aktiven Respekt gegenüber der Natur getragen wird, die sie hier genießen.

Datentransparenz & Methodik

Um sicherzustellen, dass unsere Berichterstattung ein möglichst genaues Bild unserer Auswirkungen auf den CO₂-Fussabdruck vermittelt, haben wir den Datenumfang für die diesjährige Überprüfung verfeinert.

Datenverfügbarkeit: Anpassung des Basiswerts 2024: In unserem letzten Geschäftsbericht wurden die CO₂-Daten für das Resort in Paris sowie für unsere Regionalbüros in Österreich, Italien und Griechenland aufgrund mangelnder Datenverfügbarkeit zum damaligen Zeitpunkt nicht berücksichtigt. Inzwischen konnten wir diese Informationen erfolgreich erfassen. Im Sinne der Transparenz und um einen validen Vorjahresvergleich zu gewährleisten, haben wir unseren Basiswert für 2024 in diesem Bericht um diese Standorte ergänzt. Infolgedessen fällt der hier dargestellte CO₂-Fussabdruck für 2024 höher aus als der im letzten Jahr veröffentlichte Wert.

Fahrzeugflotte: In Übereinstimmung mit den Vorjahren wurden die Emissionen unserer Fahrzeugflotte in der aktuellen Berechnung weggelassen, um die Vergleichbarkeit der Daten zu wahren. Das Jahr 2025 war jedoch das erste Jahr einer umfassenden Datenerhebung für unsere Flotte. Wir planen, diese Daten in unseren nächsten Geschäftsbericht zu integrieren, wobei wir den CO₂-Fussabdruck für 2025 rückwirkend um diese Zahlen ergänzen werden.

Emissionsfaktoren und Methodik: Die Berechnungen stützen sich auf Emissionsfaktoren und Umrechnungen von DEFRA (Department for Environment, Food & Rural Affairs) und in einigen Fällen der Europäischen Umweltagentur.

Fehlerpotenzial: Komplexitäten bei der Datenerhebung, potenzielle menschliche Fehler bei der Dateneingabe oder Konsolidierung sowie Annahmen bei der Extrapolation von Emissionen tragen zu einer gewissen Fehlermarge bei.

Wasserverbrauch: Erhaltung der lokalen Lebenskraft

Wasser ist die Quelle des Lebens. Unsere Strategie konzentriert sich darauf, unsere Wassereffizienz zu steigern mit dem Ziel, die Entlastung in wasserarmen Gebieten zu fördern. So stellen wir sicher, dass unsere Präsenz die lokalen Ökosysteme unterstützt, statt sie zu beanspruchen.

Durch eine Kombination aus Verhaltensanreizen («Nudging») und technischen Modernisierungen optimieren wir jeden Tropfen, der in unseren Apartments, Pools und Gärten verbraucht wird.

Wasserintensität: Unser Wasserverbrauch pro Übernachtung lag im Jahr 2025 bei 0.23 m³/Übernachtung – das sind 4 % weniger als im Vorjahr (Tabelle 2). Dieser Wert wurde in einem Jahr mit schwankender Belegung erreicht (2.5 Millionen Übernachtungen im Jahr 2025 im Vergleich zu 2.6 Millionen im Jahr 2024).

Während eine geringere Belegung naturgemäss das Gesamtvolumen beeinflusst, ist unsere verbesserte Performance das direkte Ergebnis der konsequenten Wassersparmassnahmen, die im gesamten Portfolio umgesetzt wurden.

Einsparungen durch Installationen und Massnahmen: Wir haben die Einführung gezielter technischer Massnahmen fortgesetzt, um den Durchfluss zu reduzieren, ohne den Wasserdruck zu beeinträchtigen – wo immer dies machbar war. So stellen wir sicher, dass unsere Gäste eine kräftige Dusche geniessen können, die schlichtweg weniger Wasser verbraucht. Darüber hinaus haben wir uns stark auf Bereiche mit hohem Volumen konzentriert und die Schwimmbadtechnik in Bad Gastein, Dünenblick, Interlaken und Aalborg erfolgreich optimiert.

	Gesamtverbrauch	Übernachtungen insgesamt	Verbrauch pro Übernachtung	Fortschritt
2024	617 840.83	2 612 362	0.24	
2025	573 802.05	2 529 226	0.23	– 4.08%

Tabelle 2: Hapimag's Wasserverbrauch pro Übernachtung für 2024 und 2025.

Ein nachhaltigeres Wellnesserlebnis: Im Berichtsjahr 2025 spiegelte die Renovation des Wellnessbereichs in Interlaken perfekt unsere Philosophie wider: Nachhaltigkeit ist ein Impulsgeber für Qualität.

Wir haben den Wellnessbereich komplett revitalisiert. Dabei wurden die wartungsintensiven Duschen mit hohem Wasserverbrauch durch ebenso effektive, aber verbrauchsarme Alternativen ersetzt, die zudem für die Gäste deutlich einfacher zu bedienen sind. Ein besonderes Highlight war der Ersatz des herkömmlichen Dampfbads durch eine moderne Bio-Sauna. Dieser Wechsel war eine strategische Entscheidung sowohl für das Wohlbefinden der Gäste als auch für die technische Effizienz: Die Bio-Sauna bietet ein sanfteres, gesünderes Wärme-Erlebnis, das viele Gäste als angenehmer und entspannender empfinden als ein klassisches Dampfbad. Gleichzeitig ist sie wesentlich ökologischer, wassersparender und weniger anfällig für technische Probleme als das bisherige Dampfbad. Das Ergebnis ist eine Win-Win-Situation: ein modernisiertes Wellness-Erlebnis für unsere Gäste und ein kleinerer Fussabdruck für die Alpen.


Kreislaufwirtschaft: Authentische & langlebige Beschaffung


Wir glauben daran, die Geschichte jedes Objekts zu verlängern: Unsere Säule der Kreislaufwirtschaft konzentriert sich darauf, Materialien in Nutzung zu halten und natürliche Systeme durch eine intelligentere Beschaffung, lokale Partnerschaften und "End-of-Life"-Lösungen zu regenerieren.

Wir haben die Verwendung von Plastikflaschen weiter eingeschränkt und gleichzeitig sichergestellt, dass unsere Gäste Zugang zu frischem Trinkwasser haben. Dies ist keine neue Initiative für uns, sondern die Erweiterung einer erfolgreichen Strategie, die in den letzten Jahren eingeführt wurde. Aufbauend auf der bereits erfolgten Installation von Wasserfiltersystemen in unseren Apartments in San Agustín und Paguera sowie der Bereitstellung öffentlicher Wasserspender in Paris und La Madrague haben wir diesen hybriden Ansatz weiter ausgebaut. Im Jahr 2025 haben wir ähnliche Projekte in Tonda, Porto Heli, Albufeira, Athen, Puerto de la Cruz und Marrakesch abgeschlossen. Die Ergebnisse waren eindeutig: Der Abfall wurde reduziert und der Komfort für die Gäste erhöht. Dieser anhaltende Erfolg (Abbildung 3) zeigt uns, dass wir uns auf dem richtigen Weg befinden.

In Tonda hat das simple Wiederbefüllen von Wasserflaschen einen positiven Dominoeffekt zur Abfallreduzierung bewirkt. Im Jahr 2025 erreichten wir durch einen einzigen Wasserspender folgende Ergebnisse:

 7737 Liter frisches Wasser ausgegeben

 5150 Plastikflaschen (1.5 l) eingespart

 ~180 kg Plastikmüll vollständig vermieden

Dies beweist, dass eine kleine Änderung der täglichen Gewohnheiten zu einer massiven Reduzierung unseres kollektiven Fussabdrucks führen kann.

Abbildung 3: Die Wirkung von Wasserspendern zur Reduzierung von Plastikabfall

Renovieren ohne Abfall: Im Berichtsjahr 2025 wurde unser Engagement für die Kreislaufwirtschaft bei grossen Renovationsprojekten auf die Probe gestellt. Wir sind der Überzeugung, dass eine Aufwertung eines Resorts keine Abwertung für unseren Planeten bedeuten darf.

Bei den Renovationen in Aalborg und Damnoni gaben wir der «Second Life»-Strategie Vorrang vor der Entsorgung. In Aalborg verteilten wir funktionsfähige Möbel und Geräte an andere Resorts, in denen sie benötigt wurden, oder verschenkten sie, anstatt sie wegzuworfen. In ähnlicher Weise fanden in Damnoni lose Möbel ein neues Zuhause, indem sie den Bewohnern vor Ort zu erschwinglichen Preisen angeboten wurden. Bei Materialien, die nicht wiederverwendet werden konnten – wie alte Küchen und Kleiderschränke – stellten wir ein verantwortungsvolles "End-of-Life"-Management sicher: Wir transportierten sie zu einem spezialisierten Betrieb für fachgerechtes Recycling, anstatt kostengünstigere Entsorgungsmethoden zu wählen.

Eigene Mitarbeiter: Befähigte Vordenker

Wir bei Hapimag sind der Überzeugung, dass Nachhaltigkeit keine Verordnung ist, die zentral diktiert wird. Sie ist eine grundlegende, lebendige Praxis, die von den Teams in allen 56 Resorts aktiv verkörpert werden muss – dort, wo durch die tägliche Interaktion mit den Gästen Werte geschaffen werden. Unser Fokus liegt darauf, unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit den Fähigkeiten und der Unterstützung für ihr persönliches Wohl auszustatten, die sie benötigen, um Nachhaltigkeit in ihren eigenen Abteilungen und Rollen zu verankern.

Aus- & Weiterbildung: Das Jahr 2025 diente als Startschuss für eine neue Lernkultur bei Hapimag. Mit der Einführung der HapiAcademy und ihren ersten über 300 Kursen haben wir

den Übergang von der reinen Compliance-Erfüllung hin zur echten beruflichen Befähigung eingeleitet – ein Weg, den wir konsequent weiterverfolgen. Die Plattform ist nun für alle Mitarbeiter freigeschaltet und bietet eine Mischung aus Theorie und Hapimag-spezifischen Schulungsinhalten. Die Daten zeigen eine Belegschaft, die hungrig nach Entwicklung ist: Neben den erforderlichen Pflichtschulungen haben unsere Teams freiwillig über 15 000 selbst initiierte Kurse absolviert. Dieses eigenverantwortliche Lernen deckt wesentliche Themen ab – von Compliance und Nachhaltigkeit bis hin zur persönlichen Weiterbildung. Über die digitalen Inhalte hinaus haben wir unsere ersten länderübergreifenden Austauschformate lanciert, die Kolleginnen und Kollegen aus verschiedenen Ländern vernetzen, um das Lernen von Gleichgesinnten («Peer-to-Peer») zu fördern.

Wohl der Mitarbeiter: Wir sind überzeugt, dass die Fürsorge für unsere Gäste bei der Fürsorge für unsere Teams beginnt. In diesem Jahr haben wir unsere Definition von Unterstützung weiter gefasst: Neben dem physischen Komfort – sichtbar in unseren kontinuierlichen Investitionen in die Renovation von Mitarbeiterunterkünften, wie etwa in Albufeira – haben wir einen stärkeren Schwerpunkt auf die mentale Resilienz gelegt. Um sicherzustellen, dass unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter immer eine Anlaufstelle haben, bieten wir weiterhin unsere Mental Health Hotline an. Diese ermöglicht rund um die Uhr Zugang zu professioneller psychologischer Beratung und Krisenunterstützung, sodass die Mitarbeiter Hilfe suchen können, wann immer diese notwendig ist. Ergänzend dazu haben wir Achtsamkeitskurse in die HapiAcademy integriert, die praktische E-Learning-Einheiten und teilweise Live-Trainings zu Stressabbau und Meditation bieten.

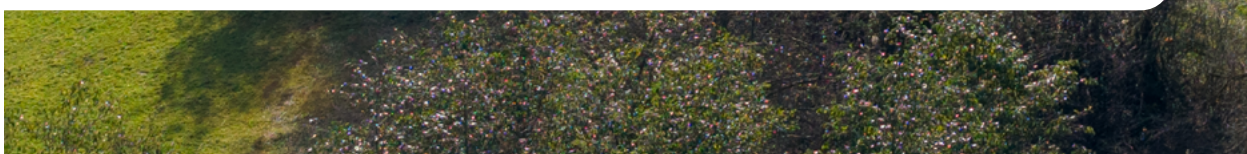


Von der Strategie zur lokalen Verwurzelung: Zur offiziellen Einführung von «Roots for Tomorrow» nahmen unsere Resorts an einer unternehmensweiten Pflanzinitiative teil. Dabei bewiesen sie, dass Nachhaltigkeit dann am wirkungsvollsten ist, wenn sie einen lokalen Bezug hat. Statt einer Einheitslösung zu folgen, passten unsere Teams die Aktion an ihre jeweilige Umgebung an. In Amsterdam arbeitete das Team aufgrund städtischer Gegebenheiten mit der Stadtverwaltung zusammen, um Baumpflanzungen

im öffentlichen Raum zu finanzieren. Cefalù machte aus dem Ereignis ein kulturelles Fest und kombinierte das Pflanzen eines einheimischen Olivenbaums mit lokaler Kunst, während Unterkirnach die Biodiversität in den Vordergrund stellte und einen Steingarten in eine Wildblumenwiese für Wildbienen und Insekten verwandelte. Diese vielfältigen Ansätze zeigen: Unsere Mitarbeiter folgen nicht einfach nur einer Strategie – sie machen sie zu ihrer eigenen!

*Das Greenhouse Gas Protocol unterteilt die CO₂-Emissionen in drei Kategorien: (i) Scope 1 umfasst direkte Emissionen, (ii) Scope 2 umfasst indirekte Emissionen aus eingekauftem Strom sowie eingekaufter Wärme, Dampf und Kühlung, und (iii) Scope 3 umfasst die Emissionen, die durch die vor- und nachgelagerten Aktivitäten des Unternehmens verursacht werden.

** kgCO₂e (Kilogramm CO₂-Äquivalente) ist eine Standardeinheit zur Messung des CO₂-Fussabdrucks. Sie rechnet die Klimawirkung verschiedener Treibhausgase in eine einzige, vergleichbare Zahl auf Basis der entsprechenden Menge an CO₂ um. Dies ermöglicht es uns, unsere gesamten Umweltauswirkungen präzise zu verfolgen.



HAPIMAG ANDEER
GRAUBÜNDEN, SCHWEIZ



KENNZAHLEN HAPIMAG-GRUPPE

Allgemeine Informationen	2021	2022	2023	2024	2025
Aktionäre und Mitglieder	119 054	116 856	114 542	111 119	108 507
Aktionäre	104 996	104 327	103 686	99 454	98 347
Einheiten im Umlauf (Aktien und sonstige Wohnrechtsprodukte): Stammblatteintragungen per 31.12.	255 001	248 465	243 621	237 520	232 958
Anzahl Aktien im Umlauf per 31.12.	226 866	225 826	225 158	217 452	217 970
Anzahl aktive Aktien per 31.12.	199 946	198 889	197 972	198 706	199 082
Durchschnittlicher Personalbestand auf Vollzeitbasis	1 002	1 236	1 359	1 441	1 427
Nettobankguthaben /-verschuldung (-), in Mio. EUR	5.2	1.3	- 1.5	- 12.7	- 37.0
Substanzwert ¹ pro Aktie im Umlauf, in EUR	2 057	2 150	2 193	2 271	2 281

¹Der Substanzwert entspricht dem Betrag der betriebswirtschaftlichen Eigenmittel dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien.

Punkteinformationen (Anzahl Punkte in 1000)

Generierte Punkte	12 877	14 005	12 871	12 994	13 030
Abgewohnte Punkte	10 369	14 594	15 202	15 497	15 236
Punkteangebot	15 511	17 473	18 548	19 018	19 630
Aktien Verfallpunkte	2 234	2 218	1 486	1 475	59
Über-/Unterdeckung Punkteangebot vs. abgewohnte Punkte in %	150%	120%	122%	123%	129%

Resorts

Anzahl Resorts per 31.12.	56	56	56	56	56
Anzahl Wohneinheiten per 31.12.	5 279	5 268	5 218	5 217	5 214
Gesamtbelegung über die Öffnungszeit in %	58.8%	71.6%	73.2%	73.2%	69.0%
Belegung Resorts Sun & Sea	55.8%	68.6%	70.1%	71.7%	67.0%
Belegung Resorts Nature & Relaxation	58.4%	73.4%	73.6%	73.3%	68.3%
Belegung Resorts Alps	72.0%	74.9%	72.9%	70.3%	69.1%
Belegung Resorts Cities	57.9%	72.0%	80.9%	81.3%	77.4%
Anzahl Gäste	280 275	410 663	443 024	441 903	435 814
Anzahl Übernachtungen	1 808 192	2 527 946	2 643 640	2 621 593	2 542 840
Umsatz Resorts in EUR 1000	67 330	100 064	109 499	117 761	121 021
davon Vermarktung an Dritte in EUR 1000	8 678	12 066	11 087	11 864	13 428

Aktien- und Punkteübertragungen

Anzahl Übertragungen Aktien	5 686	7 358	9 274	9 451	9 575
Ausgetauschte Punkte in der Punkte-Plattform	1 440 802	2 003 614	2 806 077	2 724 980	1 949 099
Ausgetauschte Punkte ausserhalb Punkte-Plattform	643 114	658 296	1 216 082	1 127 512	619 687

Schlüsselzahlen Erfolgsrechnung (in EUR 1000)

Umsatz	130 855	164 964	176 292	187 735	188 066
Betriebsertrag	152 356	180 930	199 173	206 390	209 129
Betriebskosten ohne Abschreibungen/Amortisationen	110 605	146 765	157 652	169 205	174 735
Ergebnis vor Abschreibungen/Amortisationen, Finanzergebnis und Steuern (EBITDA)	41 751	34 165	41 521	37 185	34 394
Betriebsergebnis (EBIT)	8 855	3 719	9 942	4 762	2 149
Konsolidiertes Ergebnis	4 768	3 123	7 441	3 388	- 116

Schlüsselzahlen Bilanz (in EUR 1000)	2021	2022	2023	2024	2025
Bilanzsumme	606 232	627 802	635 614	638 165	642 245
Anlagevermögen	553 510	575 755	578 361	590 302	600 832

Eigenkapital und betriebswirtschaftliche Eigenmittel (in EUR 1000)

Eigenkapital gemäss Bilanz	301 417	320 877	327 778	357 195	363 278
Kaufrechte (vgl. Erläuterung 20)	16 531	15 288	15 019	2 138	719
Darlehen von Aktionären	147 545	148 185	149 864	133 519	132 198
Investitionszuschüsse	1 253	1 176	1 098	1 060	1 024
Betriebswirtschaftliche Eigenmittel	466 746	485 526	493 759	493 912	497 219

Das Kaufrecht stellt ein Eigenkapitalinstrument dar und wird als Abzugsposten im Eigenkapital gebucht. Für die Berechnung der betriebswirtschaftlichen Eigenmittel wird diese Position dem Eigenkapital hinzugerechnet, da die Aktien bis zur Ausübung des Kaufrechts im Umlauf bleiben.

Anlagendeckungsgrad

Betriebswirtschaftliche Eigenmittel / Anlagevermögen	84%	84%	85%	84%	83%
--	-----	-----	-----	-----	-----

Eigenfinanzierungsgrad

Betriebswirtschaftliche Eigenmittel / Bilanzsumme	77%	77%	78%	77%	77%
---	-----	-----	-----	-----	-----

Investitionen (in EUR 1000)

Neue Immobilien	280	0	0	1 067	271
Renovationen Immobilien	9 815	31 458	27 420	31 952	39 246
Betriebs- und Geschäftsausstattungen (inkl. IT Hard- und Software), Fahrzeuge	1 453	1 534	1 634	2 500	831
Total Investitionen	11 548	32 992	29 054	35 519	40 348

Cashflow (in EUR 1000)

Geldfluss aus Betriebstätigkeit	34 198	30 123	24 726	25 124	13 970
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	2 574	- 32 932	- 25 390	- 35 431	- 40 313
Free Cashflow	36 772	- 2 809	- 664	- 10 307	- 26 343
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 27 466	9 432	2 165	- 937	20 882
Währungsumrechnungsdifferenzen auf flüssigen Mitteln	422	513	217	- 191	- 107
Zunahme/Abnahme (-) Flüssige Mittel	9 728	7 136	1 718	- 11 435	- 5 568

Liquidität (in EUR 1000)

Flüssige Mittel und Geldmarktanlagen	28 419	23 619	25 337	13 902	8 334
Finanzverbindlichkeiten	- 23 209	- 22 340	- 26 873	- 26 584	- 45 348
Nettobankguthaben / -verschuldung (-)	5 210	1 279	- 1 536	- 12 682	- 37 014

KENNZAHLEN HAPIMAG-RESORTS

	Anzahl Wohneinheiten ¹		Qualität (Skala 1 – 5) ²		Belegung auf Öffnungszeit (in %) ³		Anzahl Übernachtungen ⁴		Umsatz Resort (in EUR 1000)	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	
Alps										
Andeer CH	15	4.82	4.77	70.4	69.8	6 336	6 263	249	274	
Bad Gastein AT	153	4.68	4.72	62.1	61.8	79 426	74 547	3 145	3 144	
Flims CH	120	4.69	4.74	70.5	73.2	75 191	75 364	4 157	4 577	
Interlaken CH	105	4.73	4.68	80.1	76.2	77 621	76 350	6 739	7 392	
Saalbach AT	21	4.70	4.78	73.7	74.1	11 873	12 251	609	683	
Sonnleitn AT	109	4.54	4.60	55.2	52.1	50 194	47 019	2 508	2 364	
St. Michael AT	110	4.81	4.81	72.0	70.4	75 718	71 986	3 770	3 822	
Zell am See AT	64	4.73	4.77	87.5	84.4	50 489	49 550	1 966	2 081	

Nature & Relaxation, Country

Ascona CH	68	4.77	4.79	80.9	79.1	42 521	40 833	2 737	2 867
Bowness GB	45	4.60	4.38	72.8	71.5	32 654	29 560	1 074	1 267
Braunlage DE	121	4.49	4.46	58.7	53.6	64 680	58 536	2 415	2 370
Cannero IT	132	4.50	4.56	84.4	79.4	77 053	71 162	3 127	3 118
Château de Chabenet FR	23	4.55	4.67	53.2	45.5	5 435	4 637	463	401
Marrakesch MA	40	4.67	4.64	53.8	55.2	12 376	12 862	1 001	1 077
Meran IT	36	4.66	4.67	81.8	79.7	24 351	24 237	845	868
Pentolina IT	139	4.68	4.78	77.8	68.7	71 036	65 030	3 413	3 341
Punkaharju FI	39	4.78	4.68	39.0	36.2	11 601	11 106	292	303
Tonda IT	63	4.51	4.64	84.0	77.9	30 717	27 706	1 626	1 561
Unterkirnach DE	81	4.48	4.51	59.9	52.6	41 304	37 122	1 225	1 143
Winterberg DE	130	4.53	4.62	68.8	56.9	81 661	72 767	2 749	2 773

Nature & Relaxation, Sea

Antibes FR	91	4.45	4.46	82.5	74.7	60 313	55 572	1 939	1 866
La Madrague FR	87	4.51	4.61	86.1	79.7	47 849	44 055	1 472	1 448
Marbella ES	166	4.57	4.57	95.0	93.0	127 764	126 078	5 140	5 272
Mas Nou ES	190	4.27	4.45	59.5	48.0	73 797	59 547	2 822	2 346
Porto Heli GR	87	4.76	4.80	70.7	74.4	38 816	39 371	1 847	2 012
Puerto de la Cruz ES	37	4.10	4.07	67.7	57.9	18 248	15 752	437	382
San Agustín ES	60	4.50	4.46	64.6	82.6	19 627	38 914	644	1 391

Sun & Sea	Anzahl Wohneinheiten ¹	Qualität (Skala 1 – 5) ²		Belegung auf Öffnungszeit (in %) ³		Anzahl Übernachtungen ⁴		Umsatz Resort (in EUR 1000)	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Albufeira PT	213	4.54	4.50	59.5	49.2	3 341	19 957	121	697
Binz DE	184	4.62	4.64	86.9	79.3	122 891	113 776	4 517	4 364
Bodrum TR	637	4.40	4.44	50.4	50.6	229 988	241 294	15 608	16 045
Cavallino IT	125	4.76	4.81	86.1	79.8	88 936	81 832	3 954	3 812
Cefalù IT	136	4.45	4.38	75.9	73.7	57 977	54 411	2 764	2 654
Damnoni GR	199	4.77	4.68	78.6	68.7	106 534	93 878	4 567	4 153
Hörnum DE	120	4.49	4.44	86.3	83.9	87 323	84 540	3 519	3 542
Paguera ES	239	4.52	4.53	82.2	76.7	153 213	171 510	5 996	7 141
Scerne di Pineto IT	150	4.55	4.69	77.2	70.5	64 320	62 286	2 628	2 585
Westerland DE	98	4.30	4.42	84.9	79.5	57 977	34 791	1 703	1 095

Cities

Amsterdam NL	26	4.41	4.44	87.0	89.7	18 034	17 164	867	899
Athen GR	16	4.60	4.57	76.0	77.1	10 143	10 225	362	381
Berlin Gendarmenmarkt DE	28	4.58	4.66	92.8	82.2	21 438	17 963	795	712
Berlin Zoo DE	30	4.64	4.58	75.9	76.8	4 816	19 526	172	703
Budapest HU	30	4.78	4.90	57.1	51.5	14 558	13 266	487	469
Dresden DE	38	4.84	4.85	74.0	60.4	20 271	17 297	780	650
Edinburgh GB	29	4.70	4.71	89.0	85.8	18 812	18 555	1 171	1 085
Hamburg DE	40	4.88	4.88	91.3	84.8	28 935	27 449	1 315	1 310
Lissabon PT	27	4.66	4.73	89.1	83.4	20 038	19 044	649	612
London GB	44	4.77	4.80	93.8	93.4	40 963	42 172	1 555	1 705
München DE	57	4.44	4.49	77.9	70.6	36 436	32 895	1 355	1 322
Paris FR	64	4.49	4.51	90.1	91.5	49 276	50 018	1 957	2 222
Prag CZ	48	4.67	4.79	56.5	56.6	19 283	20 454	795	893
Salzburg AT	28	4.84	4.86	85.4	80.4	17 694	16 799	800	876
Wien AT	34	4.66	n/a	78.3	n/a	9 937	n/a	381	n/a

Hausboot-Basen

Midi FR	8	4.80	4.56	62.2	43.7	4 425	2 893	239	184
Müritz DE	8	4.36	4.11	70.1	50.2	5 058	3 594	264	223
Total eigene Resorts	4 988	4.60	4.63	73.2	69.1	2 621 268	2 535 766	117 732	120 477
Partner-Resorts	16	n/a	n/a	n/a	49.5	325	7 074	29	544
Total Resorts	5 004	4.60	4.63	73.2	69.0	2 621 593	2 542 840	117 761	121 021

¹Anzahl Wohneinheiten zur Verfügung der Aktionäre und Mitglieder Ende Jahr

²Gemäss Fragebogen (Skala 1 - 5), der den Aktionären und Mitgliedern nach jedem Aufenthalt zugesandt wird.

³Schliesszeiten aufgrund von Renovationen sind mitberücksichtigt

⁴Anzahl Übernachtungen: Anzahl Gäste x Anzahl Nächte

KONSOLIDIERTE JAHRESRECHNUNG DER HAPIMAG AG PER 31.12.2025

KONSOLIDIERTE BILANZ

Aktiven

in EUR 1000	Erläuterung	2024	2025
Flüssige Mittel	1	13 902	8 334
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	16 017	15 260
Übrige kurzfristige Forderungen	3	12 173	12 003
Vorräte	4	2 383	2 089
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5	3 388	3 727
Umlaufvermögen		47 863	41 413
Sachanlagen	6	589 877	600 417
Immaterielle Werte	7	91	86
Finanzanlagen	8	334	329
Anlagevermögen		590 302	600 832
Total Aktiven		638 165	642 245

Passiven

Finanzverbindlichkeiten	9	5 317	23 856
Verbindlichkeiten aus Wohnrechten	10	19 110	12 014
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11	16 620	8 790
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	12	2 697	2 648
Passive Rechnungsabgrenzungen	13	17 620	19 581
Rückstellungen	14	3 133	2 652
Kurzfristige Verbindlichkeiten		64 497	69 541
Finanzverbindlichkeiten	9	21 267	21 492
Darlehen von Aktionären	15	133 519	132 198
Verbindlichkeiten aus Wohnrechten	10	23 799	19 141
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	16	3 300	2 498
Latente Ertragssteuerrückstellungen	17	13 159	12 662
Rückstellungen	14/18	21 429	21 435
Langfristige Verbindlichkeiten		216 473	209 426
Verbindlichkeiten		280 970	278 967
Aktienkapital	19	22 956	22 956
Kapitalreserven	20	437 598	443 270
Eigene Aktien	21	- 30 361	- 29 016
Übrige Reserven	20	- 96 690	- 97 508
Kumulierte Jahresergebnisse		23 692	23 576
Eigenkapital, zurechenbar an Hapimag-Aktionäre		357 195	363 278
Total Passiven		638 165	642 245

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG

in EUR 1000	Erläuterung	2024	2025
Jahresbeiträge	22	70 902	68 117
Umsatz Resorts	23	117 761	121 021
Sonstige Umsatzerlöse	24	2 708	2 775
Umsatzminderungen	25	- 3 636	- 3 847
Umsatz		187 735	188 066
Ertrag aus abgewohnten Wohnrechten	10	13 192	16 970
Sonstige betriebliche Erträge	26	5 463	4 093
Betriebsertrag		206 390	209 129
Waren- und Serviceaufwand	27	- 24 483	- 24 394
Personalaufwand	28	- 72 896	- 77 147
Abschreibungen auf Sachanlagen und Amortisationen auf immateriellen Werten	6/7	- 32 423	- 32 245
Unterhalts- und Betriebsaufwand	29	- 41 410	- 40 418
Marketing- und Vertriebsaufwand	30	- 2 037	- 1 518
Verwaltungsaufwand	31	- 18 671	- 21 210
Sonstiger betrieblicher Aufwand	32	- 9 708	- 10 048
Betriebsergebnis		4 762	2 149
Finanzertrag	33	974	466
Finanzaufwand	33	- 1 681	- 3 357
Ergebnis vor Steuern		4 055	- 742
Ertragssteuern	34	- 667	626
Konsolidiertes Ergebnis, zurechenbar an Hapimag-Aktionäre		3 388	- 116

KONSOLIDIERTE JAHRESRECHNUNG DER HAPIMAG AG PER 31.12.2025

VERÄNDERUNG DES KONSOLIDierten EIGENKAPITALS

in EUR 1000	Erläuterung	Aktienkapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Übrige Reserven	Kumulierte Jahres- ergebnisse	Eigenkapital, zurechenbar an Hapimag Aktionäre
Stand 1.1.2024		22 956	420 685	- 20 992	- 115 175	20 304	327 778
Konsolidiertes Ergebnis						3 388	3 388
Währungsumrechnungs- differenzen	20				5 604		5 604
Anpassungen Inflation Accounting Türkei	20		9 874				9 874
Verkauf Aktien	20		2 468				2 468
Entnahme aus eigenen Aktien	20/21		- 2 090	2 090			0
Rückkauf Aktien	21			- 11 459			- 11 459
Ausübung Kaufrechte	20				12 881		12 881
Rücknahme Darlehen von Aktionären	20		6 661				6 661
Stand 31.12.2024		22 956	437 598	- 30 361	- 96 690	23 692	357 195
Konsolidiertes Ergebnis						- 116	- 116
Währungsumrechnungs- differenzen	20				- 2 237		- 2 237
Anpassungen Inflation Accounting Türkei	20		3 443				3 443
Verkauf Aktien	20		3 296				3 296
Entnahme aus eigenen Aktien	20/21		- 2 515	2 515			0
Rückkauf Aktien	21			- 1 170			- 1 170
Ausübung Kaufrechte	20		- 526		1 419		893
Rücknahme Darlehen von Aktionären	20		1 974				1 974
Stand 31.12.2025		22 956	443 270	- 29 016	- 97 508	23 576	363 278

Der überwiegende Anteil des Umsatzes der Hapimag-Gruppe wird mit Aktionären erzielt. Eine Ausschüttung der Reserven ist nicht vorgesehen.

KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG

in EUR 1000	Erläuterung	2024	2025
Betriebstätigkeit			
Konsolidiertes Ergebnis		3 388	- 116
Ertragssteuern	34	667	- 626
Abschreibungen und Amortisationen	6/7	32 423	32 245
Gewinn (-)/Verlust aus Anlagenabgang, netto	26/32	157	180
Ertrag aus abgewohnten Wohnrechten	10	- 13 192	- 16 970
Zinsertrag	33	- 964	- 466
Zinsaufwand	33	403	436
Sonstige liquiditätsunwirksame Positionen		589	980
Veränderung Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzungen		- 1 737	360
Veränderung Vorräte		- 879	- 100
Veränderung Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungen		4 388	- 2 049
Erhaltene Zinsen		962	464
Bezahlte Zinsen		- 403	- 459
Bazahlte (-) / Erhaltene Ertragssteuern		- 678	91
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		25 124	13 970
Investitionstätigkeit			
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Werte	6/7	- 35 519	- 40 348
Einnahmen aus Verkauf von Sachanlagen		88	35
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		- 35 431	- 40 313
Finanzierungstätigkeit			
Verkauf Aktien		2 468	3 296
Rückkauf Aktien		- 1 740	- 665
Ausübung Kaufrecht		- 1 665	- 116
Aufnahme Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		5 253	23 706
Rückzahlung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		- 5 253	- 5 339
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		- 937	20 882
Währungsumrechnungsdifferenzen auf flüssigen Mitteln		- 191	- 107
Zunahme/Abnahme (-) flüssige Mittel		- 11 435	- 5 568
Stand flüssige Mittel Jahresbeginn	1	25 337	13 902
Stand flüssige Mittel Jahresende	1	13 902	8 334

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2025 DER HAPIMAG AG

1. GRUNDSÄTZE DER KONSOLIDIERTEN RECHNUNGSLEGUNG

Berichterstattende Gesellschaft

Die konsolidierte Jahresrechnung (Konzernrechnung) umfasst die Hapimag AG, Steinhausen, als Muttergesellschaft und ihre Tochtergesellschaften, bei denen die Muttergesellschaft die Beteiligung beherrscht (zusammengenommen «die Gruppe» oder «Hapimag», einzeln «die Konzerngesellschaften»). Beteiligungen mit einer Beteiligungsquote unter 100 Prozent bestehen nicht. Die in die Konsolidierung einbezogenen Gesellschaften sind auf der Seite 85 aufgeführt.

Übereinstimmungserklärung

Die konsolidierte Jahresrechnung der Hapimag AG wird in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die konsolidierte Jahresrechnung wurde am 6. März 2026 durch den Verwaltungsrat der Hapimag AG genehmigt. Sie unterliegt ferner der Genehmigung durch die Generalversammlung am 7. Mai 2026.

Konsolidierungsgrundsätze

Aktiven und Passiven sowie Erträge und Aufwendungen werden nach der Methode der Vollkonsolidierung zu 100 Prozent übernommen. Konzerninterne Beziehungen (Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen) werden eliminiert. Zwischengewinne auf konzerninternen Transaktionen und Beständen werden erfolgswirksam eliminiert.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Akquisitions-Methode. Die Anschaffungskosten einer akquirierten Gesellschaft werden dabei mit den zum Verkehrswert bewerteten Nettoaktiven zum Zeitpunkt des Erwerbs verrechnet.

Die Konsolidierung erfolgt aufgrund der nach einheitlichen Grundsätzen erstellten Einzelabschlüsse der Konzerngesellschaften. Die Rechnungslegungsgrundsätze werden kontinuierlich angewendet. Einheitlicher Stichtag ist der 31. Dezember. Die konsolidierte Jahresrechnung wird, von derivativen Finanzinstrumenten abgesehen, nach dem Anschaffungskostenprinzip erstellt.

Die konsolidierte Jahresrechnung wird in Euro (EUR), gerundet auf Tausender, dargestellt. Die Muttergesellschaft Hapimag AG hat die funktionale Währung Schweizer Franken. Der Grund für die Wahl der Präsentationswährung EUR liegt in der internationalen Ausrichtung der Gruppe und in der Tatsache, dass für die meisten Konzerngesellschaften der EUR bereits die funktionale Währung ist.

Währungsumrechnung

Fremdwährungstransaktionen

Die lokale Landeswährung wird als funktionale Währung sämtlicher Konzerngesellschaften angesehen. Transaktionen in Fremdwährungen werden zum Tageskurs zum Zeitpunkt der Transaktion in die funktionale Währung umgerechnet. Die zum 31. Dezember in Fremdwährung gehaltenen monetären Aktiven und Verbindlichkeiten werden zum Bilanzstichtagskurs in die funktionale Währung umgerechnet. Aus der Umrechnung zum Stichtagskurs entstehende Differenzen werden ergebniswirksam erfasst und im Finanzergebnis ausgewiesen.

Umrechnung von zu konsolidierenden Jahresrechnungen

Die zu konsolidierenden Jahresrechnungen in fremder Währung werden in die Präsentationswährung EUR umgerechnet. Diese Umrechnung erfolgt nach der Stichtagskurs-Methode. Aktiven und Verbindlichkeiten werden mit dem Tageskurs zum Bilanzstichtag umgerechnet. Das Eigenkapital wird zu historischen Kursen geführt. Erträge und Aufwendungen werden zu Durchschnittskursen der jeweiligen Periode umgerechnet. Differenzen aus der Umrechnung sowie die Fremdwährungseffekte auf langfristigen Konzerndarlehen mit Beteiligungscharakter werden ergebnisneutral als Währungsumrechnungsdifferenzen in den Übrigen Reserven als Teil des Eigenkapitals erfasst. Die kumulierten Währungsumrechnungsdifferenzen aus Umrechnungen von Jahresrechnungen und Konzerndarlehen werden bei einer Veräusserung einer Tochtergesellschaft ergebniswirksam erfasst.

Rechnungslegung in Hochinflationländern

Der Abschluss eines Unternehmens, dessen funktionale Währung die Währung eines Hochinflationlandes ist, muss an die Änderungen der allgemeinen Kaufkraft angepasst werden, damit die bereitgestellten Finanzinformationen aussagekräftiger sind.

Aufgrund der aktuell sehr hohen Inflationsraten in der Türkei wurde der Abschluss der türkischen Tochtergesellschaft mittels Indexierung an die Kaufkraft zum Berichtszeitpunkt angepasst. Für die Indexierung wurde der Konsumentenpreis Index der Türkei verwendet.

Darstellung in der Konzerngeldflussrechnung

Die Konzerngeldflussrechnung ist nach der indirekten Methode aufgestellt. Die Veränderung der Verbindlichkeit aus Wohnrechten ist als positiver Cashflow dem Geldfluss aus Betriebstätigkeit zugeordnet. Die direkt im Eigenkapital erfassten Beträge aus Verkauf und Rückkauf eigener Aktien werden hingegen als Finanzierungstätigkeiten dargestellt.

Geschäftsmodell und Umsatzlegung

Hapimag erstellt und betreibt eigene Resorts, welche in erster Linie den Hapimag Aktionären und Mitgliedern zur Verfügung gestellt werden. Hapimag verkauft aktienhaltige und aktienlose Wohnrechtsprodukte (sog. Sonstige Wohnrechtsprodukte). Durch den Erwerb eines Wohnrechtsproduktes wird man Mitglied und durch den Erwerb einer Aktie zusätzlich Aktionär. Dem Mitglied werden pro Wohnrechtsprodukt einmalig oder wiederkehrend Wohnpunkte gutgeschrieben. Die Mitglieder können mit den gutgeschriebenen Wohnpunkten in jeweils verfügbaren Hapimag Resorts Beherbergungsleistungen buchen und nutzen. Hapimag ist verpflichtet, für alle Wohnrechte den benötigten Wohnraum bereitzustellen.

Die Rechtsbeziehung zwischen Hapimag und ihren Aktionären wird, in Ergänzung zu den Statuten, durch die Allgemeinen Bestimmungen beim Erwerb der Aktie geregelt. Für die sonstigen Wohnrechtsprodukte gelten separate Allgemeine Bestimmungen.

A) Verkauf Aktien inkl. Wohnrechten

Aktuell werden nur noch zurückgekaufte Aktien (sog. Depotaktien) verkauft (siehe Eigene Aktien). Der Gewinn oder Verlust der wiederverkauften Depotaktien wird in den Kapitalreserven erfasst.

Dem Aktionär werden jährlich 60 Wohnpunkte pro Aktie gutgeschrieben, welche nicht bilanziert werden. Die Aktionäre sind vertraglich verpflichtet in Form von Jahresbeiträgen die finanziellen Mittel aufzubringen, um den von ihnen finanzierten Wohnraum zu verwalten und zu unterhalten. Deshalb bilanziert Hapimag keine Verbindlichkeiten für diese Wohnpunkte. Hingegen werden die vorhandenen Wohnpunkte von stillgelegten, gekündigten Wohnrechten oder zurückgekauften Aktien unter den Passiven Rechnungsabgrenzungen bilanziert, da Hapimag für diese Wohnpunkte eine Wohnraumverpflichtung hat, diesen aber keine Jahresbeiträge mehr gegenüberstehen. Die Veränderung dieser Verbindlichkeit wird erfolgswirksam im Umsatz (Jahresbeiträge Aktien) erfasst.

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2025 DER HAPIMAG AG

B) Umsatz sonstige Wohnrechtsprodukte

Der Verkaufspreis der sonstigen Wohnrechtsprodukte beinhaltet grundsätzlich die Komponenten Amortisation von Wohnraum, vorausbezahlte operative Kostenanteile des Jahresbeitrages und Umsatz sonstige Wohnrechtsprodukte. Bei der Rechnungsstellung der Verkäufe von sonstigen Wohnrechtsprodukten werden die drei Komponenten wie folgt gebucht:

Der Amortisationsanteil wird in die Verbindlichkeiten aus Wohnrechten (kurz- und langfristige Verbindlichkeit) und der vorausbezahlte operative Kostenanteil des Jahresbeitrages wird unter den Verbindlichkeiten (passive Rechnungsabgrenzung und übrige langfristige Verbindlichkeiten) gebucht. Der darüber hinausgehende Verkaufserlös wird als Umsatz sonstige Wohnrechtsprodukte in die Erfolgsrechnung gebucht.

Bei der Nutzung des Wohnrechts reduziert sich erstens die Verbindlichkeit aus Wohnrechten und zweitens die passiven Rechnungsabgrenzungen (Anzahl Punkte mal passivierter Betrag pro Punkt). Die Reduktion der Verbindlichkeit aus Wohnrechten wird dem Ertrag aus abgewohnten Wohnrechten und die der passiven Rechnungsabgrenzungen dem Umsatz Jahresbeiträge gutgeschrieben.

C) Jahresbeiträge

Die Jahresbeiträge der Aktien und der sonstigen Wohnrechtsprodukte, sofern nicht im Produktpreis enthalten, werden zu Beginn des Kalenderjahres in Rechnung gestellt und als Umsatz erfasst. Der erste Jahresbeitrag für das Kaufjahr wird zum Zeitpunkt des Aktienverkaufs als Umsatz erfasst.

D) Umsatz Resorts

Der Umsatz der Resorts beinhaltet im Wesentlichen die Erlöse aus den Kostenbeiträgen vor Ort und Serviceleistungen sowie die Nettoumsätze aus Warenverkäufen. Diese Umsätze werden in der Periode erfasst, in der die Dienstleistungen oder Lieferungen erbracht wurden.

E) Rückkauf von Aktien

Im Zusammenhang mit dem Verkauf von Aktien bis zum 30.6.2007 nimmt Hapimag von Aktionären zum Rückkauf angebotene Aktien (inkl. Wohnrecht) im Ausmass von 10 Prozent der verkauften Aktien an neue Aktionäre zurück. Der Rückkaufspreis berücksichtigt einen Rückkaufsabschlag.

Gemäss den Allgemeinen Bestimmungen der Hapimag-Aktie 21 (Verkauf zwischen 1.7.2007 und 31.8.2012) müssen Rückkäufe von diesen Aktien höchstens im Umfang der getätigten Aktienverkäufe des Kalenderjahres erfolgen. In dieser Rückkaufsverpflichtung sind die vorgängig erwähnten Rückkäufe von Aktien enthalten.

Zum Bilanzstichtag wurden alle Rückkaufsverpflichtungen erfüllt, und es bestanden keine offenen Verpflichtungen zum Rückkauf von weiteren Aktien.

Für die ab September 2012 verkauften aktienhaltigen Produkte besteht für Hapimag keine Rückkaufsverpflichtung, sondern Hapimag kann nach freiem Ermessen über Rückkäufe entscheiden. Der Rückkaufspreis für diese aktienhaltigen Produkte ist der Substanzwert. Er wird ermittelt, indem der Betrag der betriebswirtschaftlichen Eigenmittel (= Eigenkapital, Darlehen von Aktionären und Investitionszuschüsse) gemäss Konzernbilanz der Hapimag durch die Anzahl der per Ende des Geschäftsjahres im Umlauf befindlichen Hapimag-Aktien dividiert wird. Ausschlaggebend ist die Bilanz des der Auszahlung vorangehenden Geschäftsjahres.

F) Eintausch von Aktien

Seit 2014 werden den Aktionären Möglichkeiten angeboten, ihre Mitgliedschaft anzupassen oder zu beenden. Eingetauschte und im Rahmen dieser Angebote zurückgekaufte Aktien werden analog zum Rückkauf von Aktien verbucht.

G) Abgabe Wohnpunkte beim Hapimag Treueprogramm und sonstige Wohnpunkte

Alle Hapimag-Aktionäre und Mitglieder nehmen am Hapimag Treueprogramm teil. Beim Belohnungsprogramm wird pro CHF 250 Umsatz in den Resorts monatlich ein bis drei Wohnpunkte dem Mitglied gutgeschrieben. Unter den sonstigen Wohnpunkten sind u.a. Punktegutschriften als Empfehlungsprämien, Mitglieder-Entschädigungen sowie Punkte an Mitarbeiter enthalten. Die Abgabe dieser Wohnpunkte wird erfolgswirksam erfasst und unter Verbindlichkeiten aus Wohnrechten bilanziert. Bei Inanspruchnahme des Wohnrechts wird die Verbindlichkeit wieder erfolgswirksam aufgelöst.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel bestehen aus Kassenbeständen und Bankguthaben sowie aus kurzfristig kündbaren Festgeldanlagen mit einer Fälligkeit von bis zu 90 Tagen, gerechnet vom Erwerbszeitpunkt.

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente, die zur Absicherung von zukünftigen Geldflüssen dienen, werden bis zur Realisierung im Anhang ausgewiesen. Die Realisierung wird erfolgswirksam im Finanzergebnis gezeigt. Die übrigen derivativen Finanzinstrumente werden im Erwerbszeitpunkt zum Verkehrswert, unter Einbezug von Transaktionskosten, bilanziert. Unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Verkehrswertbewertung dieser Instrumente werden erfolgswirksam im Finanzergebnis erfasst.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige kurzfristige Forderungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige kurzfristige Forderungen werden zu Nominalwerten abzüglich Wertberichtigungen für Bonitätsrisiken bilanziert.

Gruppen von Forderungen mit ähnlichem Risikoprofil, bei denen Hinweise dafür bestehen, dass der ausstehende Betrag nicht vollumfänglich eingehen wird, werden pauschal wertberichtigt. Die Pauschalwertberichtigung basiert auf Erfahrungswerten und der Annahme, je länger eine Forderung überfällig ist, desto höher ist deren Ausfallrisiko.

Vorräte

Bei den Vorräten handelt es sich in erster Linie um Güter, die für den Betrieb der Resorts notwendig sind oder dort verkauft werden. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten oder zum tieferen Nettoveräußerungswert. Die Anschaffungskosten entsprechen den durchschnittlichen Einstandskosten.

Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen und Wertbeeinträchtigungen (impairment losses) bilanziert. Gebäudebestandteile mit unterschiedlicher Lebensdauer werden separat erfasst. Die Abschreibungen der Sachanlagen bzw. von deren separat erfassten Bestandteilen erfolgen linear über die erwartete Nutzungsdauer:

Gebäude Rohbau	40 – 60 Jahre
Gebäudeinstallationen und Aussenanlagen	15 – 30 Jahre
Technische Installationen	10 – 15 Jahre
Sonstige Einrichtungen und Möblierungen	4 – 12.5 Jahre
Hausboote inklusive Einrichtungen	12.5 Jahre
IT-Systeme, Fahrzeuge	4 – 5 Jahre

Grundstücke werden, mit Ausnahme von Wertbeeinträchtigungen, nicht abgeschrieben. Ersatzinvestitionen von separat erfassten Gebäudebestandteilen werden aktiviert. Sonstige Investitionen werden nur aktiviert, wenn damit der zukünftige Nutzwert der Anlage erhöht wird. Anlagen im Bau sind noch nicht fertiggestellte bzw. noch nicht betriebsbereite Anlagegüter. Diese werden aktiviert, aber nicht abgeschrieben, allerdings bei Vorliegen von Indikatoren einem Wertminderungstest unterzogen. Finanzierungskosten werden für qualifizierende Vermögenswerte aktiviert.

Nicht aktiviert werden: sämtliche Wartungs- und Unterhaltsarbeiten ausserhalb des Renovationszyklus, direkte Kosten der Hapimag Mitarbeiter und der Ingangsetzungsaufwand; diese sind dem operativen Aufwand zugeordnet.

Der Erwerb von Sachanlagen mittels Leasings ist unbedeutend. Sämtliche geleasten Gegenstände sind sogenannte Operating Leases und somit in der Bilanz nicht erfasst.

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2025 DER HAPIMAG AG

Immaterielle Werte

Die immateriellen Werte werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Amortisationen und Wertbeeinträchtigungen (impairment losses) bilanziert und über die folgenden erwarteten Nutzungsdauern abgeschrieben:

Software	4 – 5 Jahre
Lizenzen und Nutzungsrechte	Jeweilige vertragliche Nutzungsdauer

Wertbeeinträchtigungen (impairment losses)

Der Buchwert sämtlicher Aktiven ausser Vorräte wird am Bilanzstichtag dahin gehend überprüft, ob Anzeichen für eine mögliche Wertbeeinträchtigung vorliegen. Falls solche Anzeichen bestehen, wird der erzielbare Betrag ermittelt. Der erzielbare Betrag ist der höhere des Nutzwerts und des Netto-Marktwerts abzüglich Veräusserungskosten. Ein Aktivum ist in seinem Wert beeinträchtigt, wenn sein Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt. Falls eine Wertbeeinträchtigung vorliegt, wird der Buchwert auf den erzielbaren Betrag reduziert. Die Wertbeeinträchtigung wird erfolgswirksam erfasst.

Finanzverbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten werden zu Nominalwerten bilanziert. Bankverbindlichkeiten werden als kurzfristige Verbindlichkeiten bilanziert, sofern diese innerhalb von 12 Monaten fällig sind.

Darlehen von Aktionären

Bis zum 28.2.2000 wurde beim Verkauf einer Aktie ein Teil des Investitionsbedarfs (CHF 1100) als Verbindlichkeit unter der Position Darlehen von Aktionären verbucht. Das Darlehen war in den Allgemeinen Bestimmungen der Mitgliedschaft umschrieben, unkündbar und unverzinsbar. Im Falle der Rücknahme von Aktien mit Darlehen nimmt der Saldo der Darlehen von Aktionären - in der Nominalwährung CHF betrachtet - kontinuierlich ab.

Verbindlichkeiten aus Wohnrechten

Diese Verbindlichkeiten entstehen aus dem Verkauf von sonstigen Wohnrechtsprodukten (siehe Abschnitt B) und aus der Abgabe von Wohnpunkten aus dem Treueprogramm sowie von sonstigen Wohnpunkten (siehe Abschnitt G). Für die im Geschäftsjahr abgewohnten Wohnrechte erfolgt eine erfolgswirksame Auflösung dieser Verbindlichkeiten unter der Position Ertrag aus abgewohnten Wohnrechten (siehe Bemerkungen zur Umsatzlegung).

Investitionszuschüsse

Hapimag erhält aufgrund ihrer Tätigkeiten in einzelnen Ländern Investitionszuschüsse. Diese werden bei Erhalt unter den Sonstigen Verbindlichkeiten passiviert und, sofern die Einhaltung allfälliger damit verbundener Konditionen als wahrscheinlich gilt, linear über die Nutzungsdauer des jeweiligen Investitionsobjekts als Sonstiger betrieblicher Ertrag aufgelöst.

Ertragssteuern

Die Ertragssteuern umfassen die laufenden und die latenten Steuern des Jahres. Diese werden zu aktuellen bzw. tatsächlich zu erwartenden, länderspezifischen Steuersätzen berechnet. Laufende Ertragssteuern umfassen die erwarteten Steuern auf den gemäss lokaler Steuergesetzgebung ermittelten Ergebnissen der einzelnen Konzerngesellschaften sowie allfälliger Nachsteuern oder Steuerrückerstattungen zu Vorjahren. Die jährliche Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise. Es werden auf den temporären Differenzen zwischen den Bilanzwerten der Steuerabschlüsse und den für die Konzernrechnung massgebenden Bilanzwerten latente Steuern berechnet. Aktive latente Ertragssteuern werden maximal in der Höhe der passiven latenten Ertragssteuern angesetzt.

Personalvorsorgeverpflichtungen

In der Gruppe bestehen für Mitarbeiter im Einklang mit den entsprechenden nationalen Vorschriften unterschiedliche Systeme der Altersvorsorge. Die tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen aus den Personalvorsorgeplänen werden jährlich beurteilt und auf den Bilanzstichtag berechnet. Die Mitarbeiter der Hapimag AG, Steinhausen, sind in der rechtlich unabhängigen Vorsorgestiftung (Hapimag Pensionskasse) versichert. Die Ermittlung einer allfälligen Über- und Unterdeckung erfolgt aufgrund des nach Swiss GAAP FER 26 erstellten Jahresabschlusses der Pensionskasse Hapimag. Bei den ausländischen Vorsorgeplänen basiert die Berechnung der wirtschaftlichen Verpflichtung auf den länderspezifisch anerkannten Methoden. Die Aktivierung eines wirtschaftlichen Nutzens aus einer Überdeckung in der Vorsorgeeinrichtung erfolgt, sofern dieser für künftige Vorsorgeaufwendungen der Gesellschaft verwendet wird. Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, sofern die Voraussetzungen für die Bildung einer Rückstellung erfüllt sind. Veränderungen des wirtschaftlichen Nutzens oder der wirtschaftlichen Verpflichtung werden wie die für die Periode angefallenen Beiträge erfolgswirksam im Personalaufwand erfasst.

Rückstellungen

Rückstellungen werden als langfristige und kurzfristige Rückstellungen ausgewiesen, wenn Hapimag aus einem Ereignis der Vergangenheit eine gegenwärtige Verpflichtung hat und wenn der zukünftige Abfluss von Ressourcen zuverlässig geschätzt werden kann und wahrscheinlich ist.

Eigene Aktien

Seit 2013 gibt es keine Vorratsaktien mehr, somit werden unter Eigenen Aktien nur noch Depotaktien bilanziert. Depotaktien sind zurückgekaufte Aktien (siehe Abschnitte E und F). Diese Aktien werden zum Zweck des Wiederverkaufs an die Hapimag Mitglieder gehalten und werden als eigene Aktien als Minusposten im Eigenkapital ausgewiesen.

Rückkauf und Wiederverkauf von Hapimag-Aktien werden, wie unter den Erläuterungen zur Umsatzlegung ausgeführt (siehe Abschnitte A, E und F), verbucht.

Kaufrecht für den Rückkauf von Hapimag-Aktien

Hapimag hat in den Geschäftsjahren 2014 bis 2018 von Aktionären ein zehnjähriges Kaufrecht erworben. Das Kaufrecht stellt ein Eigenkapitalinstrument dar und wird als Abzugsposten im Eigenkapital gebucht. Hapimag kann jederzeit das Kaufrecht zum vereinbarten Preis pro Aktie ausüben. Bei der Ausübung des Kaufrechts wird die erhaltene Aktie unter Eigenen Aktien erfasst und der vereinbarte Preis pro Aktie ausbezahlt. Es besteht für Hapimag keine Kaufverpflichtung.

Einschätzungen bei der Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze sowie zukunftsbezogene Schätzungsunsicherheiten

Die Resorts unterliegen standortbedingten Risiken, welche die Attraktivität des Resorts beeinflussen können (Umweltkatastrophen, politische Unruhen, Ausbruch von Krankheiten usw.). Als Folge daraus könnten Wertbeeinträchtigungen (impairment losses) notwendig werden.

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2025 DER HAPIMAG AG

2. ERLÄUTERUNGEN

1. Flüssige Mittel (in EUR 1000)	2024	2025
Kassenbestände	295	294
Bankguthaben	13 607	8 040
Total	13 902	8 334

2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (in EUR 1000)		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27 947	27 533
Wertberichtigung	- 11 930	- 12 273
Total	16 017	15 260

Es bestehen keine Risikokonzentrationen, da die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber einer Vielzahl von Mitgliedern in verschiedenen Ländern bestehen.

3. Übrige kurzfristige Forderungen (in EUR 1000)		
Mehrwertsteuerforderungen	10 363	10 877
Sonstige Steuerforderungen	812	419
Forderungen gegenüber Lieferanten	249	360
Forderungen Sozialabgaben	65	7
Sonstige Forderungen	684	340
Total	12 173	12 003

Risikokonzentrationen sind nicht bekannt. Wesentliche Forderungsausfälle sind nicht zu erwarten.

4. Vorräte (in EUR 1000)		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1 534	1 098
Fertige Erzeugnisse und Waren	849	991
Total	2 383	2 089

5. Aktive Rechnungsabgrenzungen (in EUR 1000)		
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3 388	3 727
Total	3 388	3 727

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten ausschliesslich Abgrenzungen für vorausbezahlte Aufwendungen des Folgejahres.

6. Sachanlagen (in EUR 1000)	Einrichtungen, Hausboote, Betriebs- und Geschäftsausstattungen, Fahrzeuge			Nicht abgeschlossene Renovationen	Total
	Grundstücke und Bauten				
Kumulierte Anschaffungskosten zum 1.1.2024	1 018 909	214 034	28 793	1 261 736	
Anpassungen Inflation Accounting Türkei	21 018	5 527	0	26 545	
Zugänge	12 923	6 737	15 856	35 516	
Umbuchungen	24 382	3 666	- 28 048	0	
Abgänge	- 14 198	- 5 254	0	- 19 452	
Währungsumrechnungsdifferenzen	- 2 204	14	2	- 2 188	
Kumulierte Anschaffungskosten zum 31.12.2024	1 060 830	224 724	16 603	1 302 157	
Kumulierte Abschreibungen zum 1.1.2024	510 252	173 556	0	683 808	
Anpassungen Inflation Accounting Türkei	13 001	4 545	0	17 546	
Zugänge	23 482	8 936	0	32 418	
Umbuchungen	50	- 50	0	0	
Abgänge	- 14 005	- 5 202	0	- 19 207	
Währungsumrechnungsdifferenzen	- 1 944	- 341	0	- 2 285	
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2024	530 836	181 444	0	712 280	
Kumulierte Anschaffungskosten zum 1.1.2025	1 060 830	224 724	16 603	1 302 157	
Anpassungen Inflation Accounting Türkei	7 204	1 664	0	8 868	
Zugänge	20 763	8 062	11 523	40 348	
Umbuchungen	8 499	4 392	- 12 891	0	
Abgänge	- 10 993	- 4 006	0	- 14 999	
Währungsumrechnungsdifferenzen	- 378	- 958	- 3	- 1 339	
Kumulierte Anschaffungskosten zum 31.12.2025	1 085 925	233 878	15 232	1 335 035	
Kumulierte Abschreibungen zum 1.1.2025	530 836	181 444	0	712 280	
Anpassungen Inflation Accounting Türkei	4 629	1 417	0	6 046	
Zugänge	23 016	9 223	0	32 239	
Umbuchungen	- 39	39	0	0	
Abgänge	- 10 788	- 3 996	0	- 14 784	
Währungsumrechnungsdifferenzen	- 522	- 641	0	- 1 163	
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2025	547 132	187 486	0	734 618	
Nettobuchwerte zum 1.1.2024	508 657	40 478	28 793	577 928	
Nettobuchwerte zum 31.12.2024	529 994	43 280	16 603	589 877	
Nettobuchwerte zum 31.12.2025	538 793	46 392	15 232	600 417	

Im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr wurden keine Finanzierungskosten aktiviert.

In der Zeile Umbuchungen wird die Umverteilung der abgeschlossenen Renovationen auf die zwei Anlagenkategorien abgebildet.

Die Abgänge im Berichtsjahr sowie im Vorjahr betreffen im Wesentlichen die Renovationen.

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2025 DER HAPIMAG AG

7. Immaterielle Werte (in EUR 1000)	Lizenzen und		Total
	EDV-Software	Nutzungsrechte	
Nettobuchwerte zum 1.1.2024	12	82	94
Nettobuchwerte zum 31.12.2024	10	81	91
Nettobuchwerte zum 31.12.2025	7	79	86

8. Finanzanlagen (in EUR 1000)	2024	2025
Langfristige Forderungen gegenüber Lieferanten (Kautionen)	141	137
Gelder auf Sperrkonten	86	86
Sonstige langfristige Forderungen	107	106
Total	334	329

Risikokonzentrationen sind nicht bekannt. Wesentliche Forderungsausfälle sind nicht zu erwarten.

9. Finanzverbindlichkeiten (in EUR 1000)		
Finanzverbindlichkeiten langfristig		
Bankverbindlichkeiten	21 267	21 492
Finanzverbindlichkeiten kurzfristig		
Bankverbindlichkeiten	5 317	23 856
Total	26 584	45 348

10. Verbindlichkeiten aus Wohnrechten (in EUR 1000) 2024 2025

Verbindlichkeiten aus Verkauf von Wohnrechten

Stand Jahresbeginn	36 811	30 376
Zugang	390	142
Abnahme aus Rückkauf von Wohnrechten	– 1	– 1
Abgang aus abgewohnten Wohnrechten	– 6 357	– 4 925
Währungsumrechnungsdifferenzen	– 467	290
Stand Jahresende	30 376	25 882

Für die im Geschäftsjahr abgewohnten Wohnrechte erfolgt eine erfolgswirksame Auflösung.

Verbindlichkeiten aus Abgabe von sonstigen Wohnpunkten

Stand Jahresbeginn	14 879	12 533
Zunahme Verbindlichkeiten Wohnpunkte aus Treueprogramm	3 707	3 826
Zunahme Verbindlichkeiten sonstige Wohnpunkte	1 017	824
Abgang aus abgewohnten sonstigen Wohnpunkten (inkl. Punkte aus Treueprogramm)	– 6 835	– 12 045
Währungsumrechnungsdifferenzen	– 235	135
Stand Jahresende	12 533	5 273

Total Verbindlichkeiten aus Wohnrechten, Stand Jahresende	42 909	31 155
– davon langfristig	23 799	19 141
– davon kurzfristig	19 110	12 014

11. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (in EUR 1000)

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bis 1 Jahr	16 620	8 790
Total	16 620	8 790

12. Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten (in EUR 1000)

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	2 697	2 648
Total	2 697	2 648

13. Passive Rechnungsabgrenzungen (in EUR 1000)

Ertragsabgrenzungen Reiseleistungen	791	760
Abgrenzung vorausbezahlte operative Kostenanteile des Jahresbeitrages	4 741	4 600
Sonstige Ertragsabgrenzungen	2 484	2 728
Laufende Ertragssteuern	396	68
Sonstige Steuern	3 044	4 336
Sozialabgaben	1 225	1 280
Ausstehende Rechnungen für Lieferungen und Leistungen	4 939	5 809
Total	17 620	19 581

Die Reiseleistungen werden auf den Erfüllungszeitpunkt hin ertragsmässig abgegrenzt.

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2025 DER HAPIMAG AG

14. Rückstellungen (kurz- und langfristig)	Sonstige Steuern	Sonstige	Total
Rückstellungen kurzfristig (in EUR 1000)			
Stand 1.1.2024	119	4 755	4 874
Verbrauch	- 36	- 1 772	- 1 808
Auflösung	- 27	- 971	- 998
Zuführung	68	1 043	1 111
Währungsumrechnungsdifferenzen	- 1	- 45	- 46
Stand 31.12.2024	123	3 010	3 133
Stand 1.1.2025			
	123	3 010	3 133
Verbrauch	- 116	- 838	- 954
Auflösung	0	- 72	- 72
Zuführung	68	501	569
Währungsumrechnungsdifferenzen	1	- 25	- 24
Stand 31.12.2025	76	2 576	2 652

Die sonstigen Rückstellungen betreffen vor allem Rechtsstreitigkeiten und Kosten aufgrund von Umstrukturierungen.

Rückstellungen langfristig (in EUR 1000)	Vorsorge- verpflichtungen	Personal	Sonstige Steuern	Sonstige	Total
Stand 1.1.2024	215	2 377	12 130	7 592	22 314
Verbrauch	0	- 536	0	- 36	- 572
Auflösung	0	- 173	0	- 528	- 701
Zuführung	24	561	0	47	632
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	- 50	- 124	- 70	- 244
Stand 31.12.2024	239	2 179	12 006	7 005	21 429
Stand 1.1.2025					
	239	2 179	12 006	7 005	21 429
Verbrauch	0	- 614	0	0	- 614
Auflösung	- 3	- 135	- 111	- 13	- 262
Zuführung	6	690	0	40	736
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	- 30	122	54	146
Stand 31.12.2025	242	2 090	12 017	7 086	21 435

Betreffend Vorsorgeverpflichtungen siehe Erläuterung 18. Bei Personal handelt es sich um Rückstellungen für Mitarbeiterbindungen und um gesetzliche Rückstellungen für dienstaltersabhängige Austrittsleistungen von Mitarbeitern in ausländischen Tochtergesellschaften. Die sonstigen Steuern betreffen mögliche Steuernachforderungen aufgrund geänderter Rechtsprechung und die sonstigen Rückstellungen beruhen im Wesentlichen auf regulatorischen Veränderungen.

15. Darlehen von Aktionären (in EUR 1000)	2024	2025
Darlehen im Zusammenhang mit Verkauf Produkt Aktie		
Stand Jahresbeginn	149 864	133 519
Rücknahmen	- 14 559	- 2 710
Währungsumrechnungsdifferenzen	- 1 786	1 389
Stand Jahresende	133 519	132 198

Bis zum 28.2.2000 wurde beim Verkauf einer Aktie ein Teil des Investitionsbedarfs (CHF 1100) als Darlehen von Aktionären verbucht. Das Darlehen war in den Allgemeinen Bestimmungen der Mitgliedschaft umschrieben, unkündbar und unverzinsbar. Im Falle der Rücknahme von Aktien mit Darlehen nimmt der Saldo der Darlehen von Aktionären - in der Nominalwährung CHF betrachtet - kontinuierlich ab.

16. Übrige langfristige Verbindlichkeiten (in EUR 1000)	2024	2025
Investitionszuschüsse		
Resort Marrakesch (MA)	43	83
Resort Porto Heli (GR)	879	811
Resort Zell am See (AT)	77	73
Resort Bad Gastein (AT)	51	51
Weitere Resorts	10	6
Total Investitionszuschüsse	1 060	1 024
Übrige Verbindlichkeiten		
Vorausbezahlte operative Kostenanteile des Jahresbeitrages von sonstigen Wohnrechtsprodukten	2 049	1 308
Sonstige	191	166
Total übrige Verbindlichkeiten	2 240	1 474
Total	3 300	2 498

17. Latente Ertragssteuerrückstellungen (in EUR 1000)	2024 Aktiven	2024 Passiven	2025 Aktiven	2025 Passiven
Latente Ertragssteuerguthaben und -verbindlichkeiten				
Die latenten Steuern resultieren aus folgenden Positionen:				
Sachanlagen	0	- 16 261	0	- 16 265
Immaterielle Werte	13	- 5	10	- 5
Vorräte	0	0	0	- 52
Übrige kurzfristige Forderungen	22	0	20	- 5
Aktive Rechnungsabgrenzungen	0	0	0	- 30
Passive Rechnungsabgrenzungen	0	- 2	18	- 1
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0	- 1	6	0
Langfristige Verbindlichkeiten	0	- 317	0	- 321
Rückstellungen	61	0	155	0
Verlustvorträge	3 331	0	3 808	0
Total	3 427	- 16 586	4 017	- 16 679
Verrechnung	- 3 427	3 427	- 4 017	4 017
Latente Ertragssteuerrückstellungen	0	- 13 159	0	- 12 662

Die latenten Ertragssteuern werden zu den aktuellen länderspezifischen Steuersätzen in jeder Gesellschaft berechnet. Im Geschäftsjahr 2025 entspricht dies einem gewichteten Durchschnittssatz von 20.1% (Vorjahr: 20.2%).

Hapimag verfügt über die folgenden steuerlich verwendbaren Verlustvorträge, welche nicht aktiviert wurden:

Verfall Verlustvortrag	2024	2025
innerhalb eines Jahres	43	863
in 2–4 Jahren	8 843	13 569
in 5–7 Jahren	24 804	16 852
unbeschränkt	48 452	47 919
Total	82 142	79 203

Latente Steueraktiven auf temporären Differenzen von EUR 18.5 Mio. (Vorjahr: EUR 37.2 Mio.) wurden nicht aktiviert.

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2025 DER HAPIMAG AG

18. Personalvorsorgeverpflichtungen (in EUR 1000)	Veränderung		Auf die		Vorsorgeaufwand		
	Wirtschaftlicher Nutzen/wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand	Über-/ Unterdeckung	Wirtschaftlicher Anteil der Hapimag	zum Vorjahr bzw. erfolgs- wirksam in	abgegrenzte Beiträge	im Personalaufwand	
	2025	2024	2025	2025	2025	2024	2025
Patronale Fonds/patronale Vorsorgeeinrichtungen	0	0	0	0	0	0	0
Vorsorgepläne ohne Über-/Unterdeckungen	0	0	0	0	0	0	0
Vorsorgepläne mit Überdeckung (Schweiz)	0	0	0	0	0	1 542	1 687
Vorsorgepläne mit Unterdeckung (Ausland)	0	0	0	0	11	11	11
Vorsorgeeinrichtungen ohne eigene Aktiven (Ausland)	0	- 239	- 242	3	0	24	3
Total	0	- 239	- 242	3	11	1 577	1 701

Der Vorsorgeplan mit Überdeckung betrifft den Vorsorgeplan der Pensionskasse Hapimag, Steinhausen. Bei Vorsorgeeinrichtungen ohne eigene Aktiven handelt es sich um einzelne ausländische Tochtergesellschaften, welche die Vorsorgeverpflichtung direkt in der Bilanz erfassen.

19. Aktienkapital

Das Aktienkapital entspricht demjenigen der Hapimag AG, Steinhausen und beträgt wie im Vorjahr EUR 22.956 Mio. Es setzt sich aus 59 300 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 100 und 178 700 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 200 zusammen. Jede Aktie besitzt ein Stimmrecht. Die Aktien werden nicht an der Börse gehandelt und das Bezugsrecht bei Kapitalerhöhungen ist statutarisch ausgeschlossen. Die bis Februar 2000 verkauften Aktien sind untrennbar mit einem Darlehen verbunden. Im Sinne von Art. 28 der Statuten werden keine Dividenden ausgeschüttet.

20. Reserven (in EUR 1000)	2024	2025
Kapitalreserven		
Stand Jahresbeginn	420 685	437 598
Verkauf Aktien	2 468	3 296
Entnahme aus eigenen Aktien (vgl. Erläuterung 21)	- 2 090	- 2 515
Ausübung Kaufrechte	0	- 526
Rücknahme Darlehen	6 661	1 974
Anpassungen Inflation Accounting Türkei	9 874	3 443
Stand Jahresende	437 598	443 270

Die Kapitalreserven sind im Wesentlichen durch den Verkauf von Vorratsaktien entstanden.

Übrige Reserven

Kaufrechte		
Stand Jahresbeginn	- 15 019	- 2 138
Ausübung Kaufrechte	12 881	1 419
Stand Jahresende	- 2 138	- 719

Die in den Geschäftsjahren 2014 und 2015 erworbenen Kaufrechte wurden ausgeübt. Bilanziert per 31.12.2025 sind die erworbenen Kaufrechte in den Geschäftsjahren 2016 bis 2018. Es besteht für Hapimag keine Kaufverpflichtung.

Währungsumrechnungsdifferenzen

Stand Jahresbeginn	- 100 156	- 94 552
Veränderung	5 604	- 2 237
Stand Jahresende	- 94 552	- 96 789

Bei den Währungsumrechnungsdifferenzen handelt es sich um temporäre Differenzen per Bilanzstichtag, welche einerseits aufgrund der Umrechnung der in Fremdwährung geführten Jahresrechnungen in die Präsentationswährung EUR sowie andererseits aufgrund der Stichtagsbewertung der langfristigen Konzerndarlehen mit Beteiligungscharakter entstanden sind.

Kaufrechte	- 2 138	- 719
Währungsumrechnungsdifferenzen	- 94 552	- 96 789
Total übrige Reserven	- 96 690	- 97 508

21. Eigene Aktien (in EUR 1000)	Anzahl 2024	Anzahl 2025	2024	2025
Stand Jahresbeginn	12 842	20 548	20 992	30 361
Entnahme aus eigenen Aktien (vgl. Erläuterung 20)	- 1 147	- 1 410	- 2 090	- 2 515
Rückkauf von Depotaktien	8 853	892	11 459	1 170
Stand Jahresende	20 548	20 030	30 361	29 016
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Aktie in EUR			2 152	2 334
Durchschnittlicher Rückkaufspreis pro Aktie in EUR			2 187	2 135

22. Jahresbeiträge (in EUR 1000)	2024	2025
Jahresbeiträge Aktien	66 753	66 319
Jahresbeiträge sonstige Wohnrechtsprodukte	4 149	1 798
Total	70 902	68 117

23. Umsatz Resorts (in EUR 1000)	2024	2025
Kostenbeiträge vor Ort	62 003	63 039
Vermarktung an Dritte	11 864	13 428
Gastrobetriebe und Shops	27 571	28 537
Zusatzleistungen	10 360	10 522
Sonstige Serviceerträge	5 963	5 495
Total	117 761	121 021

Die geografische Verteilung der Umsätze der Resorts ist wie folgt: EU 70.7% (Vorjahr: 72.2%), Schweiz 12.6% (Vorjahr: 11.8%), Übrige 16.7% (Vorjahr: 16.0%).

24. Sonstige Umsatzerlöse (in EUR 1000)	2024	2025
Umsatz Reiseservice	565	420
Annullationsversicherungen Wohnrechtsprodukte	551	539
Gebühren Wohnrechtsprodukte	491	373
Sonstige	1 101	1 443
Total	2 708	2 775

Der Umsatz vom Reiseservice wird normalerweise am Abreisetag des Kunden erfolgswirksam erfasst.

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2025 DER HAPIMAG AG

25. Umsatzminderungen (in EUR 1000)	2024	2025
Abgabe Wohnpunkte aus Treueprogramm	3 636	3 847
Total	3 636	3 847

26. Sonstige betriebliche Erträge (in EUR 1000)	2024	2025
Vermietung Liegenschaft Sumpfstrasse, Steinhausen	304	313
Buchgewinne aus Verkauf von Sachanlagen	73	33
Auflösung Investitionszuschüsse	94	105
Ertrag aus Beschädigungen und Versicherungsentschädigungen	125	39
Fremdvermietung Gastrobetriebe und Shops	1 748	1 814
Sonstige	3 119	1 789
Total	5 463	4 093

27. Waren- und Serviceaufwand (in EUR 1000)	2024	2025
Warenaufwand Gastrobetriebe und Shops	10 962	11 367
Aufwand Zusatzleistungen Resorts	5 712	5 835
Sonstige Serviceaufwendungen Resorts	5 409	5 013
Einkauf Leistungen Reiseservice	493	393
Sonstige	1 907	1 786
Total	24 483	24 394

28. Personalaufwand (in EUR 1000)	2024	2025
Löhne und Gehälter	55 078	58 820
Sozialabgaben	11 303	11 883
Vorsorgeaufwand (vgl. Erläuterung 18)	1 577	1 701
Sonstige	4 938	4 743
Total	72 896	77 147

29. Unterhalts- und Betriebsaufwand (in EUR 1000)	2024	2025
Unterhalt, Reparaturen und Instandhaltungen	12 151	11 358
Miet- und Leasingaufwand	718	765
Energie, Wasser und Entsorgung	12 303	11 250
Reinigung, Wäsche und Betriebsmaterial	15 916	16 249
Sonstige	322	796
Total	41 410	40 418

30. Marketing- und Vertriebsaufwand (in EUR 1000)	2024	2025
Verkaufsförderungen, Medien- und Direktwerbung	1 309	963
Public Relations	95	88
Informationsorgane für Mitglieder	65	27
Sonstiger Marketingaufwand	568	440
Total	2 037	1 518

31. Verwaltungsaufwand (in EUR 1000)	2024	2025
Büromaterial, Papier und Drucksachen	316	266
Porti und Übermittlungsgebühren	1 589	1 578
Software und Lizenzgebühren	6 942	8 324
Reise- und Repräsentationsspesen	1 028	1 009
Rechts- und Beratungsaufwand	1 606	3 069
Verwaltungsratshonorare, Buchhaltungsaufwand und -revisionen	1 525	1 448
Versicherungen und Gebühren	2 679	2 801
Übriger Büro- und Verwaltungsaufwand	2 986	2 715
Total	18 671	21 210

32. Sonstiger betrieblicher Aufwand (in EUR 1000)	2024	2025
Nicht rückforderbare Mehrwertsteuer	4 868	5 288
Liegenschaftsteuer	2 408	2 982
Sonstige Steuern und Abgaben	617	579
Debitorenverluste (ausgebuchte Forderungen und Bildung Delkredere)	890	417
Buchverluste aus Abgang von Sachanlagen	230	213
Sonstige	695	569
Total	9 708	10 048

33. Finanzergebnis (in EUR 1000)	2024	2025
Zinsertrag	964	466
Währungsgewinne (netto)	10	0
Total Finanzertrag	974	466

Zinsaufwand	- 403	- 436
Währungsverluste (netto)	0	- 1 427
Bankspesen	- 139	- 127
Gebühren für Kredit- und Debit-Karten	- 1 139	- 1 367
Total Finanzaufwand	- 1 681	- 3 357
Total Finanzergebnis	- 707	- 2 891

34. Ertragssteuern (in EUR 1000)	2024	2025
Laufende Ertragssteuern	252	- 130
Latente Ertragssteuern	415	- 496
Total Ertragssteueraufwand	667	- 626

35. Eventualverbindlichkeiten

Es bestehen keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2025 DER HAPIMAG AG

36. Leasingverpflichtungen (in EUR 1000)

2024

2025

Die Leasingverpflichtungen, die nicht innerhalb von zwölf Monaten auslaufen oder gekündigt werden können, weisen folgende Fälligkeitsstruktur auf:

Leasingverpflichtungen bis 1 Jahr	49	57
Leasingverpflichtungen 1 bis 5 Jahre	67	32
Leasingverpflichtungen über 5 Jahre	0	0
Total	116	89

Die Leasingverpflichtungen bestehen hauptsächlich aus Leasingverträgen von IT-Anlagen und Fahrzeugen.

37. Verpfändete Aktiven

Zur Sicherung eigener Verpflichtungen sind Aktiven mit einem Buchwert von EUR 85.9 Mio. (Vorjahr: EUR 87.5 Mio.) belastet. Die beanspruchten Bankkredite im Zusammenhang mit den verpfändeten Aktiven belaufen sich auf EUR 45.3 Mio. (Vorjahr: EUR 26.6 Mio.). Gemäss Statuten der Hapimag AG Art. 29 kann das Grundeigentum der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften mit höchstens bis zu 20% der Anschaffungswerte der Liegenschaften hypothekarisch belastet werden. Die hypothekarische Belastung im Verhältnis zu den Anschaffungswerten der Sachanlagen beträgt per Bilanzstichtag 6.5% (Vorjahr: 6.6%).

38. Investitionsverpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen Verpflichtungen für Investitionsvorhaben von EUR 13.2 Mio. (Vorjahr: EUR 30.5 Mio.).

39. Derivative Finanzinstrumente (in EUR 1000)

Nicht bilanzierte positive/negative (-) Wiederbeschaffungswerte	80	4
Kontraktvolumen	20 000	15 000

Zur Absicherung von Fremdwährungsrisiken aus den Fakturierungen werden Devisenterminkontrakte abgeschlossen. Bei den nicht bilanzierten positiven / negativen Wiederbeschaffungswerte handelt es sich um Absicherungsgeschäfte von zukünftigen Geldflüssen (Hedge Accounting).

40. Veränderung des Konsolidierungskreises

Im Berichtsjahr und im Vorjahr hat sich der Konsolidierungskreis nicht verändert.

41. Finanzielles Risikomanagement

Grundsätze des Risikomanagements

Der Verwaltungsrat hat die oberste Verantwortung für das Risikomanagement. Innerhalb des Verwaltungsrates werden die Risiko Themen insbesondere durch das Audit Committee bearbeitet. Der CEO und CFO erstattet dem Verwaltungsrat im Rahmen des Risk Reportings regelmässig Bericht zu wesentlichen Risiken. Dieser Prozess ist darauf ausgerichtet, die Risiken, welchen die Gruppe ausgesetzt ist, zu identifizieren und zu analysieren, angemessene Limiten zu definieren und Kontrollen zu etablieren sowie die Risiken und die Einhaltung der Limiten zu überwachen. Die Grundsätze des Risikomanagements sowie die angewandten Prozesse werden regelmässig überprüft, um Veränderungen in den Marktbedingungen sowie den Tätigkeiten der Gruppe zu berücksichtigen.

Im Immobilienbereich verwendet Hapimag bei seinen Audits ein eigenes Risiko-Bewertungssystem, um die Natur-Risiken wie Feuer, Wasser, Sturm und Erdbeben zu identifizieren, zu bewerten und zu kontrollieren.

Die Hapimag-Gruppe unterliegt hinsichtlich ihrer finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten insbesondere Risiken aus der Veränderung der Wechselkurse und der Zinssätze, dem Ausfallrisiko von Forderungen sowie dem Liquiditätsrisiko. Die nachfolgenden Abschnitte geben einen Überblick über das Ausmass der einzelnen Risiken.

Fremdwährungsrisiken

Hapimag ist gewissen Fremdwährungsrisiken ausgesetzt. Die Preise für Wohnrechtsprodukte, Jahresbeiträge und Reisedienstleistungen (fakturiert ab Zentrale Steinhausen) sind in Schweizer Franken ausgestellt. Auf Rechnungen in die wichtigsten Herkunftsländer der Hapimag-Mitglieder ist zusätzlich der Betrag in Lokalwährung aufgeführt, da diese optional auch in Lokalwährung bezahlt werden können. Kostenbeiträge vor Ort sowie Produkte und Dienstleistungen am Ferienort werden in Lokalwährung erhoben. Investitionen und operative Aufwände der Resorts fallen zum grössten Teil in Lokalwährung an. Für grössere Investitionen werden fallweise Fremdwährungsabsicherungen in der Form von Devisenterminkontrakten getätigt. Zur Absicherung von Fremdwährungsrisiken aus den Fakturierungen werden Devisenterminkontrakte abgeschlossen (vgl. Erläuterung 39).

Zinssatzrisiko

Das Zinssatzrisiko stellt das Risiko dar, dass der Verkehrswert oder künftige Zahlungsströme eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen des Marktzinssatzes schwanken. Flüssige Mittel sind kurzfristig angelegt. Die langfristigen Darlehen von Aktionären sind nicht verzinslich. Ferner stehen Hapimag kurz-/mittel- und langfristige Bankkredite zu fixen und variablen Zinssätzen zur Verfügung. Bei den fest verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (EUR 45.3 Mio., Vorjahr: EUR 26.6 Mio.) hat eine Zinssatzänderung keinen Einfluss auf das Konzernergebnis, da keine Anpassung an den veränderten Marktwert (Fair Value) erfolgt.

Ausfallrisiko

Das Ausfallrisiko ist das Risiko, dass Hapimag finanzielle Verluste erleidet, wenn Kunden ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen zum weitaus grössten Teil gegenüber Privatpersonen (Hapimag-Mitgliedern) und werden zentral und fortlaufend überwacht. Die Aussenstände sind einem gewissen Ausfallrisiko ausgesetzt, welchem mittels Wertberichtigung, basierend auf Erfahrungswerten (Delkredere) Rechnung getragen wird. Hapimag-Mitglieder mit überfälligen Posten grösser als CHF 100 haben keine Möglichkeit, eine Wohnung zu buchen (Buchungsstopp im System). Der dadurch frei werdende Wohnraum kann von Hapimag weiter genutzt werden. Zudem erfolgen Aktienrückkäufe oder -umschreibungen nur dann, wenn alle offenen Posten vorher beglichen sind. Hapimag tätigt ihre Geldanlagen nur bei erstklassigen Finanzinstituten. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass Hapimag ihren finanziellen Verpflichtungen bei Fälligkeit nicht nachkommen kann. Die Liquidität wird durch eine zentrale Treasury-Abteilung verwaltet und gesteuert, basierend auf einer kurz- und mittelfristigen Einnahmen/Ausgaben-Planung, welche insbesondere die laufenden Bauinvestitionen in den Resorts berücksichtigt. Um die jederzeitige Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität von Hapimag sicherzustellen, wird eine Liquiditätsreserve in Form von Barmitteln und Kreditlimiten gehalten. Per Bilanzstichtag 31.12.2025 verfügt Hapimag über Kreditlimiten in der Höhe von EUR 76.6 Mio. (Vorjahr: EUR 72.7 Mio.). Davon sind EUR 45.3 Mio. (Vorjahr: EUR 26.6 Mio.) benutzt.

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2025 DER HAPIMAG AG

42. Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften

Als nahestehende Personen und Gesellschaften gelten Verwaltungsräte und Mitglieder des Executive Committee (inklusive deren Familienmitglieder), durch diese mindestens massgeblich beeinflusste Gesellschaften, Konzerngesellschaften und Vorsorgeeinrichtungen. Der überwiegende Anteil des Umsatzes der Hapimag-Gruppe wird mit Aktionären und Mitgliedern erzielt. Hapimag-Mitarbeiter halten 0.26% Anteile am Gesamttotal der Aktien (Vorjahr: 0.21%). Davon abgesehen bestehen keine Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Gesellschaften.

Leistungen an Verwaltungsräte bzw. Mitglieder des Executive Committee (in EUR 1000)	2024	2025
Honorare und Gehälter	1 931	2 099
Leistungen für die Personalvorsorge	209	231
Total Leistungen an Verwaltungsräte bzw. Mitglieder des Executive Committee	2 140	2 330

43. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Bilanzstichtag und bis zum 18. März 2026 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der konsolidierten Jahresrechnung 2025 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

44. Umrechnungskurse der wichtigsten Währungen (Umrechnung in EUR)		2024	2025
Jahresdurchschnittskurse	1 CHF	1.0506	1.0678
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Geldflussrechnung	100 CZK	3.9813	4.0509
	1 GBP	1.1815	1.1684
	100 HUF	0.2530	0.2515
	100 MAD	9.2956	9.4823
	1 TRY	0.0271	0.0198
Jahresendkurse	1 CHF	1.0634	1.0746
Konsolidierte Bilanz	100 CZK	3.9770	4.1264
	1 GBP	1.2052	1.1465
	100 HUF	0.2438	0.2594
	100 MAD	9.5172	9.3488
	1 TRY	0.0271	0.0198

3. KONSOLIDIERTE GESELLSCHAFTEN PER 31.12.2025

Gesellschaft (Firmenwortlaut)	Wahrung	Kapital in 1000		Kapital- und Stimmenanteil in %			
		31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024		31.12.2025	
				direkt	indirekt	direkt	indirekt
Hapimag AG, CH-Steinhausen	CHF	41 670	41 670				
Hapimag Finanz AG, LI-Vaduz	CHF	500	500	100 %		100 %	
Nordia Anstalt, LI-Vaduz	CHF	100	100	100 %		100 %	
Hava Beteiligungs-GmbH & Co. Wohnungsverwaltungs-KG, DE-Winterberg	EUR	2 045	2 045	100 %		100 %	
Hava Beteiligungs-GmbH, DE-Winterberg	EUR	26	26	100 %		100 %	
Hapimag Praha S.R.O., CZ-Prag	CZK	100	100	100 %		100 %	
Hapimag Ges.m.b.H., AT-Wien	EUR	36	36	100 %		100 %	
Hapimag 2000 Ingtatlanuzemeltet Kft., HU-Budapest	HUF	3 000	3 000	100 %		100 %	
Hapimag Magyarország Ingtatlanhasznosító Kft., HU-Budapest	HUF	3 000	3 000	100 %		100 %	
Hapimag España S.L.U., ES-Paguera	EUR	30 020	30 020	100 %		100 %	
Hapimag Italia S.r.l., IT-Bolzano	EUR	20 000	20 000	100 %		100 %	
Hapimag Management (UK) Limited, GB-London	GBP	15 000	15 000	100 %		100 %	
Hapimag Resorts & Residences (UK) Limited, GB-Bowness-on-Windermere	GBP	4 000	4 000	100 %		100 %	
Hapimag (Holland) B.V., NL-Amsterdam	EUR	1 305	1 305	100 %		100 %	
Hapimag Turistik Yatirim ve Ticaret AS, TR-Istanbul	TRY	270 747.6	485 950.07	100 %		100 %	
Hapimag France S.r.l., FR-Saint Cyr sur Mer	EUR	15 776.6	15 776.6	100 %		100 %	
Hapimag Hellas S.M.S.A., GR-Rethymno	EUR	22 193	22 193	100 %		100 %	
Hapimag Marocco SA, MA-Marrakesch	MAD	9 600	9 600	99.997%	0.003%	99.997%	0.003%
Hapimag Liegenschaftsnutzung Ges.m.b.H., AT-Wien	EUR	509	509	96%	4%	96%	4%
Bowness Time-Share Limited, GB-Bowness-on-Windermere, inaktiv	GBP	550	550		100%		100%

BERICHT DER REVISIONSSTELLE AN DIE GENERALVERSAMMLUNG DER HAPIMAG AG, STEINHAUSEN

BERICHT ZUR PRÜFUNG DER KONZERNRECHNUNG

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Hapimag AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 62 bis 85) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <https://expertsuisse.ch/revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

BERICHT ZU SONSTIGEN GESETZLICHEN UND ANDEREN RECHTLICHEN ANFORDERUNGEN

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

BDO AG

Bruno Purtschert
Leitender Revisor, Zugelassener Revisionsexperte

Michaela Isler
Zugelassene Revisionsexpertin

Steinhausen, 18. März 2026

BERICHT GESCHÄFTSPRÜFUNGSBEIRAT

Sitzungstermine 2025 (alle per Videokonferenz):

- o 10. Juli
- o 11. August
- o 3. November
- o 18. November
- o 25. November
- o 15. Dezember

Prüfungsthema Corporate Governance und Compliance

Welche Massnahmen und Richtlinien gibt es zur Cybersicherheit? Welcher Rahmen besteht für das Management von Informations- und Kommunikationstechnologie-Risiken (IKT-Risiken)?

Hapimag konzentriert sich auf die praktische Umsetzung der ISO 27002 (ISO-Norm für Informationssicherheit, Cybersicherheit und Datenschutz), indem sie deren Ziele in konkrete, verbindliche und überprüfbare Regeln für das Tagesgeschäft übersetzt. Zur weiteren Spezifizierung der Anforderungen werden, wo angemessen, Best Practices des National Institute of Standards and Technology (NIST), insbesondere das Cybersecurity Framework (CSF), und des deutschen Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) herangezogen.

Im Jahr 2025 hat Hapimag eine externe Managed Detection and Response (MDR)-Lösung zur kontinuierlichen Überwachung und Bedrohungserkennung implementiert und regelmässige Schwachstellenscans, sowohl extern als auch intern, durchgeführt. Darüber hinaus wurde eine umfassende Angriffssimulation durchgeführt, bei der Sicherheitsexperten drei Wochen lang versuchten, in die Infrastruktur von Hapimag einzudringen, indem sie den externen Perimeter, die Sicherheit der Kernsysteme von Hapimag und die physische Sicherheit in einem der Resorts prüften. Zusätzlich wurden die Mitarbeiter mit einer Spear-Phishing-Kampagne getestet. Um das Bewusstsein der Mitarbeiter zu stärken, wurde 2025 ein Managed Awareness Service mit regelmässigen Schulungen und internen Phishing-Kampagnen eingeführt.

Welche Prozesse gibt es für die Eskalation, Behebung und Berichterstattung von Compliance-Verstössen (sowohl in der Zentrale als auch in den Ländern)?

Der seit April 2022 aktive Beschwerdeprozess von Hapimag dient als formeller Whistleblowing- und Meldekanal für schwerwiegende Personalprobleme oder gravierende Rechts- und Richtlinienverstösse, insbesondere wenn die üblichen Meldewege über die direkten Vorgesetzten oder Human Resources (HR) nicht gangbar sind. Um vollständige Anonymität zu garantieren und die Übereinstimmung mit der EU-Whistleblowing-Richtlinie sicherzustellen, nutzt Hapimag eine spezialisierte externe Plattform für ihr Hinweisgebersystem, die sowohl internen als auch externen Stakeholdern offensteht. Alle Meldungen werden von einem speziellen Complaint Committee verwaltet, das unter dem Vorsitz des Head of People & Culture steht und von einem designierten HR-Mitarbeiter, dem Head of Legal & Compliance sowie dem Chief Hospitality Officer unterstützt wird. Dokumentationen zu diesen Verfahren – einschliesslich des vollständigen Verhaltenskodex – sind für alle Mitarbeiter leicht zugänglich. Darüber hinaus werden die Fälle des Hinweisgebersystems einmal jährlich (anonymisiert) an das NCC (Nomination and Compensation Committee) gemeldet.

In Anlehnung an Artikel 6.1 (n) der Corporate Governance Richtlinien wurde die Frage gestellt, ob ein Nachfolgeplan oder eine Talent-Pipeline für Schlüsselfunktionen im Unternehmen existiert?

Hapimag hat einen neuen Talent-Prozess eingeführt und Runden von Talent-Kalibrierungen durchgeführt, die Schlüsseltalente auf allen Führungsebenen identifiziert haben. Für kritische Funktionen in den Resorts wurden spezielle Talent-Pools mit spezifischen Zeitplänen für die Einsatzbereitschaft definiert, um eine Pipeline für die nächsten Jahre sicherzustellen. Es wird eine schlanke Struktur für das Nachfolgemanagement aufgebaut, die dem NCC in regelmässigen Abständen Bericht erstattet. In der Zentrale bleibt die Nachfolgeplanung aufgrund der schlanke Organisationsstruktur und begrenzter Karrierewege punktuell und stark bedarfsorientiert ausgerichtet.

Verfügt Hapimag über einen Nachhaltigkeitsbeauftragten, der für die Nachhaltigkeitsstrategie und das Reporting von KPIs (Key Performance Indicators) verantwortlich ist?

Hapimag beschäftigt seit März 2022 einen dedizierten Sustainability Manager. Diese Position ist dafür verantwortlich, die Umsetzung verschiedener Ziele und Massnahmen zu steuern und sicherzustellen, dass alle relevanten Abteilungen aktiv zur Erreichung der Nachhaltigkeitsstrategie beitragen. Diese Rolle verantwortet zudem die Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Nachhaltigkeitsberichterstattung

Um dem Nachhaltigkeitsengagement mehr Struktur und Transparenz zu verleihen, hat Hapimag im Jahr 2024 ein Kapitel zur Nachhaltigkeit in den Geschäftsbericht integriert. Hapimag hat sich freiwillig dafür entschieden, die European Sustainability Reporting Standards (ESRS) der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) als Leitrahmen zu nutzen. Dies ermöglicht es dem Unternehmen, seine Bemühungen gemäss den gründlichsten und fortschrittlichsten ESG-Reportingstandards Europas darzulegen und zu bewerten. Auf der Grundlage des Vorjahres und angesichts der Tatsache, dass Hapimag weiterhin ausserhalb des Anwendungsbereichs der CSRD liegt, wird die diesjährige Nachhaltigkeitsberichterstattung denselben Leitrahmen verwenden. Der Fokus liegt dabei auf den vier wesentlichen Themen der Nachhaltigkeitsstrategie von Hapimag, siehe www.hapimag.com/nachhaltigkeit sowie auf dem letztjährigen GPB-Bericht.

Können den Aktionären mehr Informationen über die Nachhaltigkeitsstrategie von Hapimag (einschliesslich KPIs) zur Verfügung gestellt werden?

Zum jetzigen Zeitpunkt plant Hapimag nicht, mehr Berichterstattung als nötig zu erstellen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass Hapimag keiner gesetzlichen Berichtspflicht unterliegt. Es wurde die bewusste Entscheidung getroffen, Ressourcen dafür einzusetzen, etwas zu bewirken, anstatt zusätzlichen administrativen Aufwand zu betreiben.

Sollte Hapimag ein Verwaltungsratsmitglied mit Hintergrund im Bereich Nachhaltigkeit haben?

Da Hapimag derzeit ausserhalb des Anwendungsbereichs der CSRD bleibt, sieht das Unternehmen keine unmittelbare Notwendigkeit, ein Verwaltungsratsmitglied zu ernennen, das sich ausschliesslich auf Nachhaltigkeit konzentriert. Die Beachtung der Nachhaltigkeit wird als regelmässiger Tagesordnungspunkt in allen Verwaltungsratssitzungen sowie durch die jährliche Berichterstattung gewährleistet.

Aktualisierung der Unternehmensrichtlinien

Es wurde die Frage aufgeworfen, ob eine Überprüfung durchgeführt wurde, um sicherzustellen, dass die Richtlinien noch aktuell sind. Die Richtlinien von Hapimag werden regelmässig geprüft und/oder aktualisiert. Nachfolgend eine Liste der neuesten Versionen:

- Verhaltenskodex (Code of Conduct, letzte Version von 2022)
- Datenschutzrichtlinie (Privacy Policy, letzte Version von 2025)
- Lieferanten-Verhaltenskodex (Supplier Code of Conduct, letzte Version von 2025)
- Kinderarbeit, Sklaverei und Menschenhandel (letzte Prüfung 2025)
- Corporate Governance Richtlinie (letzte Version von Oktober 2025)

Prüfungsthema Resort-Entwicklung und Immobilienmanagement

Bitte erläutern Sie den Entscheidungsprozess für den Verkauf von Vermögenswerten im Jahr 2025, einschliesslich der verwendeten Kriterien, des aktuellen Status der zum Verkauf stehenden Objekte und wie Lehren aus der Vergangenheit zur Verbesserung des Verkaufsprozesses genutzt wurden.

Der Prozess des Resort-Verkaufs folgt einem strukturierten Portfolioprozess und einer Strategie, die 2020 eingeführt wurde. Er orientiert sich an der «Finanz- und Portfoliopolitik», welche die finanziellen Grundsätze für Portfolioentscheidungen festlegt. Die strategische Aufsicht wird durch regelmässige Verwaltungsratssitzungen gewahrt, einschliesslich einer umfassenden Portfolioüberprüfung. Ein Resort muss im Allgemeinen langfristig ein positives Ergebnis erzielen. Das Tagesgeschäft und die Analysen werden durch regelmässige Portfoliositzungen mit Vertretern aus den Bereichen Operations, Real Estate, Finance und Business Development unterstützt, um die Abstimmung von Leistung, Kapitalallokation und Marktstrategie sicherzustellen. Entscheidungen basieren auf diesen Säulen – Finanzrichtlinien, Verwaltungsratsprüfung und abteilungsübergreifende Analyse – und werden dem Verwaltungsrat vor der Umsetzung zur endgültigen Genehmigung vorgelegt.

Die Strategie zur Portfolioerweiterung wurde Anfang 2025 aktualisiert. Wie wird der Fortschritt gemessen und was wurde 2025 erreicht?

Die Portfolioerweiterungsstrategie zielte darauf ab, die Kapazitäten über zwei Säulen zu erhöhen: Partnerschaften sowie Akquisitionen oder Eigenentwicklungen. Anfang 2025 lag das Hauptaugenmerk

auf Partnerschaften. Der Fortschritt wurde primär anhand der Mitgliedernachfrage (Buchungen) und der Gästezufriedenheit bewertet, zusammen mit der Lead-Aktivierung zur Unterstützung des Kaufs oder der Entwicklung neuer Resorts. Die Partnerschaftsinitiativen wurden jedoch im Juni 2025 kollektiv ausgesetzt, nachdem auf Basis massgeblicher Erfolgsfaktoren festgestellt wurde, dass sie keine tragfähige Lösung für die Zukunft darstellen. Infolgedessen wurde auch die Verfolgung neuer Akquisitionen/Entwicklungen bis zum Abschluss der Strategieanalyse vorübergehend eingestellt.

Welche Gelegenheiten wurden 2025 geprüft und was war der Hauptgrund für die Entscheidung, eine Investitionsmöglichkeit nicht weiterzuverfolgen? Inwieweit entsprechen neue Möglichkeiten den Wünschen der Aktionäre und wie wird dies sichergestellt?

Im ersten Halbjahr 2025 wurde im Rahmen der ursprünglichen Portfolioerweiterungsstrategie eine Reihe von Möglichkeiten – einschliesslich potenzieller Akquisitionen und Entwicklungsprojekte – aktiv sondiert. Wir haben im Rahmen unserer Prüfung festgestellt, dass aus einer langen Liste von Möglichkeiten mehrere geprüft wurden. Einige wurden detaillierter analysiert, wovon ein Projekt als sehr passend erschien. Zudem wurden zwei Erweiterungen bestehender Standorte in Betracht gezogen, die dem Ziel der Kapazitätserhöhung gedient hätten. Ergänzend wurden einige neue Partnerschaften geprüft, bei denen es sich jedoch als schwierig erwies, diese mit den Anforderungen von Hapimag und dem gewünschten Leistungsversprechen in Einklang zu bringen. Um den Einklang mit der Strategieüberprüfung zu gewährleisten, entschied der Verwaltungsrat in seiner Sitzung im Juni 2025, bis zum Abschluss der Analyse keine weiteren Opportunitäten zu prüfen oder vorzustellen.

Prüfungsthema Tourismus und Gastgewerbe und/oder Hotelgewerbe

Wettbewerbsfähigkeit der Kostenbeiträge vor Ort und Punktebelastungen der Wohnungen

Für die Festlegung der Kostenbeiträge vor Ort und der Punktebelastung werden viele Informationen berücksichtigt. Zusammen mit Faktoren wie der Entwicklung der Belegung und der Nachfrage, Daten von Feiertagen, Ferienzeiten und Saisonalität, aber auch die zu erwartenden Kostenentwicklungen (Inflation, Mindestlohnanpassungen, etc.) und geplante Veränderungen bei den Angeboten und Services in den Resorts wird das Pricing definiert. Zudem werden geplante Renovationsprojekte berück-

sichtigt und regelmässige interne und externe Marktvergleiche herangezogen. Obwohl der Punktepreis auf der Punkteplattform aktuell hoch ist, ist es für die Mitglieder immer noch preisgünstiger bei Hapimag zu buchen.

Transparenz der Punkteplattform und Laufzeit der Punkte

Bei der Punkteplattform definieren einerseits die Verkäufer, wie viele ihrer Punkte sie zu welchem Preis verkaufen möchten. Andererseits definieren die Käufer, wie viele Punkte sie mit einer Mindestgültigkeit kaufen möchten. Basierend darauf werden den Käufern immer die günstigsten verfügbaren Punkte zum Kauf angeboten; das Angebot an den Käufer kann sich aus mehreren Verkäuferangeboten zusammensetzen. Somit liegt die Preisbestimmung beim Verkäufer, jedoch bekommt der Käufer durch das dynamische System immer die Punkte zum bestmöglichen Preis angeboten, da die günstigsten Verkäuferangebote priorisiert werden. Die Hapimag übt keinen Einfluss auf die angebotenen Preise der Punkte aus. Die Laufzeit der Punkte ist nicht der Hauptgrund für den Punktepreis auf der Plattform. Die Anzahl der zum Verkauf stehenden Punkte liegt weit unter dem Stand als zur Einführung der Punkteplattform, das heisst das Angebot ist viel geringer. Die mögliche Zukaufsrate ist mit 120 Punkten pro Aktie relativ hoch, wodurch sich das Angebot weiter verringert. Eine Verkürzung der Laufzeit, die eventuell die Nachfrage senken würde, ist derzeit aus rechtlichen Gründen nicht möglich.

Status Quo der Digitalisierung des Ferienerlebnis bei Hapimag

Die Digitalisierung der Customer Journey bei Hapimag schreitet voran. Allerdings ist die Hapimag noch etwas im Rückstand gegenüber technologiegetriebenen Anbietern, was ein verstärktes Engagement erfordert, um weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben. Der Fokus liegt darauf, die Hapimag-App als zentrale Schnittstelle für den gesamten Feriaufenthalt zu etablieren. Über die App werden zukünftig wichtige Services wie Self-Check-in/-out und Angebotsbuchungen verfügbar gemacht. Mit Hilfe von Künstlicher Intelligenz soll eine höhere Personalisierung und einfache Nutzbarkeit erreicht werden. Ziel ist es, den Komfort für die Mitglieder durch diese digitalen Massnahmen zu maximieren und das Ferienerlebnis auf ein neues Level zu heben.

Zielgruppenorientierte Freizeitangebote

Im Rahmen der Holiday Product Strategie wird das Freizeitangebot kontinuierlich auf die Hauptzielgruppen der Familien und Paare weiterentwickelt. Es wird auf qualitativ hochwertige Ange-

bote geachtet, die entweder von professionell ausgebildeten Mitarbeitern oder in Zusammenarbeit mit kompetenten lokalen Partnern durchgeführt werden. Um die langfristige Relevanz der Angebote sicherzustellen, werden regelmässig die bestehenden Konzepte sowie deren Umsetzung direkt in den Resorts geprüft. Zusätzlich werden laufende Markttrends beobachtet, um frühzeitig auf neue Gästebedürfnisse reagieren zu können.

Kooperationsmodelle mit anderen Anbietern

Die Hapimag befindet sich zur Zeit in einer Strategieberatung. Deshalb werden alle neuen Partnerschaften, Akquisitionen und Entwicklungsprojekte vorübergehend ausgesetzt. Diese vorübergehende Aussetzung bleibt bis zur Fertigstellung der neuen Strategie bestehen, um sicherzustellen, dass das gesamte zukünftige Wachstum perfekt auf die aktualisierte Vision abgestimmt ist. In Bezug auf die bestehenden Partnerschaften ist festzustellen, dass die aktuellen Lösungen nicht den Anforderungen hinsichtlich finanzieller Tragfähigkeit, Produktstandardisierung und der Ausrichtung auf das zentrale Wertversprechen von Hapimag gerecht werden.

Service-Standards und Qualität in den Resorts

1. Regelmässige Überprüfungen und Audits vor Ort durch die operativen Führungskräfte und Fachbereiche dienen der direkten Beobachtung und Bewertung der Serviceleistung und der Einhaltung der Standards. Interne Audits stellen die objektive Messung der Servicequalität sicher und identifizieren Optimierungspotenziale in den Prozessen.

2. Ein umfassendes Gäste-Feedback-Management mit Auswertung von Rückmeldungen, die über einen digitalen Fragebogen (ReviewPro) eingehen, liefert quantitative und qualitative Einblicke in die Gästezufriedenheit. Zusätzlich werden sämtliche Online-Bewertungen auf Plattformen (z.B. Google, TripAdvisor) analysiert, um eine ganzheitliche Sicht auf das Gästelerlebnis zu erhalten und Hotspots für Verbesserungen zu erkennen.

3. Es existiert ein Wissensaustausch und interner Kompetenzaufbau durch interne Workshops, die auf den intensiven Erfahrungsaustausch, der Kalibrierung der Standards und der Erarbeitung spezifischer Lösungsansätze für operative Herausforderungen ausgerichtet sind. Mittels Pilotprojekten und Experimenten werden die gewonnenen Erkenntnisse in einzelnen Resorts durchgeführt. Diese ermöglichen eine risikoarme Erprobung neuer Konzepte (z.B. digitale Bestellungen, neue Gastronomiekonzepte) unter realen Bedingungen. Die erfolgreichen Modelle werden anschliessend standardisiert und flächendeckend implementiert.

4. Neu ist auch die Einbindung und aktive Beteiligung der Mitglieder (Co-Creation) an Formaten wie dem «Next Gen Workshop». Diese Ansätze ermöglichen, dass die Weiterentwicklung der Serviceangebote und die zukünftige Ausrichtung direkt auf die Bedürfnisse und Erwartungen der Gäste zugeschnitten sind.

Die enge Verzahnung dieser Informationsquellen stellt sicher, dass die Entscheidungsfindung nicht nur reaktiv auf Kritik, sondern proaktiv und zukunftsorientiert erfolgt, um die Attraktivität der Resorts nachhaltig zu steigern.

Steinhausen, 27. Januar 2026

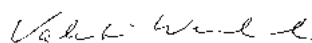
Welmoed Clous



Duco De Jong



Prof. Dr. Valentin Weislämle



JAHRESRECHNUNG DER HAPIMAG AG PER 31.12.2025

BILANZ

Aktiven

in CHF 1000	Erläuterung	2024	2025
Flüssige Mittel		7 947	2 846
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
– gegenüber Dritten		12 616	11 264
– gegenüber Beteiligungen		3 962	3 573
Übrige kurzfristige Forderungen		3 175	2 779
Vorräte		200	264
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 501	1 821
Umlaufvermögen		29 401	22 547
Finanzanlagen			
– gegenüber Dritten		111	112
– langfristige Darlehen gegenüber Beteiligungen		137 859	135 636
Beteiligungen	2.1	207 086	207 932
Sachanlagen	2.2	184 587	197 997
Anlagevermögen		529 643	541 677
Total Aktiven		559 044	564 224

Dargestellt ist hier der Einzelabschluss der Hapimag AG, Steinhausen. Hapimag ist aufgrund schweizerischer Gesetzgebung verpflichtet, sowohl einen Einzelabschluss als auch eine Konzernrechnung der Hapimag AG zu erstellen.

Im Konzernabschluss von Hapimag (Seite 62 bis 85) werden die Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen sämtlicher Hapimag Gesellschaften miteinbezogen. Daher vermittelt nur die Konzernrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Hapimag-Konzerns. Die Konzernrechnung wird in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellt.

Im Einzelabschluss der Hapimag AG (Seite 92 bis 99) sind die direkt von der Hapimag AG gehaltenen Resorts und deren Ergebnisse enthalten (Portugal, Österreich, Schweiz und Finnland) sowie die Tätigkeiten der Zentrale. Die übrigen Resorts werden indirekt über lokale Gesellschaften gehalten. Diese Gesellschaften werden als Beteiligungen im Einzelabschluss der Hapimag AG bilanziert. Der Einzelabschluss wird in Übereinstimmung mit dem Schweizerischen Obligationenrecht erstellt.

Passiven

in CHF 1000

	Erläuterung	2024	2025
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
– gegenüber Dritten		4 354	3 381
– gegenüber Beteiligungen		4 051	1 887
Verbindlichkeiten aus Wohnrechten		17 971	11 181
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		5 000	22 200
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.3	7 963	7 823
Kurzfristige Rückstellungen		1 038	630
Passive Rechnungsabgrenzungen		2 690	3 344
Kurzfristiges Fremdkapital		43 067	50 446
Verbindlichkeiten aus Wohnrechten		22 381	17 813
Darlehen von Aktionären		125 561	123 024
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		20 000	20 000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	2.3	2 064	1 350
Rückstellungen		18 025	17 965
Langfristiges Fremdkapital		188 031	180 152
Fremdkapital		231 098	230 598
Aktienkapital	2.4	41 670	41 670
Gesetzliche Kapitalreserve			
– Reserven aus Kapitaleinlagen	2.5	47 754	44 482
– Übrige Kapitalreserven	2.5	197 772	202 560
Gesetzliche Gewinnreserven		258	258
Freiwillige Gewinnreserven		68 306	74 676
Eigene Aktien			
– gegen Reserven aus Kapitaleinlagen	2.6	– 23 693	– 18 506
– Übrige	2.6	– 7 970	– 11 454
Kaufrechte für Hapimag-Aktien	2.7	– 2 520	– 848
Jahresgewinn/Jahresverlust (–)		6 369	788
Eigenkapital		327 946	333 626
Total Passiven		559 044	564 224

JAHRESRECHNUNG DER HAPIMAG AG PER 31.12.2025

ERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1000	Erläuterung	2024	2025
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	2.8	80 776	78 936
Ertrag aus abgewohnten Wohnrechten		12 557	15 892
Übrige betriebliche Erträge		1 383	805
Betriebsertrag		94 716	95 633
Material- und Serviceaufwand		- 4 310	- 4 091
Personalaufwand		- 27 350	- 29 543
Übriger betrieblicher Aufwand	2.9	- 51 597	- 52 106
Abschreibungen auf Sachanlagen		- 8 801	- 8 654
Betriebliches Ergebnis		2 658	1 239
Finanzaufwand		- 749	- 831
Finanzertrag		1 121	157
Beteiligungsergebnis (netto)	2.10	3 701	644
Jahresgewinn/Jahresverlust (-) vor Steuern		6 731	1 209
Direkte Steuern		- 362	- 421
Jahresgewinn/Jahresverlust (-)		6 369	788

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2025 DER HAPIMAG AG

1. GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

1.1 Allgemein

Die Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die Erfolgsrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Weitere Grundsätze insbesondere zum Geschäftsmodell und Umsatzlegung sind in den Grundsätzen der konsolidierten Rechnungslegung umschrieben.

1.2 Finanzanlagen

Die langfristigen Finanzanlagen beinhalten im Wesentlichen Darlehen gegenüber Beteiligungen. Gewährte Darlehen in Fremdwährung werden zum aktuellen Stichtagskurs bewertet, wobei unrealisierte Verluste verbucht, hingegen unrealisierte Gewinne nicht ausgewiesen werden (Imparitätsprinzip).

1.3 Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen und Wertberichtigungen bilanziert. Die Sachanlagen werden linear abgeschrieben. Grundstücke werden nicht abgeschrieben.

1.4 Immaterielle Werte

Die immateriellen Werte beinhalten im Wesentlichen Computer-Software und werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Amortisationen und Wertberichtigungen bilanziert. Die Amortisationen erfolgen linear.

1.5 Darlehen von Aktionären

Bis zum 28.2.2000 wurde ein Teil des Investitionsbedarfs (CHF 1100) aus dem Aktienverkauf als Fremdkapital unter der Position "«Darlehen von Aktionären»" verbucht. Das Darlehen war in den Allgemeinen Bestimmungen der Mitgliedschaft umschrieben, unkündbar und unverzinsbar. Im Falle der Rücknahme von Aktien mit Darlehen nimmt der Saldo der Darlehen von Aktionären kontinuierlich ab.

1.6 Eigene Aktien

Zurückgekaufte Aktien werden im Erwerbszeitpunkt als Eigene Aktien zum Rückkaufspreis als Minusposten im Eigenkapital bilanziert. Diese Aktien werden zum Zweck des Wiederverkaufs an die Hapimag-Mitglieder gehalten. Der Gewinn oder Verlust der wiederverkauften Aktien wird in die übrige Kapitalreserven gebucht.

1.7 Kaufrechte für Hapimag-Aktien

Die Hapimag AG hat von Aktionären ein zehnjähriges Kaufrecht erworben. Die Hapimag AG kann jederzeit das Kaufrecht zum vereinbarten Preis pro Aktie ausüben. Es besteht für die Hapimag AG keine Kaufverpflichtung.

1.8 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen

Die Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen werden grundsätzlich mit der Rechnungsstellung erfasst. Beim Verkauf der sonstigen Wohnrechtsprodukte wird der Verkaufserlös, soweit er für die Erstellung von Wohnraum benötigt wird (Investitionsbedarf), als Verbindlichkeit aus Verkauf von Wohnrechten (kurz- und langfristiges Fremdkapital) verbucht. Die in den Verkaufspreisen enthaltenen vorausbezahlten operativen Kostenanteile des Jahresbeitrages für die gesamte Vertragsdauer werden unter den übrigen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristiges Fremdkapital) ausgewiesen. Der darüber hinausgehende Verkaufserlös wird erfolgswirksam verbucht.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2025 DER HAPIMAG AG

1.9 Ertrag aus abgewohnten Wohnrechten

Wenn die Wohnrechte (Punkte) der sonstigen Wohnrechtsprodukte in Anspruch genommen werden, reduziert sich die Verbindlichkeit aus Wohnrechten (Anzahl Punkte mal passivierter Betrag pro Punkt), und es entsteht ein Ertrag in gleicher Höhe.

1.10 Leasinggeschäfte

Leasing- und Mietverträge werden nach Massgabe des rechtlichen Eigentums bilanziert. Entsprechend werden die Aufwendungen periodengerecht im Aufwand erfasst, die Leasing- bzw. Mietgegenstände selber jedoch nicht bilanziert.

1.11 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente, die zur Absicherung von zukünftigen Geldflüssen dienen, werden bis zur Realisierung im Anhang ausgewiesen. Die Realisierung wird erfolgswirksam im Finanzergebnis gezeigt. Die übrigen derivativen Finanzinstrumente werden im Erwerbszeitpunkt zum Verkehrswert bilanziert. Unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Verkehrswertbewertung dieser Instrumente werden erfolgswirksam im Finanzergebnis erfasst.

2. ERLÄUTERUNGEN ZU BILANZ- UND ERFOLGSRECHNUNGSPPOSITIONEN

2.1 Beteiligungen

Die Beteiligungen sind auf der Seite 85 aufgeführt.

2.2 Sachanlagen (in CHF 1000)

	2024	2025
Grundstücke und Bauten	177 070	182 919
Einrichtungen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen, Fahrzeuge	7 517	15 078
Total	184 587	197 997

2.3 Übrige Verbindlichkeiten (in CHF 1000)

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	2 520	2 458
Vorausbezahlte operative Kostenanteile des Jahresbeitrages von Wohnrechtsprodukten (bis 1 Jahr)	4 459	4 281
Sonstige	984	1 084
Total kurzfristig	7 963	7 823
Vorausbezahlte operative Kostenanteile des Jahresbeitrages von Wohnrechtsprodukten (ab 1 Jahr)	1 926	1 217
Sonstige	138	133
Total langfristig	2 064	1 350

2.4 Aktienkapital

Zum Jahresende setzt sich das Aktienkapital aus 59 300 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 100 und 178 700 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 200 zusammen und beträgt CHF 41.67 Mio.

2.5 Gesetzliche Kapitalreserve (in CHF 1000)

Stand Jahresbeginn	239 160	245 526
Rücknahme Darlehen	6 341	1 848
Gewinn / Verlust (-) aus Verkauf von Eigenen Aktien / Ausübung Kaufrechte	25	- 332
Stand Jahresende	245 526	247 042
- davon Reserven aus Kapitaleinlagen	47 754	44 482
- davon Übrige Kapitalreserven	197 772	202 560

2.6 Eigene Aktien

Der Bestand an eigenen Aktien per 31.12.2025 umfasst 20 030 Namenaktien zu einem Nominalwert von CHF 100/CHF 200.

(in CHF 1000)	Anzahl 2024	Anzahl 2025	2024	2025
Stand Jahresbeginn	12 842	20 548	23 080	31 663
Rückkauf von Depotaktien	8 853	892	10 907	1 096
Verkauf von Depotaktien	- 1 147	- 1 410	- 2 324	- 2 799
Stand Jahresende	20 548	20 030	31 663	29 960
- davon Eigene Aktien gegen Reserven aus Kapitaleinlagen			23 693	18 506
- davon Eigene Aktien Übrige			7 970	11 454
Durchschnittlicher Verkaufspreis pro Aktie in CHF			2 048	2 189
Durchschnittlicher Rückkaufspreis pro Aktie in CHF			2 081	2 000

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2025 DER HAPIMAG AG

2.7 Kaufrechte für Hapimag-Aktien (in CHF 1000)	Anzahl 2024	Anzahl 2025	2024	2025
Stand Jahresbeginn	9 224	1 293	17 704	2 520
Ausübung Kaufrechte	- 7 931	- 853	- 15 184	- 1 672
Stand Jahresende	1 293	440	2 520	848

Die in den Geschäftsjahren 2014 und 2015 erworbenen Kaufrechte wurden ausgeübt. Bilanziert per 31.12.2025 sind die erworbenen Kaufrechte in den Geschäftsjahren 2016 bis 2018. Es besteht für Hapimag keine Kaufverpflichtung.

2.8 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (in CHF 1000)	2024	2025
Jahresbeiträge	67 001	63 433
Umsatz Resorts	14 226	16 170
Sonstige Umsatzerlöse	2 076	2 261
Umsatz Pauschalreisen	934	675
Umsatzminderungen	- 3 461	- 3 603
Total	80 776	78 936

2.9 Übriger betrieblicher Aufwand (in CHF 1000)	2024	2025
Mietaufwand, Dienstleistungshonorare, Verwaltungsentschädigungen von Beteiligungen	27 540	26 115
Unterhalts- und Betriebsaufwand	5 739	6 016
Marketing- und Vertriebsaufwand	1 787	1 298
Verwaltungsaufwand	10 935	13 329
Sonstige Steuern und Abgaben	4 622	4 912
Übriger betrieblicher Aufwand	974	436
Total	51 597	52 106

2.10 Beteiligungsergebnis (netto) (in CHF 1000)	2024	2025
Beteiligungsertrag	2 564	0
Zinsen von Beteiligungen	3 238	2 866
Wertberichtigungen von Beteiligungen	- 2 101	- 2 175
Wertberichtigungen von langfristigen Darlehen gegenüber Beteiligungen	0	- 47
Total	3 701	644

Wertberichtigungen ergeben sich einerseits aus Fremdwährungskursschwankungen und andererseits aufgrund der Ergebnisse der Tochtergesellschaften. Bei der Fremdwährungsbewertung zum Stichtagskurs werden unter Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips (Art. 960 OR) und des Imparitätsprinzips (Art. 960a OR) Wertberichtigungen für unrealisierte Verluste gebucht, eine allfällige spätere Wertaufholung aufgrund von unrealisierten Gewinnen in einer wertberichtigten Beteiligung wird hingegen nicht gebucht.

3. WEITERE ANGABEN

3.1 Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen inkl. Filialen lag im Jahresdurchschnitt im Berichtsjahr und im Vorjahr über 200.

3.2 Restbetrag der Leasingverpflichtungen (in CHF 1000)

Die Leasingverpflichtungen, die nicht innerhalb von zwölf Monaten

auslaufen oder gekündigt werden können, weisen folgende Fälligkeitsstruktur auf:

	2024	2025
Leasingverpflichtungen bis 1 Jahr	27	27
Leasingverpflichtungen 1 bis 5 Jahre	39	12
Total	66	39

Die Leasingverpflichtungen bestehen hauptsächlich aus Leasing von IT-Anlagen.

3.3 Für Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten (in CHF 1000)

Garantien zugunsten von Tochtergesellschaften für die Benutzung von Bankkrediten und Rahmenkrediten bei Kreditinstituten

Übrige Garantien zugunsten von Tochtergesellschaften

	2024	2025
Garantien zugunsten von Tochtergesellschaften für die Benutzung von Bankkrediten und Rahmenkrediten bei Kreditinstituten	47	47
Übrige Garantien zugunsten von Tochtergesellschaften	14	14
Total	61	61

3.4 Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven

Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten sind Aktiven mit einem Buchwert von CHF 80.0 Mio. (Vorjahr: CHF 72.9 Mio.) belastet. Die beanspruchten Bankkredite im Zusammenhang mit den verpfändeten Aktiven belaufen sich auf CHF 42.2 Mio. (Vorjahr: CHF 25.0 Mio.).

3.5 Derivative Finanzinstrumente (in CHF 1000)

Nicht bilanzierte positive/negative (-) Wiederbeschaffungswerte

	2024	2025
Nicht bilanzierte positive/negative (-) Wiederbeschaffungswerte	75	3

Bei den nicht bilanzierten positiven / negativen Wiederbeschaffungswerten handelt es sich um Absicherungsgeschäfte von zukünftigen Geldflüssen (Hedge Accounting).

3.6 Eventualverbindlichkeiten

Die Hapimag AG hat sich mit befristeten Patronatserklärungen verpflichtet, gewisse Tochtergesellschaften finanziell so auszustatten, dass sie jederzeit in der Lage sind, ihren Verpflichtungen nachzukommen.

3.7 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Per 31.12.2025 bestehen CHF 2.6 Mio. (Vorjahr: CHF 17.2 Mio.) an Verpflichtungen für Investitionsvorhaben.

3.8 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Bilanzstichtag und bis zum 18. März 2026 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2025 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinns per 31.12.2025 (in CHF)

Jahresgewinn 2025 der Hapimag AG	787 704
Vortrag aus 2024	0
Bilanzgewinn per 31.12.2025	787 704

Der Verwaltungsrat der Hapimag AG beantragt der Ordentlichen Generalversammlung vom 7. Mai 2026 folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	787 704
---	----------------

BERICHT DER REVISIONSSTELLE AN DIE GENERALVERSAMMLUNG DER HAPIMAG AG, STEINHAUSEN

BERICHT ZUR PRÜFUNG DER JAHRESRECHNUNG

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Hapimag AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 92 bis 99) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die Konzernrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <https://expertsuisse.ch/revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

BERICHT ZU SONSTIGEN GESETZLICHEN UND ANDEREN RECHTLICHEN ANFORDERUNGEN

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag des Verwaltungsrats dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

BDO AG

Bruno Purtschert
Leitender Revisor, Zugelassener Revisionsexperte

Michaela Isler
Zugelassene Revisionsexpertin

Steinhausen, 18. März 2026

HAPIMAG LISSABON
PORTUGAL





IMPRESSUM

Herausgeberin

Hapimag AG
Sumpfstrasse 18
6312 Steinhausen | Schweiz
T +41 41 767 80 00
www.hapimag.com/kontakt

ONLINE-VERSION DES GESCHÄFTSBERICHTS

Deutsch: www.hapimag.com/gb2025

Englisch: www.hapimag.com/ar2025

Der ausführliche Geschäftsbericht der Hapimag erscheint in deutscher Sprache sowie in englischer Übersetzung. Die Version in deutscher Sprache ist verbindlich.

Eine – auch nur auszugsweise – Vervielfältigung oder Verbreitung der in diesem Geschäftsbericht wiedergegebenen Texte, Grafiken und Fotos, insbesondere deren Verbreitung auf elektronischem Weg, bedarf der ausdrücklichen Genehmigung der Hapimag AG. Zuwiderhandlungen stellen eine Urheberrechtsverletzung dar.



Hapimag AG | Sumpfstrasse 18 | 6312 Steinhausen | Schweiz
T +41 41 767 80 00 | www.hapimag.com/kontakt