

Protokoll der 57. ordentlichen Generalversammlung der Sunstar-Holding AG vom Dienstag, 23. September 2025, 16.00 Uhr, im «Elefantehuus», Mühlemattstrasse 6, 4410 Liestal

Verwaltungsratspräsident Kuno Sommer beginnt die Generalversammlung mit einer kurzen Würdigung des vor drei Monaten leider verstorbenen Mehrheitsaktionärs Dr. Peter Grogg. Herr Grogg war ein äusserst erfolgreicher Unternehmer und hat mit der von ihm aufgebauten Bachem Industriegeschichte geschrieben. Im Jahr 2009 hat er das Mehrheitsaktienpaket der Sunstar von deren Gründer Fritz Buser übernommen und Einsitz in den Verwaltungsrat genommen. 2017 hat er dieses Mandat altershalber an seine Tochter Nicole Grogg Hötzer übergeben. In seiner Zeit hat er mit zwei Kapitalerhöhungen wesentliche Mittel in das Unternehmen investiert, die für Hotelkäufe und Ablösungen von Hypotheken verwendet wurden. Dadurch präsentiert sich die Sunstar-Bilanz heute mit einem Eigenkapitalanteil von 74% und beträchtlichen stillen Reserven als ausgesprochen solide. Das Unternehmen ist Herrn Grogg für seine Leistungen zu grösstem Dank verpflichtet und wird ihn stets in ehrenvoller Erinnerung behalten.

Anschliessend eröffnet der Präsident offiziell die 57. ordentliche Generalversammlung der Sunstar-Holding AG und heisst die anwesenden Aktionärinnen und Aktionäre, insbesondere die Witwe und die beiden Töchter von Herrn Dr. Peter Grogg herzlich willkommen. Er begrüsst ebenso Frau Daniela Kaiser und Herr Emanuel Müller als Vertreter der Revisionsstelle BDO AG, Basel, Herrn Paul Wiesli von der Wiesli Advokatur in Zofingen, als unabhängigen Stimmrechtsvertreter, die Vertreter des Aktienregisterführers areg.ch, diverse Partner der Gesellschaft, insbesondere die Vertreter der Banken und Versicherungen sowie die anwesenden Mitarbeitenden.

Der Verwaltungsrat, bestehend aus Herrn Kuno Sommer, Frau Nicole Grogg Hötzer und Herrn Beat Hess sind anwesend, ebenso die Damen und Herren der Geschäftsleitung mit deren Vorsitzendem Silvio Schoch und den Mitgliedern Felicia Brovotto (HR) und Florian Hofer (CFO).

Der Sitzungsleiter hält fest, dass alle im Aktienregister geführten Aktionäre direkt angeschrieben und fristgerecht mit den vollständigen GV-Unterlagen sowie den Aktionärsbons versorgt wurden. Anschliessend erfolgte die rechtzeitige Zustellung der Zutritts- und Stimmkarten.

Die Einladung mit Traktandenliste und den Anträgen des Verwaltungsrats wurden frist- und ordnungsgemäss auf dem Online-Portal des SHAB publiziert (1.09.2025). Sämtliche Dokumente lagen zudem ab diesem Datum auch am Sitz der Gesellschaft zur Einsicht auf; der Geschäftsbericht 2024/25 konnte ebenfalls ab diesem Datum auf der Sunstar Webseite eingesehen werden.

Der Sitzungsleiter hält fest, dass zur heutigen GV statuten- und gesetzeskonform eingeladen wurde.

Gemäss Statuten übernimmt der Präsident des Verwaltungsrats den Vorsitz der Generalversammlung.

Als Protokollführer bestimmt der Sitzungsleiter Beat Hess, Mitglied und Sekretär des Verwaltungsrats. Das Protokoll der letzten Generalversammlung ist seit Mitte Oktober 2024 auf der Sunstar Webseite abrufbar und liegt im Sall zur Einsicht auf.

Der Sitzungsleiter informiert über die wiederum angebotenen Möglichkeiten für die Aktionäre, nämlich sich a) durch einen anderen anwesenden Aktionär oder b) durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter bei den Wahlen und Abstimmungen vertreten zu lassen.

Anwesend sind 63 Aktionäre mit insgesamt 67'643 Namenaktien der Serien A und B à je CHF 1'000. Sie repräsentieren ein Kapital von CHF 67'643'000 oder 84.6% des Gesellschaftskapitals. Das absolute Mehr beträgt demnach 33'822 Stimmen.

Enthalten sind dabei 66'504 Stimmen, die durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter vertreten werden. Der Sitzungsleiter weist darauf hin, dass die von der Tochtergesellschaft Ferienclub Privilège AG gehaltenen 6'958 Aktienstimmen (8.7% des Gesellschaftskapitals) nicht an den Abstimmungen und Wahlen teilnehmen.

Der Präsident weist darauf hin, dass der unabhängige Stimmrechtsvertreter damit über 98% der anwesenden Stimmen vertritt und dadurch allein entscheidend für die Abstimmungen sein wird: die Aktionäre im Saal kommen zusammen auf weniger als 2% der Stimmen.

Die Versammlung ist gemäss § 15 der Statuten ohne Rücksicht auf die Zahl der vertretenen Stimmen beschlussfähig.

Der Sitzungsleiter stellt fest, dass die heutige Versammlung ordnungsgemäss konstituiert und für die vorgesehenen Traktanden beschlussfähig ist.

Der Sitzungsleiter orientiert anschliessend über das Tagesprogramm, welches der mit der Einladung publizierten Traktandenliste entspricht.

Er weist darauf hin, dass sich die Aktionäre zu den jeweiligen Traktanden äussern können. Im Anschluss an den letzten Traktandenpunkt haben die Aktionäre zudem Gelegenheit, zu nicht traktandierten Themen das Wort zu ergreifen. Aufgrund des anwesenden Aktionariats und den Stimmen des unabhängigen Stimmrechtsvertreters verzichtet der Präsident auf einen Mitschnitt per Tonband und ordnet auch keine generelle Redezeitbeschränkung an. Bei Bedarf würde er sich dennoch erlauben, punktuell eine Redezeitbeschränkung einzuführen, um im Zeitplan zu bleiben und/oder allen Aktionären ihre Meinungsäusserung zu ermöglichen.

Komplexere Fragen, die nach bestem Wissen und Gewissen nicht sofort beantwortet werden können, würden schriftlich beantwortet und dem Protokoll angehängt.

Traktanden

1. Jahresbericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung 2024/25 (per 30. April 2025), Berichte der Revisionsstelle

In seinem Jahresbericht fasst der Verwaltungsratspräsident das abgelaufene Geschäftsjahr als für die Branche erneut schwieriges Jahr zusammen, geprägt durch hohe Volatilität, Wetter, Währung und geopolitische Unsicherheiten. Vor diesem Hintergrund ist es schwierig, operativ schwarze Zahlen zu schreiben. Mit diesem Umfeld bleibt eine Bardividende unwahrscheinlich. Der erwirtschaftete Cash Flow wurde konsequent in die Substanzerhaltung investiert. Immerhin verfügt Sunstar über eine sehr gesunde Bilanz und viel Substanz innerhalb der Gruppe und ist praktisch unabhängig von den Banken. Er verweist auf die entsprechenden Ausführungen im Geschäftsbericht sowie die nachfolgenden Beiträge des CEOs und des CFOs.

Anschliessend begrüsst CEO Silvio Schoch ebenfalls die anwesenden Personen und freut sich, dass auch die zweite Generalversammlung hier am Sitz der Gesellschaft auf so grosses Interesse stösst.

Das Berichtsjahr hat die Unternehmung sehr gefordert, aber auch Gelegenheit gegeben, entscheidende Schritte nach vorne zu machen. Das Umfeld war weiterhin von den bereits erwähnten Unsicherheiten sowie einem gedrückten Konsumverhalten geprägt. Die Stabilität konnte dennoch gewahrt werden und gleichzeitig wurden wesentliche Initiativen erfolgreich umgesetzt. Investiert wurde in die Qualität und Nachhaltigkeit der Betriebe, konsequent angelehnt an die Erwartungen der

Gäste. Höhepunkt war die Eröffnung des neuen Hotels in Pontresina, das das Portfolio erweitert und der Gruppe Zuversicht gibt.

Wettermässig belasteten ein nasser Frühling sowie frühe Schneefälle im Herbst die Sommersaison 2024; der Winter 2024/25 zeigte sich dafür von der besten Seite. Grindelwald konnte erneut von einer sehr grossen Nachfrage aus den Fernmärkten profitieren und nochmals Rekordwerte verzeichnen.

Ein zentrales Thema war die Zusammenlegung der beiden Beteiligungsmodelle «Ferienclub Privilège» mit den «Sunstar Aktien», die im Frühjahr erfolgreich abgeschlossen wurde. Insgesamt wurden so Darlehen mit Sonderrechten in der Höhe von CHF 7M entweder in Sunstar Aktien getauscht oder zurückbezahlt. Die Zahl der Sunstar Aktionäre wuchs dadurch um rund 100 auf derzeit 550 Aktionäre.

Anschliessend informiert Silvio Schoch über die beiden Direktionswechsel in Arosa (Alexandra Neuberger und Stephan Bittel) und Lenzerheide (Nico Röthlisberger) und die gelungene Eröffnung in Pontresina. Der Betrieb ist noch in der Aufbauphase; die bisher erhaltenen Rückmeldungen sind durchwegs positiv, sowohl zum modernen Konzept als auch zum herzlichen Service.

Er bedankt sich bei allen Mitarbeitenden, ohne die das Erreichte im Berichtsjahr nicht möglich gewesen wäre.

Danach zeigt er mit einigen Grafiken und Bildern die wichtigsten Entwicklungen auf:

Das Gästeaufkommen wurde gegenüber dem Vorjahr um 7% oder 11'800 Übernachtungen übertroffen. Bei der Herkunft der Gäste zeigte sich ein fast identisches Bild wie im Vorjahr, minim zugelegt haben die USA und Deutschland, leicht zurückgegangen ist dafür die Schweiz mit noch 45%-Anteil.

Im Ausblick zeigt Silvio Schoch den Buchungsstand für das aktuelle Geschäftsjahr auf: Die Sommersaison 2025 liegt derzeit 2% über dem Vorjahresstand; entscheidend wird also noch das Kurzfristgeschäft für den Oktober sein. Der noch weniger aussagekräftige Winter 25/26 liegt ebenfalls 2% über dem Vorjahr. Er zeigt sich für das aktuelle Geschäftsjahr zuversichtlich, zumal die Zimmerpreise, insbesondere in Grindelwald, nochmals gesteigert werden können.

Abschliessend kommt er auf die getätigten Investitionen zu sprechen, wofür insgesamt CHF 11.7M eingesetzt wurden, davon nochmals CH 7.2M in Pontresina. Die restlichen gut CHF 4M betrafen diverse Modernisierungsprojekte in allen Betrieben.

Er dokumentiert mit Bildern die verschiedenen Massnahmen, insbesondere die Klimatisierung in Brissago, die Auffrischung des Wellness- und Fitnessbereichs in Grindelwald und die Renovation der verbliebenen Badezimmer in Lenzerheide.

Im Ausblick über die Zukunft orientiert sich Silvio Schoch weiterhin an den Bedürfnissen der Gäste. Zentral sind die Optimierung der Infrastruktur, die Weiterentwicklung der Servicequalität, die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie sowie die Förderung der Digitalisierung, damit den Mitarbeitenden mehr Zeit für den Gast bleibt.

Anschliessend bittet der Sitzungsleiter Finanzchef Florian Hofer, Bilanz und Erfolgsrechnung der konsolidierten Rechnung sowie der Holding zu kommentieren.

Florian Hofer startet mit der konsolidierten Rechnung und ruft einleitend in Erinnerung, dass die Zahlen des Berichtsjahrs wegen den Veränderungen im Portfolio (Wegfall Davos per 31.10.2023 und Eröffnung Pontresina im Juni 2024) nur bedingt mit dem Vorjahr vergleichbar sind.

Die wichtigsten Aufwandspositionen haben sich in % zum Nettoerlös analog dem Vorjahr entwickelt, was dem guten Kostenbewusstsein geschuldet ist. Dies widerspiegelt sich auch im Bruttobetriebserfolg GOI, dem Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen abzüglich der direkten Kosten, welcher mit 48% auf Vorjahresniveau liegt, trotz Einmalkosten in Pontresina. Die höheren Unterhaltskosten sind zurückzuführen auf die Teuerung, das Alter der Liegenschaften sowie notwendigen Werterhaltungsmassnahmen.

Aus dem Verkauf der vier Wohnungen in Pontresina resultierte ein ausserordentlicher Ertrag von CHF 7.2M. Demgegenüber standen ausserordentliche Abschreibungen im Umfang von CHF 3.6M als Folge der laufenden Überprüfungen der Werthaltigkeit der Sachanlagewerte («Impairment Checks»).

Zusammenfassend resultierte so ein Jahresgewinn in der Höhe von CHF 1.8M. Im Vorjahresergebnis von CHF 4.0M waren ebenfalls ausserordentliche Erträge in der Höhe von CHF 14.7M aus dem Verkauf Davos sowie ausserordentliche Abschreibungen von CHF 8.7M enthalten.

Die konsolidierte Bilanz zeigt eine weiterhin überdurchschnittlich komfortable Struktur mit nun sogar 74% Eigenkapitalanteil. Positiv entwickelte sich das Fremdkapital durch den Verkauf der vier Wohnungen in Pontresina. Die Rückzahlungen für die Darlehen aus Sonderrechten durch die Beendigung des Ferienclubs Privilège sowie

alle Investitionen des Geschäftsjahres konnten dadurch aus eigenen Mitteln finanziert werden.

Anschliessend kommt er wiederum auf die gegenläufige Entwicklung zwischen Aktienkurs und innerem Wert der Sunstar Aktie zu sprechen. Während der Börsenkurs oft auf subjektiven Wahrnehmungen basiert, widerspiegelt der innere Wert den objektiven Wert einer Aktie. Seit dem Jahr 2021/22 ist der Börsenkurs von CHF 810 auf CHF 570 gesunken, während der innere Wert der Sunstar Aktie, also Eigenkapital pro Aktie, in der gleichen Zeitspanne von CHF 969 auf über CHF 1'078 angewachsen ist. Berücksichtigt man die heutigen Verkehrswertschätzungen unserer Liegenschaften, so dürfte der effektive Substanzwert sogar noch deutlich höher liegen. Neben der attraktiven Rendite der Naturaldividende sollte auch dieser Umstand in die Beurteilung einfließen.

Anschliessend kommentiert er die Zahlen der Holding: In der Jahresrechnung ist das Berichtsjahr stark beeinflusst durch eine Bilanzsanierungsmassnahme bei der italienischen Tochtergesellschaft. Durch die Sanierung musste die durchgeführte Aktienkapitalerhöhung in der Holding vollständig wertberichtigt werden. Der Finanzerfolg auf Vorjahreshöhe resultiert primär aus Finanzierungstätigkeiten für die Tochtergesellschaften.

In der Bilanz liegt die Bilanzsumme neu bei CHF 108M und zeigt ein sehr solides Bild mit einer Eigenkapitalquote von 94%. Die im Vorjahr ausgewiesenen, hohen liquiden Mittel aus dem Verkauf des Davoser Hotels wurden überwiegend zur Finanzierung der Investitionen verwendet.

Der Sitzungsleiter bedankt sich bei Silvio Schoch und Florian Hofer für ihre Ausführungen.

Er hält abschliessend fest, dass die Revisionsstelle BDO AG sowohl die Jahresrechnung der Sunstar-Holding AG als auch die konsolidierte Jahresrechnung der Sunstar Gruppe 2024/25 geprüft und ohne Einschränkungen testiert hat. Die Revisionsstelle hat ihn im Vorfeld wissen lassen, dass sie keine Ergänzungen dazu hat und der Generalversammlung die Annahme empfiehlt. Der Sitzungsleiter bedankt sich für die gute Zusammenarbeit mit den involvierten Stellen.

Mit dem üblichen Hinweis auf das offene Abstimmungsverfahren mit Handerheben leitet der Sitzungsleiter zur ersten Abstimmung über und erkundigt sich nach allfälligen Wortmeldungen.

Nachdem keine Wortmeldungen eingehen, wird über den Antrag des Verwaltungsrats gemäss Traktandum 1 der Einladung offen abgestimmt.

Mit Ausnahme des unabhängigen Stimmrechtsvertreters, der knapp 4'100 Nein-Stimmen und Enthaltungen vertritt, stimmen alle anwesenden Aktionäre dem Antrag zu.

Beschluss: Der Jahresbericht, die Jahresrechnung sowie die Konzernrechnung 2024/25 sowie die Berichte der Revisionsstelle werden mit grossem Mehr angenommen.

2. Verwendung des Bilanzgewinns und Dividendenbeschluss

Der Sitzungsleiter schlägt vor, im Rahmen der bisherigen Dividendenpolitik und in Anbetracht des anhaltend schwierigen Marktumfelds, dem hohen Investitionsbedarf sowie des operativen Ergebnisses, wiederum auf die Ausschüttung einer Dividende zu verzichten. Weiterhin beibehalten wird jedoch die Abgabe eines Hotelbons in der Höhe von CHF 50.

Der Verwaltungsrat beantragt deshalb, den verfügbaren Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024/25 von CHF 7'129'319 wie folgt zu verwenden:

Zuweisung an die allgemeine Reserve	CHF	0
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	7'129'319

Nachdem keine Wortmeldungen eingehen, wird über den Antrag des Verwaltungsrats gemäss Traktandum 2 der Einladung offen abgestimmt.

Mit Ausnahme des unabhängigen Stimmrechtsvertreters, der gut 4'100 Nein-Stimmen und Enthaltungen vertritt, stimmen alle anwesenden Aktionäre dem Antrag zu.

Beschluss: Die vom VR beantragte Verwendung des Bilanzgewinns wird mit grossem Mehr angenommen.

3. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

Der Sitzungsleiter orientiert wie gewohnt, dass gemäss Art. 695 OR alle Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, ihr Stimmrecht bei diesem Traktandum nicht ausüben dürfen und auch nicht als Vertreter amten können. Deshalb bittet er die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung, bei diesem Traktandum nicht zu stimmen.

Nachdem keine Wortmeldungen eingehen, wird über den Antrag des Verwaltungsrats gemäss Traktandum 3 der Einladung offen abgestimmt.

Mit Ausnahme des unabhängigen Stimmrechtsvertreters, der knapp 4'100 Nein-Stimmen und Enthaltungen vertritt, stimmen alle anwesenden Aktionäre dem Antrag zu.

Beschluss: Der Antrag des Verwaltungsrates, dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024/25 zu erteilen, wird mit grossem Mehr angenommen.

4. Wahl in den Verwaltungsrat

Der Sitzungsleiter orientiert über die Absicht der bisherigen Mitglieder, Kuno Sommer, Nicole Grogg Hötzer und Beat Hess, sich für eine weitere Amtsperiode von einem Jahr zur Verfügung zu stellen und leitet zur Umfrage über.

Nachdem keine Wortmeldungen eingehen, wird über den Antrag des Verwaltungsrats gemäss Traktandum 4 der Einladung einzeln abgestimmt.

Mit Ausnahme des unabhängigen Stimmrechtsvertreters, der gut 4'100 Nein-Stimmen und Enthaltungen vertritt, stimmen alle anwesenden Aktionäre der Wiederwahl von Herrn Kuno Sommer zu.

Mit Ausnahme des unabhängigen Stimmrechtsvertreters, der knapp 4'100 Nein-Stimmen und Enthaltungen vertritt sowie einem Aktionär im Saal, stimmen alle anwesenden Aktionäre der Wiederwahl von Frau Nicole Grogg Hötzer zu.

Mit Ausnahme des unabhängigen Stimmrechtsvertreters, der knapp 4'100 Nein-Stimmen und Enthaltungen vertritt, stimmen alle anwesenden Aktionäre der Wiederwahl von Herrn Beat Hess zu.

Beschluss: Der Antrag des Verwaltungsrates betreffend Wahl des Verwaltungsrates für eine Amtsdauer von einem Jahr wird mit grossem Mehr angenommen.

Der Sitzungsleiter bedankt sich im Namen des Verwaltungsrates für das erwiesene Vertrauen und freut sich auf die weitere Zusammenarbeit.

5. Wiederwahl der Revisionsstelle

Der Sitzungsleiter leitet zum letzten Abstimmungstraktandum über und empfiehlt, für die jährlich zu wählende Revisionsstelle wiederum der BDO AG, Basel, das Vertrauen zu schenken.

Nachdem keine Wortmeldungen vorliegen, wird über den Antrag des Verwaltungsrats gemäss Traktandum 5 der Einladung offen abgestimmt.

Mit Ausnahme des unabhängigen Stimmrechtsvertreters, der gut 4'000 Nein-Stimmen und Enthaltungen vertritt, stimmen alle anwesenden Aktionäre dem Antrag zu.

Beschluss: Die vom Verwaltungsrat beantragte Wiederwahl der Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2025/26 wird mit grossem Mehr angenommen.

Die Vertreter der Revisionsstelle bedanken sich für das Vertrauen und erklären Annahme der Wahl.

6. Varia

Nachdem die offiziellen Geschäfte erledigt sind, übergibt der Sitzungsleiter das Wort an CEO Silvio Schoch für den letzten Teil ‚Verschiedenes‘. Bevor die Aktionäre Gelegenheit für Fragen und Anregungen haben, informiert dieser noch über einige Themen:

CEO Silvo Schoch orientiert über die wiederum heute angebotene Möglichkeit, Gutscheine in der Höhe von CHF 200 zu erwerben und dafür CHF 50 in Form von Aktionärsbons an Zahlung zu geben. Diese Gutscheine sind anwendbar in allen Sunstar Hotels und bis 31.10.2027 gültig.

Anschliessend präsentiert er das diesjährige 4 für 3 - GV-Angebot, buchbar bis zum 7.10.2025 für Aufenthalte ab sofort bis zum 20. September 2026. Wie bis anhin sind dafür 50% mit Aktionärsbons zahlbar; ein entsprechender Flyer liegt im Foyer auf.

Mit einem herzlichen Dankeschön an den Sponsor des Apéros, unserem Versicherungsbroker «Artus Unicon AG», leitet er an den Sitzungsleiter über, welcher die Anwesenden zur allgemeinen Fragerunde einlädt.

Aktionär Volker Graf aus Deutschland erinnert an das letztjährige Votum des Aktionärs Walter Grob aus Bern, der sich damals dafür ausgesprochen hatte, dass die Generalversammlung künftig wieder in einem Sunstar Hotel und als gesellschaftlicher Anlass stattfinden sollte. Man wollte das prüfen, hat nun aber nichts mehr darüber gehört. Zudem widerspricht er CEO Silvio Schoch in Sachen grosses Interesse an der Generalversammlung: letztes Jahr seien es noch 88 Teilnehmer gewesen, heuer nur noch 63.

Sitzungsleiter Kuno Sommer will den Ort der Durchführung der Generalversammlung nochmals prüfen, zumal die zurückgegangenen Teilnehmer zusätzliche Alternativen ermöglichen.

Nachdem das Wort nicht mehr gewünscht wird, schliesst der Sitzungsleiter um 16.45 Uhr die Versammlung und weist auf die nächste Generalversammlung hin, die am **Dienstag, 22. September 2026** und voraussichtlich wieder in Liestal stattfindet.

Abschliessend bedankt sich der Verwaltungsratspräsident bei allen Teilnehmern und lädt die Besucher zum anschliessenden Apéro ein.

Liestal, 10.10.2025/HE

Der Präsident des Verwaltungsrates

Der Protokollführer

Dr. Kuno Sommer

Beat Hess

