

Information – Prüfung von Teilen der Geschäftsführung durch einen unabhängigen Experten i.S.v. Art.731a Abs.3 OR («freiwillige Prüfung»)

Berichterstattung an die Aktionäre und Mitglieder der Hapimag AG.

Dieses Dokument enthält den Transparenzbericht des Hapimag Verwaltungsrates und den Sachverhaltsbericht (Executive Summary) der Prüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers AG (PwC).

Die Originalsprache beider Berichte ist Deutsch. Zusätzlich ist eine englische Übersetzung verfügbar.

Steinhausen, März 2021

Transparenzbericht der Hapimag AG

Sehr geehrte Aktionär*innen und Mitglieder

An der Generalversammlung 2020 haben Sie mit grosser Mehrheit dem Traktandum 8 «Prüfung von Teilen der Geschäftsführung durch einen unabhängigen Experten i.S.v. Art. 731a Abs. 3 OR» zugestimmt. Dieses Traktandum war von der Aktionärsvereinigung «HFA – Hapimag Ferienclub Aktionärsvertretung» beantragt und vom Verwaltungsrat der Hapimag AG unterstützt worden.

Die PricewaterhouseCoopers AG («PwC») wurde in der Folge als unabhängiger Experte mit der Prüfung folgender drei Themenkomplexe beauftragt:

1. Resort-Verkäufe Kanzelhöhe, Chamonix, Bad Kleinkirchheim
2. Landerwerb und Bau des Verwaltungsgebäudes Steinhausen
3. Landerwerb und Bauprojekt des Resorts Cavallino

Die Prüfung erfolgte mittels einer umfassenden Sachverhaltserhebung – und Analyse. Sie finden die Erkenntnisse aus dieser Analyse am Ende dieses Dokuments als Beilage.

In der Folge beauftragte die Hapimag AG die Anwaltskanzlei Lenz & Staehelin, auf Grundlage der im Bericht von PwC enthaltenen Erkenntnisse zu prüfen, ob die Hapimag AG einen zivilrechtlichen Schadenersatzanspruch aus aktienrechtlicher Verantwortlichkeit gegen frühere Mitglieder des Verwaltungsrats und der Konzernleitung der Hapimag AG haben könnte und ob hinreichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass sich solche Personen eines strafbaren Verhaltens, namentlich der ungetreuen Geschäftsbesorgung, schuldig gemacht haben könnten.

Ein Schadenersatzanspruch aus aktienrechtlicher Verantwortlichkeit bedingt, dass vier Voraussetzungen erfüllt sind: Erstens muss die potentiell haftpflichtige Person eine Pflichtverletzung begangen haben, zweitens muss ein Schaden im Rechtssinn – d.h. eine finanzielle Einbusse – vorliegen, drittens muss ein Kausalzusammenhang zwischen der Pflichtverletzung und dem Schaden gegeben sein und viertens muss die potentiell haftpflichtige Person ein persönlich zurechenbares Verschulden treffen. Im Rahmen eines Prozesses trifft den Kläger die Beweislast, was bedeutet, dass er das Gericht davon überzeugen muss, dass die einzelnen Haftungsvoraussetzungen erfüllt sind.

Ergebnis rechtliche Analyse

Lenz & Staehelin kam zum Ergebnis, dass die Untersuchung von PwC keine Erkenntnisse hervor gebracht hatte, die einen erfolgreichen Prozessausgang erwarten liessen. Die Schwierigkeit liege insbesondere darin, den fraglichen Personen spezifische Pflichtverletzungen nachzuweisen, die einen konkreten, bezifferbaren Schaden im Rechtssinn verursachten. Gestützt auf die Erkenntnisse von PwC sei davon auszugehen, dass ein solcher Beweis scheitern würde. Lenz & Staehelin erachtete daher eine Verantwortlichkeitsklage in allen untersuchten Themenkreisen als nicht erfolgversprechend.

Zudem wies Lenz & Staehelin darauf hin, dass einer Verantwortlichkeitsklage ein Entlastungsbeschluss der Generalversammlung entgegenstehen könnte und das Verfahren infolge von Verantwortlichkeitsklagen regelmässig aufwändige, kostenintensive und langwierige Verfahren mit unsicherem Ausgang seien.

Lenz & Staehelin kam zudem zum Schluss, dass gestützt auf die Erkenntnisse von PwC keine strafbaren Handlungen erstellt seien. Auch eine Strafbarkeit wegen ungetreuer Geschäftsbesorgung setze unter anderem voraus, dass die potentiell strafbare Person ihre Pflichten aus ihrem zivilrechtlichen Rechtsverhältnis mit dem Geschädigten verletzt hat und dass aufgrund dieser Pflichtverletzung ein Schaden im Rechtssinn entstanden ist. Lenz & Staehelin erachtete daher auch ein strafrechtliches Vorgehen gegen frühere Mitglieder des Verwaltungsrats und der Konzernleitung der Hapimag AG als nicht erfolgversprechend.

Lenz & Staehelin wies den Verwaltungsrat darauf hin, dass beim Entscheid darüber, ob Verantwortlichkeitsklagen und/oder strafrechtliche Schritte eingeleitet werden sollen, das Interesse der Hapimag AG aus der heutigen Perspektive massgeblich sei. In diesem Zusammenhang müsse der Verwaltungsrat sämtliche Auswirkungen berücksichtigen, z.B. Aufwand und Ertrag einer Klage, negative Folgen für die Reputation der Gesellschaft oder die Tatsache, dass hierdurch erhebliche finanzielle und personelle Ressourcen gebunden würden. Selbst ein Prozesserfolg diene angesichts der potentiellen negativen Auswirkungen nicht ohne weiteres dem Interesse der Hapimag AG.

Aufarbeitung der Vergangenheit mit der freiwilligen Prüfung

Offene Fragen zu den drei Themenkomplexen hatten im Aktionariat schon länger zu Unmut und damit zum Antrag des HFA auf Durchführung einer Sonderprüfung an der Generalversammlung 2018 geführt. Dieser Antrag wurde von einer Mehrheit der Aktionäre angenommen und führte in der Folge zu einem Gerichtsverfahren vor dem Kantonsgericht Zug. Zu Beginn des Jahres 2020 wurde das Gesuch um Einleitung einer Sonderprüfung durch das Kantonsgericht Zug abgewiesen.

Für den entstandenen Unmut im Aktionariat haben wir Verständnis. Es war dem Verwaltungsrat daher ein Anliegen, trotz Abweisung des Gesuchs um Einleitung einer Sonderprüfung Licht in die von der Generalversammlung 2018 aufgeworfenen Fragestellungen zu bringen und damit zur Vergangenheitsbewältigung beizutragen.

Ebenso ist es dem Verwaltungsrat nun ein Anliegen, in Anbetracht der mit der freiwilligen Prüfung erlangten Erkenntnisse, mit der Vergangenheit abzuschliessen und den Fokus auf die Zukunft zu legen.

Massnahmen und Lehren für die Zukunft

Ein erneuerter Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung haben in der Hapimag AG in den vergangenen Monaten viele Änderungen vorgenommen. Dabei begleitet wurden sie durch den Geschäftsprüfungsbeirat (vgl. nachstehend unter Ziffer 1).

So wurden die Prozesse überarbeitet und heutigen Standards angepasst (vgl. nachstehend unter Ziffer. 1). Die aus der freiwilligen Prüfung gewonnenen Lehren setzt die Hapimag AG in ihrer Strategie und im Tagesgeschäft um.

Wichtige Erkenntnisse aus der freiwilligen Prüfung wurden auch zu den Verantwortlichkeitsfragen gewonnen. Dass der Verwaltungsrat zum Schluss kam, auf entsprechende Klagen gegen frühere Mitglieder des Verwaltungsrates und der Konzernleitung zu verzichten, hat stichhaltige Gründe: Zunächst wären die Erfolgsaussichten, wie der vorliegende Bericht aufzeigt, mehr als ungewiss. Auch vergangene Fälle aus der Schweizer Rechtspraxis zeigen, dass die rechtlichen Hürden für die Begründung solcher Ansprüche sehr hoch sind und in der Praxis nur eine kleine Minderheit solcher Prozesse für die Klägerseite erfolgreich ausging. Sodann dauern entsprechende Verfahren erfahrungsgemäss viele Jahre, verursachen substanzielle Kosten und führen immer wieder zu negativen Schlagzeilen, was letztlich dem Vertrauen der Aktionäre sowie der Akquisition neuer Aktionäre abträglich ist.

Ferner sind Klagen gegen Einzelpersonen nicht geeignet, die Ursachen für vergangenes Fehlverhalten umfassend zu erhellen. Schliesslich binden solche Verfahren Ressourcen des Managements sowie des Verwaltungsrates, welche – gerade in solch anspruchsvollen Zeiten wie jetzt – für die Gestaltung der Zukunft der Hapimag AG eingesetzt werden müssen. Aus diesen Gründen hat sich der Verwaltungsrat gegen ein rechtliches Vorgehen gegen frühere Mitglieder des Verwaltungsrates und der Konzernleitung entschieden. Dies ist keine Frage des Ermessens, sondern eine Frage der Pflicht, welche der Verwaltungsrat sorgsam und unter Beizug externer Expertise evaluiert hat.

Wir sind überzeugt, mit dem vorliegenden Bericht Licht in die Entscheidungsgrundlagen des Verwaltungsrates, welche zu diesem Klageverzicht geführt haben, zu vermitteln und damit dem berechtigten Transparenzbedürfnis der Aktionäre Rechnung zu tragen.

Wir danken unseren Aktionären und Mitgliedern, welche der Hapimag AG in schwierigen Zeiten stets die Treue gehalten und dem Verwaltungsrat mittels der freiwilligen Prüfung ein probates Mittel zur Vergangenheitsbewältigung zur Verfügung gestellt hat. Wir danken ebenso unseren Mitarbeitenden, welche unter den anspruchsvollen Bedingungen von Covid im 2020 einmal mehr vollen Einsatz geleistet haben und sicherstellen, dass Sie – werte Aktionärinnen und Aktionäre – sich auch zukünftig als unsere Kunden und Gäste in unseren Resorts wohl und gut aufgehoben fühlen, damit Sie Ihr Ferienerlebnis vollumfänglich geniessen können.

Steinhausen, im Februar 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Ries'.

Philipp Ries
Verwaltungsratspräsident

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ch. Hehli Hidber'.

Dr. iur. Christine Hehli Hidber
Vizepräsidentin des Verwaltungsrates

Ziffer 1: Wo steht die Hapimag AG heute? Bericht über bereits erfolgte und laufende Massnahmen

1) Erneuerung des Verwaltungsrates

- Unter Beizug eines auf Verwaltungsräte spezialisierten Personaldienstleisters unter Berücksichtigung von Fach- und Branchenkenntnissen
- Der neue Verwaltungsratspräsident (VRP) hat sich einem externen Assessment unterzogen

2) Erneuerung der Geschäftsleitung

- Neuer Chief Financial Officer (CFO)
- Neue Chief Product Officer (CPO)

3) Einführung eines Geschäftsprüfungsbeirates

- Als unabhängiges Organ überprüft der Geschäftsprüfungsbeirat im Auftrag der Generalversammlung die Tätigkeiten der Unternehmensleitung, soweit die Prüfung nicht bei der gesetzlichen / externen Revisionsstelle liegt
- Der Geschäftsprüfungsbeirat rekrutiert und konstituiert sich selbst
- Die drei Mitglieder des Geschäftsprüfungsbeirates sind jeweils für einen Fachbereich verantwortlich, sie können an VR-Sitzungen teilnehmen und haben Einsicht in alle Unterlagen. Der Geschäftsprüfungsbeirat untersteht der Vertraulichkeit
- Der Geschäftsprüfungsbeirat besteht aus unabhängigen Experten in den Bereichen Hospitality/Tourismus, Immobilienbewirtschaftung/Resorts und Corporate Governance/Compliance und engagiert sich sehr und nimmt Aufgabe ernst

4) Verbesserung der internen Regularien und Prozesse

- Das Organisationsreglement und die Corporate Governance Richtlinien werden derzeit überarbeitet, um die Corporate Governance noch weiter zu stärken
- Der Code of Conduct wird überarbeitet, um unseren Anspruch an ethisches und korrektes Handeln in alle Teile der Organisation zu tragen
- Einführung von Mandatsvereinbarungen mit dem Verwaltungsrat mit einer klaren Regelung, wie Interessenskollisionen vermieden bzw. adressiert werden
- Verbesserung der Offenlegung von Interessensbindungen gemäss einem vorgegebenen Template
- Einführung einer jährlichen Selbstevaluation des Verwaltungsrates
- Revision des Entschädigungsreglements des Verwaltungsrates, Verbot von Mandatierung von Verwaltungsratsmitgliedern bzw. ihnen nahestehenden Personen
- Jährliche Vorlage der Verwaltungsratsvergütungen bzw. Spesen vor den Gesamtverwaltungsrat
- Einstellung eines Kadermitarbeiters, welche für die interne Revision zuständig ist

5) Konstruktiver Dialog mit den Aktionärsvereinigungen

- Halbjährliche Treffen zwischen den Vorständen der Aktionärsvereinigungen HFA, HABEN und Amicale sowie dem Executive Committee bzw. dem VRP
- Regelmässiger Austausch zu Anliegen der Aktionäre

6) Professionalisierung von Portfolio Entscheidungen

- Überarbeitung der Finanz- und Portfolio Politik / Strategie
- Jährlicher quantitativer und qualitativer Portfolio Review
- Verbesserung des Entscheidungsprozesses in Bezug auf Portfolio Veränderungen

7) Erhöhte Transparenz im Geschäftsbericht

- Offenlegung Resort Umsätze, Belegung und Qualitäts-Monitoring Werte
- Offenlegung von Sonderabschreibungen auf Resorts, falls solche gemacht wurden

Ziffer 2: Zusammenfassung Prüfung der 5 Themenkreise [Executive Summary PwC-Bericht]

Siehe Beilage



Forensic Services

Freiwillige Prüfung nach Art. 731a Abs. 3 OR Sachverhaltsbericht - Executive Summary

18. Januar 2021

Disclaimer:

Dieser Bericht ist vertraulich. Verwendung von Leistungen und Ergebnissen (gemäss 4. der Allgemeinen Geschäftsbestimmungen der PricewaterhouseCoopers AG) Berichte, Produkte und sonstige Arbeitsergebnisse von PwC sind ausschliesslich für den Kunden und den im Vertrag beschriebenen Zweck bestimmt. Sie dürfen ohne vorgängige schriftliche Zustimmung von PwC nicht für einen anderen Zweck verwendet, an Dritte weitergegeben oder diesen zugänglich gemacht, veröffentlicht oder verändert werden. Unabhängig von einer allfälligen Zustimmung haftet PwC nicht für Schäden, welche infolge Verwendung der Arbeitsergebnisse für andere Zwecke oder durch Dritte, Veröffentlichung oder Veränderung der Arbeitsergebnisse entstehen.



Hapimag AG
zHd. des Verwaltungsrates
Sumpfstrasse 18
Steinhausen

18. Januar 2021

Untersuchungsbericht Freiwillige Prüfung nach Art. 731a, Abs 3 OR

Sehr geehrte Damen und Herren

Hiermit erhalten sie zu diesem Schreiben die Zusammenfassung («Executive Summary») unseres Berichtes im Zusammenhang mit der bei der Hapimag AG durchgeführten freiwilligen Prüfung gestützt auf den Beschluss der Generalversammlung 2020 zu Traktandum 8 “Prüfung von Teilen der Geschäftsführung durch einen unabhängigen Experten i.S.v. Art. 731a, Abs. 3 OR” sowie gemäss unserem Vertrag vom 17. April 2020 für dieses Projekt.

Sollten Sie diesbezüglich offene Fragen haben, zögern Sie bitte nicht uns zu kontaktieren. Wir danken Ihnen für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Freundliche Grüsse

Executive Summary

Hapimag beauftragte PwC zur Durchführung einer freiwilligen Prüfung nach Art. Art. 731a Abs. 3 OR mit Bezug auf mögliche Unregelmässigkeiten bei den nachfolgenden Resort-Verkäufen respektive Landerwerben/ Bauten von Gebäuden:

Resort-Verkäufe	Erwerb/Bau	Historische Anschaffungskosten¹	Verkauf	Verkaufspreis	Bericht
Bad Kleinkirchheim	1985–1988	CHF 7.83 Mio.	2016	EUR 1.0 Mio.	4.1
Kanzelhöhe	1991	CHF 35.6 Mio.	2015	EUR 4.6 Mio.	4.2
Chamonix	1989	CHF 19.4 Mio.	2016	EUR 21.0 Mio.	4.3
Landerwerb/Bau Gebäude	Kauf	Kaufpreis	Baukosten	Fertiggestellt	Bericht
Steinhausen					4.4
-Landerwerb	2012	CHF 5.3 Mio.	-	-	
-Bau Gebäude	2014	-	CHF 34.3 Mio	2018	
Total Gestehungskosten				CHF 39.6 Mio.	
Cavallino					4.5
-Landerwerb	2014	EUR 18.4 Mio.	-	-	
-Bau Gebäude	2016	-	EUR 48.3 Mio	2018	
Total Gestehungskosten				EUR 66.7 Mio.	

Im Nachfolgenden wird lediglich auf die relevanten Erkenntnisse pro Objekt eingegangen. Eine detaillierte Beantwortung der Fragen gemäss Fragenkatalog findet sich in den jeweiligen Kapiteln des vollständigen Sachverhaltsberichtes gemäss obiger Tabelle, welcher dem Verwaltungsrat der Hapimag vorliegt.

Bad Kleinkirchheim

Aus finanzieller Sicht und unter Berücksichtigung EBITDA und EBIT (inklusive kalkuliertem Punkteertrag, abzüglich sonstiger Aufwände und Abschreibungen), war das Resort kein Verkaufsobjekt, da jährlich Gewinne erzielt wurden.

Für den Verkauf wurden gemäss eingesehenen Unterlagen vor allem operative Gründe angeführt. Die Gebäude des Resorts befanden sich im Jahr 2014 am Ende eines Renovationszyklus, da ausser 1988, als das Nebengebäude gebaut und das Hauptgebäude umfassend renoviert wurde sowie den Renovationen von 1999, kaum Auffrischungsarbeiten vorgenommen worden waren. Dies bedeutete, dass in den folgenden Jahren grössere Investitionen hätten getätigt werden müssen. Die Renovationssumme wurde dannzumal auf rund EUR 3.33 Mio. geschätzt. Darüber hinaus stellte der Grundriss des Hauptgebäudes einen weiteren Verkaufsgrund dar. Das vor dem Kauf durch Hapimag 1985 als Hotel genutzte Gebäude entsprach nicht vollkommen der Hapimag Apartment-Konfiguration.

Ein weiterer Grund, welcher für den Verkauf angeführt wurde, war der zu erwartende steigende Personalaufwand. Für den mit Abstand grössten Aufwandsposten «Personalaufwand» wurde aufgrund des erwarteten Abgangs der Resortmanagerin in Folgejahren eine deutliche Steigerung an Personalkosten erwartet. Zudem wurde erwähnt, dass das Portfolio der Hapimag im Alpenraum tendenziell übervertreten war. Mit dem Verkauf der Liegenschaft sollten die restlichen Hapimag-Resorts im Alpenraum gestärkt werden.

¹ Im Kaufzeitpunkt war die Konzernwährung der Schweizer Franken (CHF), die historischen Anschaffungskosten wurden entsprechend in der Buchhaltung zu den damals gültigen historischen Kursen umgerechnet

Der VR entschied sich am 27. November 2014 zum Verkauf des Resorts zu einem Mindestgebot von EUR 2.0 Mio. Der Zielwert basierte auf einer unabhängigen Marktwertschätzung vom 11. Juni 2014, welche durch Christie & Co ermittelt wurde.

Nachdem bereits über 2 Jahre seit dem internen Verkaufsentscheid vergingen und die Hapimag ein deutlich geringeres Kaufinteresse an der Liegenschaft beklagte, entschied der VR das Mindestgebot auf EUR 1.0 Mio. zu senken aufgrund eines Angebots einer potentiellen Käuferin über diesen Betrag. Dem Verkauf ging eine Sonderabschreibung von EUR 386'127 voraus.

Das Resort wurde am 17. November 2016 an die Juri Ferienresort GmbH verkauft – das Resort befindet sich Stand heute, noch immer im Besitz der Käuferin.

Kanzelhöhe

Das Resort verzeichnete von 2006 bis zur Schliessung im März 2008 eine Belegung über die Öffnungszeiten von durchschnittlich 56.5% und der GOP lag jährlich zwischen minus EUR 186'741 und minus EUR 330'540. EBITDA war 2006/2007 noch positiv, EBIT bereits negativ.

Als Gründe dafür wurden bekanntgegeben: « [...] Hapimag hat mit der Erstellung der Resorts Bad Gastein, Flims, Interlaken und der Erweiterung von St. Michael das Angebot an Alpen Wohnraum seit dem Jahr 2000 um über 400 Wohnungen erhöht. Diese Alpen Portfolio Erweiterung, zusammen mit der Aufwertung der Resorts St. Michael und Chamonix hat dazu geführt, dass die Nachfrage in einigen Alpen Resorts stark nachgelassen hat [...]» und

« [...] Eines der betroffenen Resorts ist die Kanzelhöhe. Auf Grund des kleinen Skigebiets (nur 30km Pisten), der abgelegenen Lage und der sehr kurzen Sommersaison (nur 15 Wochen) liegt die Belegung der Kanzelhöhe deutlich unter dem Durchschnitt der Alpen Resorts [...] »

Daraufhin beschloss der VR in 2007, die Veräusserung des Resorts zu einem Zielpreis von CHF 30 Mio. oder einem Mindestpreis von CHF 25 Mio. voranzutreiben. Einige Monate später entschied der VR jedoch, aufgrund operativen Verlustes und Imageschaden das Resort Kanzelhöhe per 31. März 2008 zu schliessen. Die Schliessung des Resorts hatte einen negativen Einfluss auf die Verkaufsverhandlungen.

Im April 2008 erhielt Hapimag ein Angebot eines Interessenten, welcher EUR 10 Mio. bot. Da dies zu wenig für Hapimag war entschieden sie sich dem Interessenten ein Gegenangebot über EUR 12 Mio. zu machen. Dieser ging aber nicht darauf ein.

Im Mai 2008 gab es ein Wertgutachten zum Wertermittlungsstichtag per 01. Januar 2006, welches durch KPMG erstellt wurde. Dabei wurden der Grund und Boden, die baulichen Anlagen sowie das Zubehör und Inventar bewertet. Dem Gutachten nach zu urteilen, entsprach der Verkehrswert zum 01. Januar 2006 EUR 8.34 Mio. In den Jahren darauf gab es keine weiteren Wertgutachten mehr.

In 2010 gab es ein weiteres Angebot eines Interessenten über EUR 10 Mio., 2012 eines über EUR 6.5 Mio. Beide Interessenten konnten aufgrund Finanzierungsschwierigkeiten nicht auf den Kauf eintreten.

Das Resort wurde im Anschluss daran kurzfristig verpachtet, bevor 2015 ein weiteres Angebot eines Interessenten (GKT, Muttergesellschaft von AGK) über EUR 4.6 Mio. gemacht wurde. Dieses wurde weiterverfolgt und am Ende realisiert.

AGK offerierte EUR 4.6 Mio. für den Kauf beider Häuser. Noch vor Vertragsunterzeichnung vom 09. Oktober 2015 mit der Hapimag, wurde eines der beiden Häuser von AGK an Infinity Gerl am 05. Oktober 2015 zum Preis von EUR 4.6 Mio. weiterverkauft (AGK und Infinity Gerl gehörten zu diesem Zeitpunkt der RM Immobilien Invest GmbH).

Basierend auf den gesichteten Unterlagen, war der Weiterverkauf von Haus 2 an die Infinity der Hapimag noch vor der Unterzeichnung des Verkaufsvertrages mit AGK bekannt. Infinity überwies den Betrag von EUR 4.6 Mio. auf das Treuhandkonto des mit der Transaktion betrauten Rechtsanwaltes.

In einer Hapimag internen E-mail konnten wir eine Bemerkung finden, die als Hinweis auf eine Verflechtung der ehemaligen CEO/Delegierten des Verwaltungsrates und der RM Immobilien Invest GmbH verstanden werden kann.

Ob die ehemalige CEO/Delegierte des Verwaltungsrates zu irgendeinem Zeitpunkt im Firmenbuchauszug der RMI aufgeführt war, konnte trotz entsprechender Abklärungen in Österreich nicht verifiziert werden. Die bestellten Firmenbuchauszüge des Landesgerichtes Klagenfurt zeigten keine solchen Einträge. Ob und inwiefern die

ehemalige CEO/Delegierte des Verwaltungsrates vom Verkauf der Liegenschaften an die AGK/ Infinity profitierte, konnte anhand der gesichteten Informationen nicht verifiziert werden.

Aus den obengenannten Gründen wurden vorab ein Interview mit der ehemaligen CEO/Delegierten des Verwaltungsrates sowie eine rechtliche Würdigung empfohlen.

Die ehemalige CEO/Delegierte des Verwaltungsrates hat auf entsprechende Einladung zum freiwilligen Interview über ihren Anwalt verlauten lassen, dass sie an einem solchen nicht teilnehmen will. Im Rahmen einer freiwilligen Prüfung steht dem damit mandatierten unabhängigen Prüfer/Experten keine hoheitliche Funktion zu; er kann somit niemanden zum Interview vorführen lassen, der nicht freiwillig einer Einladung zum Interview folgt.

Chamonix

Das Resort Chamonix verzeichnete seit mindestens 2007 durchwachsene Ergebnisse, welche zwar auf EBITDA Basis positiv, aber auf operativer und EBIT Basis negativ waren. Hinzu kam ein Überangebot an Resorts in den Alpen, ein Investitionsstau, welcher eine Renovation erforderlich gemacht hätte und die sich als schwierig gestaltende operative und personelle Leitung des Resorts aufgrund französischer Gesetzgebung. Vor dem Hintergrund des hohen Verkaufspotenzials des Resorts Chamonix und der Liquiditätssituation von Hapimag, schien ein Verkauf daher vernünftig. Dass Hapimag Geld für andere Projekte benötigte, war ein «*offenes Geheimnis*». Basierend auf den gesichteten Unterlagen scheint es, dass die Hapimag in dieser Zeit tatsächlich Liquidität brauchte, um den Bau von Cavallino anzutreiben und zu finanzieren. Die Immobilien-Verkäufe, insbesondere Chamonix, sind entsprechend in diesem Kontext zu sehen.

Das Verkaufspotential wurde von zwei unabhängigen Brokern auf EUR 11.8 Mio. und EUR 32.5 Mio. geschätzt. Die Diskrepanz beider Bewertungen ergibt sich aus den verschiedenen angewendeten Bewertungsmethoden, wobei die erstere Bewertung auf einer Einschätzung auf Basis eines Hotelbetriebes basierte, während letztere Bewertung auf der Betrachtung eines Einzelverkaufs der Apartments basierte.

Um den Verkauf abzuwickeln, wurde ein Immobilienmakler mit der Vermarktung des Resorts und der Suche nach Interessenten beauftragt. Nachdem der Verkauf vom VR offiziell genehmigt und ein Makler beauftragt wurde, kam im Laufe des ersten Halbjahres 2015 anscheinend ein seriöser potentieller Käufer in Betracht. Der Interessent, Patron Capital, bot EUR 23 Mio. was von Hapimag akzeptiert wurde, woraufhin die Verhandlungen voranschritten. Letztendlich zog Patron Capital das Angebot aufgrund mangelnder Finanzierungsmöglichkeiten wieder zurück.

In Folge darauf, wurde auf ein zweites Angebot von Promeo Group reagiert, welches erst kurz vor dem Scheitern der Verhandlungen mit Patron Capital gemacht wurde, weshalb es ursprünglich nicht weiterverfolgt wurde. Promeo Group bot EUR 20 Mio., was von Hapimag ebenfalls als akzeptabel angesehen wurde. Um allerdings einen eventuell höheren Verkaufspreis zu erzielen, indem beide Interessenten sich gegenseitig überbieten sollten, brachte Hapimag Patron Capital erneut in die Verhandlungen mit ein. Daraufhin bot Patron Capital den letztendlich finalen Kaufpreis von EUR 21 Mio., wofür das Resort schlussendlich verkauft wurde. Da beide Bieter mit ihren Geboten unabhängig voneinander nicht weit auseinander lagen, kann davon ausgegangen werden, dass es sich um einen dem Marktwert naheliegenden Preis handelte. Insgesamt vollzog sich der gesamte Verkaufsprozess relativ zügig von der VR Genehmigung am 27. November 2014 bis zur Unterzeichnung des Verkaufsvertrags am 14. Dezember 2015.

Steinhausen

Die dannzumal gemieteten Büros wurden als nicht mehr zeitgemäss eingeschätzt, da es unter anderem auch einiger Investitionen bedurfte, um dem gewünschten Standard wieder zu entsprechen. Die damalige Eigentümerin und Vermieterin der Räumlichkeiten, schien aus Sicht der Hapimag kaum interessiert daran zu sein, Renovationen am Gebäude vorzunehmen, wenn im Gegenzug der Mietvertrag nicht um mindestens 10 Jahre verlängert würde.

Der Landwert des gekauften Grundstücks mit der Nr. 974 wurde am 24. März 2011 von einem Immobilienschätzer auf CHF 4.75 Mio. geschätzt. Der finale Kaufpreis von CHF 5.3 Mio. entsprach CHF 832/ m². Im Kaufvertrag wurde vermerkt, dass mit der Martin Lenz AG ein Planungs-, Bau- und Projektierungsauftrag im Rahmen des zukünftigen Baus abgeschlossen werden musste. Dies wurde jedoch von der Hapimag nicht umgesetzt.

Der daraus entstehende Rechtsstreit wurde mit einem Vergleich gelöst, in Folge wessen die Hapimag CHF 200'000 an die Lenz AG zahlte.

In der Folge wurde durch die Hapimag ein geschlossener Wettbewerb² mit 5 unterschiedlichen Architekturbüros zur Architektenauswahl durchgeführt. Der Wettbewerbsjury war bekannt, dass der ehemalige CFO mit einem der am Wettbewerb teilnehmenden Architekten (dem Eigentümer von Blue Architects) verschwägert war. Die Analyse

² Es handelte sich um einen freiwilligen Wettbewerb, Hapimag AG untersteht nicht dem Submissionsgesetz.

der Bewertungs-Bogen aller Jury-Mitglieder hat gezeigt, dass der Wettbewerb einen klaren Gewinner hervorbrachte: Hausbuben Architekten.

Gemäss Konzernleitungsprotokoll vom 10. März 2014 hat man sich nach Rücksprache mit der ehemaligen CEO/Delegierten des Verwaltungsrates und dem ehemaligen Verwaltungsrats-Präsidenten jedoch für die Blue Architects entschieden.

Gemäss einem Schreiben der Hapimag-Rechtsanwälte an den Rechtsvertreter des HFA vom 19. April 2018 lag die endgültige Architektenauswahl bei der ehemaligen CEO/Delegierten des Verwaltungsrates.

Die Verbindung des ehemaligen CFO zu einem der Architekten war den Wettbewerbs-Jury-Mitgliedern aus den Protokollen bekannt. Basierend auf den uns vorliegenden Informationen scheint es, dass auch die ehemalige CEO/Delegierte des Verwaltungsrates einen engen Kontakt (zumindest zur Ehefrau des ehemaligen CFO bzw. Schwester des Architekten) pflegte.

Der ehemalige CFO und die ehemalige CEO/Delegierte des Verwaltungsrates nahmen beide an der Bewertung der Wettbewerbsprojekte teil. Die ehemalige CEO/Delegierte des Verwaltungsrates beteiligte sich zudem am Entscheid zugunsten von Blue Architects. Das Organisationsreglement sieht vor, dass das betroffene Mitglied des Verwaltungsrats bzw. der Konzernleitung den Verwaltungsrat bzw. die Konzernleitung informieren und für das entsprechende Geschäft in den Ausstand treten muss, wenn ein Interessenkonflikt auftritt.

Warum der ehemalige CFO und die ehemalige CEO/Delegierte des Verwaltungsrates bei der Bewertung der Wettbewerbsprojekte nicht in den Ausstand getreten sind, konnte nicht festgestellt werden.

Der letzten Endes mit dem Projekt betraute Architekt von Blue Architects beauftragte 2014 die Ghisleni Partner AG, um ihn beim Bau zu unterstützen. Hierbei agierte Blue Architects als externer Generalplaner und Ghisleni Partner AG als externer Gesamtleiter Ausführung. Diese beiden Parteien bauten ebenfalls das private Reihen-Einfamilienhaus des ehemaligen CFO (Baubeginn November 2015).

Dass die ehemalige CEO/Delegierte des Verwaltungsrates, der ehemalige CFO und/oder der ehemalige Verwaltungsrats-Präsident in irgendeiner Form von der Projektvergabe an die Blue Architects profitiert haben, konnte mit den gesichteten Dokumenten/ erhaltenen Information nicht eruiert werden.

Aus den obengenannten Gründen wurden vorab ein Interview mit der ehemaligen CEO/Delegierten des Verwaltungsrates, dem ehemaligen CFO und dem ehemaligen Verwaltungsrats-Präsidenten sowie eine rechtliche Würdigung empfohlen.

Der ehemalige CFO hat sich freiwillig bereit erklärt, an einer Besprechung mit PwC teilzunehmen. Aus der Besprechung ergaben sich jedoch keine zusätzlichen Erkenntnisse.

Die ehemalige CEO/Delegierte des Verwaltungsrates hat auf entsprechende Einladung zum freiwilligen Interview über ihren Anwalt verlauten lassen, dass sie an einem solchen nicht teilnehmen will. Im Rahmen einer freiwilligen Prüfung steht dem damit mandatierten unabhängigen Prüfer/Experten keine hoheitliche Funktion zu; er kann somit niemanden zum Interview vorführen lassen, der nicht freiwillig einer Einladung zum Interview folgt.

Der ehemalige Verwaltungsrats-Präsident reagierte nicht auf die durch die Hapimag postalisch (Eingeschrieben und A Post Plus) versandte Einladung zum Interview innert gesetzter Frist.

Cavallino

Die Hauptmotivation des Projektes war ein neues Resort in Italien ins Portfolio aufzunehmen. In Norditalien gab es nur zwei Resorts mit unterdurchschnittlichem Standard, welche deshalb verkauft wurden. Umfragen und die generelle «Stimmung» zeigten, dass die Mitglieder wieder einen Standort mit hohem Standard in Italien wollten. Italienische Mitglieder bevorzugten reine Strandresorts in Mittel-, oder Süditalien, während dies für deutschsprachige Mitglieder aufgrund der langen Anreise nachteilig wäre. Als das Angebot für Cavallino kam, wurde dies als guter Kompromiss zwischen beiden Seiten gesehen, da man nun ein neues Strand-, und Städteresort in Italien bauen könnte, welches auch für deutschsprachige Mitglieder gut zu erreichen ist.

Das Grundstück wurde vorwiegend ausgewählt, da auf diesem bereits eine Baubewilligung vorlag, welche mit dem Erwerb übernommen werden konnte. Der Preis für die Baubewilligung und die Kosten für die Vorbereitungsarbeiten für die Erlangung der Baubewilligung waren im Erwerbspreis enthalten. Dies wiederum führte dazu, dass auch der Architekt des Architekturstudios Valeri Zoia und der Generalplaner (ein Vertreter von Bi.ffe), welche bereits Pläne für den Bau hatten, übernommen werden mussten.