lodgyslife

GESCHÄFTSBERICHT

2025

Evolution

lodgyslife AG, Frankfurt am Main

Oktober 2026

01 · ÜBERNACHTUNGEN

+20,7%

Übernachtungen der Marken Camping Lodge und AZUR 2025 auf gleichem Portfolio – bei +8,2 % im schweizer und +4,2 % im deutschen Campingmarkt.

02 · LIKE-FOR-LIKE

+15,9% *p.a.*

durchschnittliches Like-for-like-Wachstum der Übernachtungen der Camping Lodge 2021–2025; der schweizer Campingmarkt lag im gleichen Zeitraum bei –1,1 % p.a.

03 · PORTFOLIO

12 *Destinationen*

der Marken Camping Lodge und AZUR gingen mit dem Closing am 27. November 2025 an die First Camp Gruppe über.

04 · UMSATZANTEIL

rd. 10%

des Pro-forma-Umsatzes 2025 der First Camp Gruppe entfallen auf die von lodgyslife eingebrachten bzw. vermittelten deutschen und schweizerischen Standorte.

05 · BILANZ

0 Euro

Nettoschulden. Die institutionelle Akquisitionsfinanzierung und alle Bankkredite sind vollständig zurückgeführt.

GESCHÄFTSBERICHT · LODGYSLIFE AG

2025 *in Zahlen*

Die wichtigsten Kennzahlen des Geschäftsjahres auf einen Blick.

Inhalt

01 **Grußwort des Vorstands** *Evolution* 4

02 **Bericht des Aufsichtsrats** 7

03 **Aktionärsinformation 2025** *freiwillig, ungeprüft* 8

- 1 Das Jahr 2025 im Überblick 8
- 2 Evolution des Geschäftsmodells 8
- 3 Marktentwicklung und Outperformance 9
- 4 Die Plattform als Kernkompetenz 11
- 5 Die Transaktion mit First Camp 12
- 6 Bedeutung der übertragenen Gruppe 14
- 7 Finanzen 14
- 8 Business Development 15
- 9 VitaLodge und Generation Lodgers 16
- 10 Organisation 19
- 11 Aktie 20
- 12 Nachtragsbericht 21
- 13 Chancen, Risiken und Ausblick 21

04 **Jahresabschluss der lodgyslife AG zum 31.12.2025** 23

05 **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers** 26

06 **Impressum** 28

Grußwort des Vorstands

Evolution

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Freunde der lodgyslife AG,

als Jan Vyskocil und ich im Februar 2020 die Camping Lodge AG gründeten, stand dahinter eine einfache These: Im Campingmarkt des deutschsprachigen Raums würde die Nachfrage steigen, während das Angebot an Plätzen – getrieben durch ungelöste Nachfolgefragen – schrumpft. Wer diesen Markt professionell erschließt, so unsere Überzeugung, würde früher oder später das Interesse institutioneller Investoren wecken. Fünf Jahre später hat sich diese These bestätigt, schneller und deutlicher, als wir es selbst erwartet hatten. 2025 war für uns deshalb das Jahr der Evolution.

Im Geschäftsbericht 2023 haben wir unser Unternehmen mit einem Schiff verglichen, das fertig gebaut und bereit für die große Fahrt war. Im vergangenen Jahr sprachen wir von einem Puzzle, dessen Rahmen steht. Beide Bilder beschreiben Aufbau. Das Bild für 2025 beschreibt etwas anderes: Anpassung – Selektion – Rekombination – Fokus. In der Natur setzt sich durch, wer sich am besten auf eine veränderte Umgebung einstellt – nicht durch einen radikalen Bruch, sondern indem er seine Stärken in eine neue Form überführt. Genau das ist der lodgyslife im Berichtsjahr gelungen.

Eine Umgebung im Wandel

Unsere Umgebung hat sich in mehrfacher Hinsicht verändert. Im Markt ist eingetreten, was wir 2020 vorausgesagt hatten: „Competition will come – and it came." Private-Equity-finanzierte Gruppen verfolgen inzwischen ebenfalls Buy-and-Build-Strategien im deutschsprachigen Campingmarkt. Für eine Gesellschaft unserer Größe stellte sich damit die Frage, ob wir den Wettlauf um Größe allein und mit teurem Fremdkapital fortsetzen – oder ob wir uns mit einem starken Partner zusammenschließen.

Gesellschaftlich wird Wohnraum knapp und teuer. In Deutschland wurden 2025 so wenige Wohnungen fertiggestellt wie seit 2012 nicht mehr. Gleichzeitig suchen immer mehr Menschen nach bezahlbaren, unkomplizierten und gemeinschaftlichen Wohnformen – wir nennen sie die „Generation Lodgers". Geopolitisch und klimatisch gewinnen Ferien in der Nähe an Bedeutung, und Campingferien nördlich der Alpen werden attraktiver. Technologisch verändern digitale Buchungs- und Steuerungssysteme, datengestützte Standortanalyse und serielle Prozesse, wie Campingplätze gefunden, betrieben und entwickelt werden. Ob man das Evolution oder Revolution nennt, mag offenbleiben – entscheidend war und ist für uns, die Werkzeuge, um auf den Wandel zu reagieren, früh aufzubauen.



Kein Zufall: Wachstum über dem Markt

Diese Werkzeuge – unsere Plattform – haben den Unterschied gemacht. Die Übernachtungen der Camping Lodge sind seit 2021 auf vergleichbarer Basis um durchschnittlich rund 16 % pro Jahr gewachsen, während der Schweizer Campingmarkt leicht rückläufig war. 2025 steigerten Camping Lodge und AZUR ihre Übernachtungen zusammen um 20,7%, der Markt um 4 bis 8 %. Wie diese Out-performance entstanden ist und welche Teile der Plattform wir behalten haben, erläutern wir in den Abschnitten 3 und 4 der Aktionärsinformation.

Der große Schritt: Partnerschaft mit First Camp

Auf die veränderte Umgebung haben wir im November 2025 mit dem größten Schritt unserer Unternehmensgeschichte geantwortet. Wir haben unser operatives Campinggeschäft mit den Marken Camping Lodge und AZUR mit der First Camp Gruppe zusammengeführt, der größten Betreiberin von Campingplätzen und Resorts in den nordischen Ländern. Entstanden ist die führende Campinggruppe vom Polarkreis bis zu den Alpen. Die von uns übertragenen und seither für sie erworbenen Standorte stehen heute für rund ein Zehntel des Umsatzes dieser Gruppe. Den Ausschlag für First Camp gaben das gegenseitige Verständnis für die Struktur und die Bedürfnisse des Marktes – und eine freundschaftliche Beziehung, die seit unserer Gründung besteht.

Die Transaktion hat drei Dinge bewirkt. *Erstens* hat sie unsere Bilanz neu geordnet: Bis zum Jahresende 2025 haben wir sämtliche Drittschulden aus der Akquisitionsfinanzierung zurückgeführt, insbesondere die Finanzierung im Rahmen der 50 Mio. Euro Finanzierungslinie unseres Finanzierungspartners RoundShield, heute HSAM Harrison Street Asset Management Europe. Zum 31. Dezember 2025 bestehen keine Netto-Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten mehr. Dass der Partner sein Engagement mit einer Bruttorendite von 32,5 % abschließen konnte, zeigt, dass institutionelles Kapital in unserem Sektor gut aufgehoben ist. *Zweitens* bleiben Sie als Aktionärinnen und Aktionäre am weiteren Erfolg beteiligt: Ein Teil des Kaufpreises bemisst sich am Erfolg der übertragenen Campingplätze in den Jahren 2026 und 2027, und wir haben die Option, uns wieder an der First Camp Gruppe zu beteiligen. *Drittens* bleibt unsere wichtigste Fähigkeit im Unternehmen: Standorte zu finden, zu erwerben und zu entwickeln.

Evolution vs. Revolution

Wir haben uns nicht vom Camping verabschiedet – wir haben unsere Rolle verändert. Die First Camp Gruppe ist bis zum Jahr 2029 exklusiver Partner der lodgyslife AG für touristische Akquisitionen im DACH-Raum. Unmittelbar nach dem Closing übernahm AZUR den Campingplatz Birkensee bei Hannover, im Dezember 2025 unterzeichneten wir die Übernahme des Harz Camp in Goslar, mit Closing im Januar 2026, und im Juli 2026 folgte die Akquisition des großen Insel Camping Borkum an der Nordsee. Die Akquisitionspipeline ist gut gefüllt.



D.h. wir kaufen weiterhin Campingplätze. Aber, nicht jeder Campingplatz ist eine touristische Destination. Viele Plätze eignen sich besser für dauerhaftes Wohnen. Genau hier setzt VitaLodge an: vom *Camping* zum *Wohnen im Park* – für uns eine natürliche Weiterentwicklung. Touristische Plätze gehen an First Camp, nicht-touristische Plätze entwickeln wir selbst. Es ist dieselbe Akquisitions- und Standortkompetenz, angewendet auf einen neuen, gesellschaftlich relevanten Markt. Aus dem kapitalintensiven Betreiber touristischer Camping plätze ist so eine schlanke, solide finanzierte Entwicklungsplattform mit zwei Ertragsquellen geworden.

Weniger Pflicht, mehr Information

Als Kleinstkapitalgesellschaft sind wir nach deutschem Recht weder zur Aufstellung eines Konzernabschlusses noch eines Lageberichts verpflichtet. In den Jahren 2023 und 2024 haben wir beides freiwillig erstellt und prüfen lassen. Nach dem Verkauf des operativen Campinggeschäfts würde ein Konzernabschluss 2025 vor allem den Abgang dieses Geschäfts abbilden und wenig über die Zukunft aussagen. Wir beschränken uns deshalb für 2025 auf den Jahresabschluss der lodgyslife AG, den die PKF Wulf Gruppe GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, freiwillig geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 27. Oktober 2026 versehen hat.

Weniger Pflicht bedeutet für uns aber nicht weniger Information. Gerade in einem Jahr des Wandels möchten wir Sie so umfassend wie möglich informieren. Deshalb finden Sie anstelle des Lageberichts eine Aktionärsinformation, die in Themenkreisen erläutert, was 2025 geschehen ist, wo die lodgyslife heute steht und wohin wir uns entwickeln werden.

Dank

Mein Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die diese Evolution möglich gemacht haben – unserem Team ebenso wie den Teams der Camping Lodge und der AZUR, die ihre Plätze heute unter dem Dach von First Camp mit gleichem Einsatz weiterführen. Ich danke Johan Söör und dem Team von First Camp für die vertrauensvolle Zusammenarbeit, RoundShield – heute HSAM Europe – für die partnerschaftliche Finanzierung unseres Wachstums über die letzten Jahre, dem Aufsichtsrat für seine Begleitung in einem intensiven Jahr – und Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen, nicht zuletzt im Rahmen der Kapitalerhöhung im Februar 2025.

Die Evolution der lodgyslife geht weiter – mit der *Generation Lodgers* in einem gesellschaftlich relevanten und wirtschaftlich interessanten Markt.

Ihr

René Müller
Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

für das Geschäftsjahr 2025



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

gerne gebe ich Ihnen einen Überblick über die Arbeit des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2025. Auf Grundlage der Berichte des Vorstands haben wir die Geschäftsführung überwacht und beratend begleitet. In den Sitzungen wurden die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft, wesentliche Geschäftsvorfälle und die strategische Ausrichtung erörtert.

Besetzung und Sitzungen des Aufsichtsrats

Dem Aufsichtsrat gehörten Jan Vyskocil als Vorsitzender, Sandra Münstermann als stellvertretende Vorsitzende, Klaus Gengenbach und Frank Schwarzer an. Die vier Sitzungen fanden am 10. April, 27. Mai, 15. September und 17. Dezember 2025 statt, davon drei als Videokonferenz und eine in Präsenz.

Überwachungs- und Beratungsschwerpunkte

Der Aufsichtsrat befasste sich mit der Finanz- und Liquiditätsplanung, der Finanzierung über RoundShield sowie dem Risikomanagement, dem internen Kontrollsystem und der Corporate Governance. Weitere Schwerpunkte waren die Akquisitionsvorhaben und die künftige Ausrichtung auf neue Wohnformen im Rahmen des VitaLodge-Konzepts.

Am 15. September 2025 ermächtigte der Aufsichtsrat den Vorstand, die Kaufverträge mit First Camp zu verhandeln und abzuschließen, sofern sie materiell dem vorgelegten Term Sheet entsprachen. Im Dezember befasste er sich mit dem Vollzug der Transaktion, der Rückführung der RoundShield-Finanzierung und der weiteren Zusammenarbeit mit First Camp.

Jahresabschluss

Am 27. Mai 2025 befasste sich der Aufsichtsrat im Beisein der Abschlussprüfer mit dem Jahres- und Konzernabschluss 2024 und billigte diese einstimmig. Für 2025 liegt ausschließlich ein freiwillig geprüfter Einzelabschluss der lodgyslife AG vor; ein Konzernabschluss und ein Lagebericht werden nicht aufgestellt. Am 28. Oktober 2026 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2025 gebilligt.

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich dem Vorstand, der Geschäftsleitung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit. Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, danke ich für Ihr Vertrauen in die lodgyslife AG.

Mit herzlichen Grüßen

Ihr Jan Vyskocil
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Aktionärsinformation 2025

Hinweis zu dieser Aktionärsinformation

Die lodgyslife AG ist im Freiverkehr der Börse Hamburg notiert und nicht kapitalmarktorientiert im Sinne von § 264d HGB. Sie ist eine Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne von § 267a HGB; ihr Jahresabschluss wurde unter Inanspruchnahme der Erleichterungen für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB aufgestellt.

In den Geschäftsjahren 2023 und 2024 hat die Gesellschaft Konzernabschluss und Konzernlagebericht freiwillig aufgestellt und prüfen lassen. Mit dem Verkauf des operativen Campinggeschäfts an die First Camp Gruppe im November 2025 hat sich der Kreis der Tochtergesellschaften grundlegend verändert. Für 2025 verzichtet die Gesellschaft daher auf Konzernabschluss und Lagebericht. Der Jahresabschluss (Einzelabschluss) der lodgyslife AG zum 31. Dezember 2025 wurde freiwillig durch die PKF Wulf Gruppe GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 27. Oktober 2026 versehen. PKF hat der Wiedergabe des Bestätigungsvermerks in diesem Geschäftsbericht zugestimmt.

Diese Aktionärsinformation ist freiwillig, wurde nicht geprüft und ist kein Lagebericht im Sinne der §§ 289 ff. HGB. Historische Angaben zum verkauften Campinggeschäft dienen der Einordnung der Plattform-Kompetenz; die lodgyslife AG konsolidiert dieses Geschäft nach dem Closing nicht mehr. Angaben außerhalb des Jahresabschlusses sind Managementangaben oder Angaben Dritter. Aussagen über die Zukunft sind Zielsetzungen oder Modellrechnungen und keine Prognosen (Abschnitt 13).

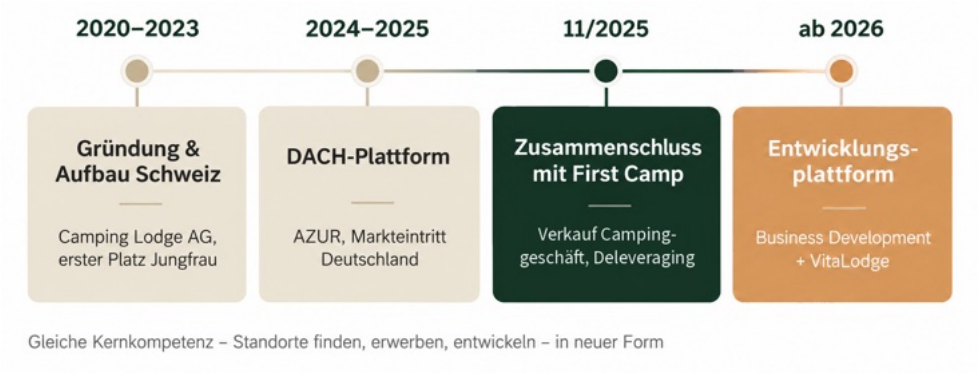
1 Das Jahr 2025 im Überblick

Tabelle 1: Chronologie 2025

Datum	Ereignis
26.02.2025	Eintragung der Barkapitalerhöhung: 365.143 neue Aktien zu EUR 11,00; Grundkapital EUR 4.166.743; Mittelzufluss rund EUR 4,0 Mio.
Frühjahr 2025	Zusätzliche Einzahlung von Gesellschafterdarlehen zur Stärkung der Liquidität; mehrheitliche Rückführung im Dezember 2025 und Januar 2026
August 2025	Zuschlag der Stadt Lausanne an die Camping Lodge AG für den Betrieb des Camping de Vidy; Vertrag 2025 unterzeichnet, Pachtantritt 1. Januar 2026
20.11.2025	Unterzeichnung der strategischen Partnerschaft mit der First Camp Gruppe
27.11.2025	Closing; unmittelbar danach Übernahme des Campingplatzes Birkensee bei Hannover durch AZUR als erste Transaktion der Partnerschaft
Dezember 2025	Signing der Übernahme des Harz Camp in Goslar durch AZUR (Closing Anfang Januar 2026)
17.12.2025	RoundShield (heute HSAM Europe) meldet den erfolgreichen vollständigen Exit aus der EUR 50 Mio. Finanzierungslinie mit einem Brutto-IRR 32,5 %
31.12.2025	Drittschulden aus der Akquisitionsfinanzierung vollständig zurückgeführt; keine Netto-Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten mehr

2 Evolution des Geschäftsmodells

Die lodgyslife hat in fünf Jahren drei Entwicklungsstufen durchlaufen: Aufbau einer Betreiberin in der Schweiz (2020–2023), Ausbau zur DACH-Plattform mit der AZUR (2024–2025) und – seit dem Zusammenschluss mit First Camp – die Rolle als schlanke Entwicklungsplattform mit zwei Ertragsquellen.



Grafik 1: Entwicklungsstufen der lodgyslife 2020–2026. Quelle: Unternehmensangaben.

Tabelle 2: Vorher – nachher

	Bis November 2025	Ab November 2025
Rolle	Eigentümerin und Betreiberin touristischer Campingplätze	Business Development für First Camp und eigene VitaLodge-Wohnparks
Kapitalbedarf	hoch – Akquisitionen und Plattform fremdfinanziert	gering im Business Development; Kapitaleinsatz konzentriert auf VitaLodge-Standorte
Finanzierung	Finanzierungslinie über bis zu EUR 50 Mio.	keine Netto-Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten zum 31.12.2025; künftig Projektfinanzierung je Standort
Ertragsquellen	Übernachtungen, Gastronomie, Shop	Earn-out und M&A-Honorare (First Camp); Handelsgewinne und Pacht (VitaLodge)
Kernkompetenz	Standorte finden, erwerben, entwickeln	unverändert

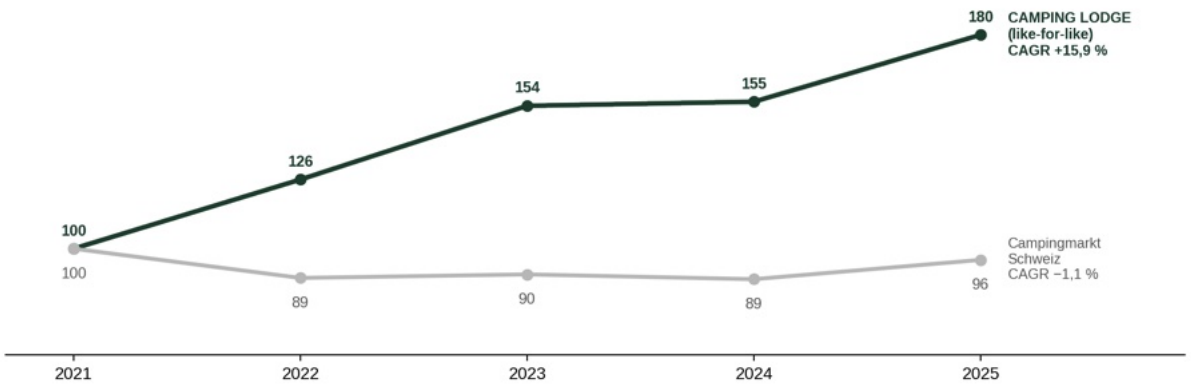
3 Marktentwicklung und Outperformance

Das operative Campinggeschäft gehört seit dem 27. November 2025 zur First Camp Gruppe. Dessen Entwicklung bleibt für die lodgyslife dennoch relevant: Sie ist der Leistungsnachweis der Plattform, auf der heute das Business Development für First Camp und der Aufbau von VitaLodge beruhen. Die folgenden Angaben sind historisch bzw. transaktionsbezogen und beziehen sich auf die von lodgyslife entwickelten Marken Camping Lodge (Schweiz) und AZUR (Deutschland).

Schweiz: Camping Lodge seit der Gründung

Die Camping Lodge hat ihre Übernachtungen auf vergleichbarer Basis in jedem Jahr seit 2022 gesteigert – auch 2024, als der Schweizer Campingmarkt um 2,0 % zurückging und der größte Schweizer Mitbewerber bis Ende Oktober einen Rückgang von 5 % meldete. Über vier Jahre ergibt sich ein Like-for-like-Index von 180 gegenüber 96 für den Gesamtmarkt.

Grafik 2: Übernachtungen Schweiz – CAMPING LODGE vs. Gesamtmarkt (Index 2021 = 100)

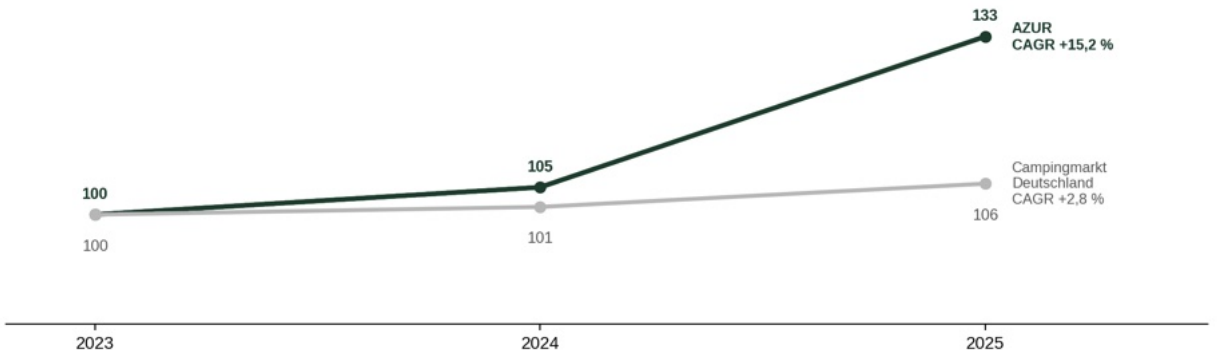


Definition: Logiernächte; CAMPING LODGE verkettete Like-for-like-Wachstumsraten (jeweils vergleichbares Portfolio). Quellen: Geschäftsbericht 2023 (2022/2023), Geschäftsbericht 2024 (2024), Managementangaben 2025; Markt: GB 2023 (2022/2023), BFS Parahotelleriestatistik (2024: −2,0 %; 2025: +8,2 %). Datenstand: 05/2026.

Deutschland: AZUR seit der Übernahme

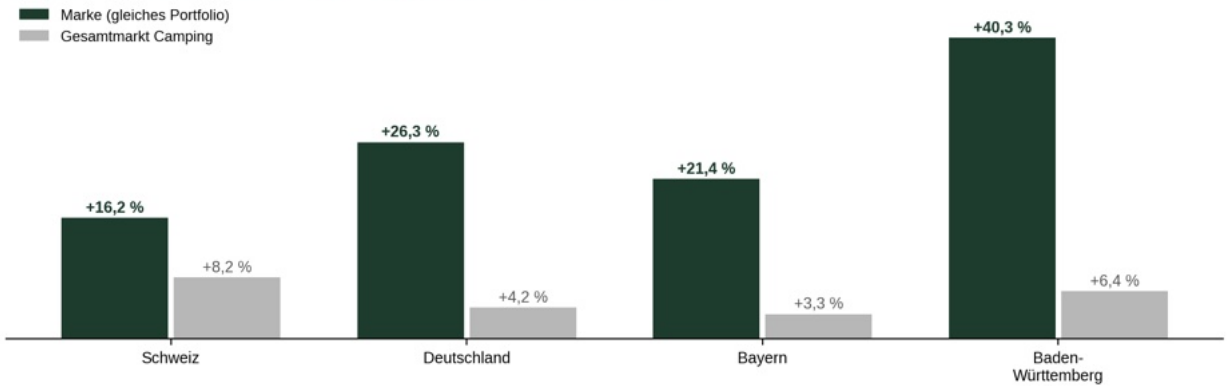
Bei der AZUR zeigte sich der Effekt der Plattform bereits im ersten Jahr nach der Übernahme: 2024 stiegen die Übernachtungen um 5 % bei +1,4 % im Gesamtmarkt, 2025 um 26,3 % bei +4,2 %. In beiden Kernregionen lag das Wachstum deutlich über dem jeweiligen Landesmarkt.

Grafik 3: Übernachtungen Deutschland – AZUR vs. Gesamtmarkt (Index 2023 = 100)



Definition: Übernachtungen; AZUR 2024 gemäß Geschäftsbericht 2024 (+5 %), 2025 gleiches Portfolio (+26,3 %). Markt: Statistisches Bundesamt (2024: 42,9 Mio., +1,4 %; 2025: 44,7 Mio., +4,2 %). Datenstand: 03/2026.

Grafik 4: Wachstum der Übernachtungen 2025 gegenüber 2024 – Marke vs. Markt

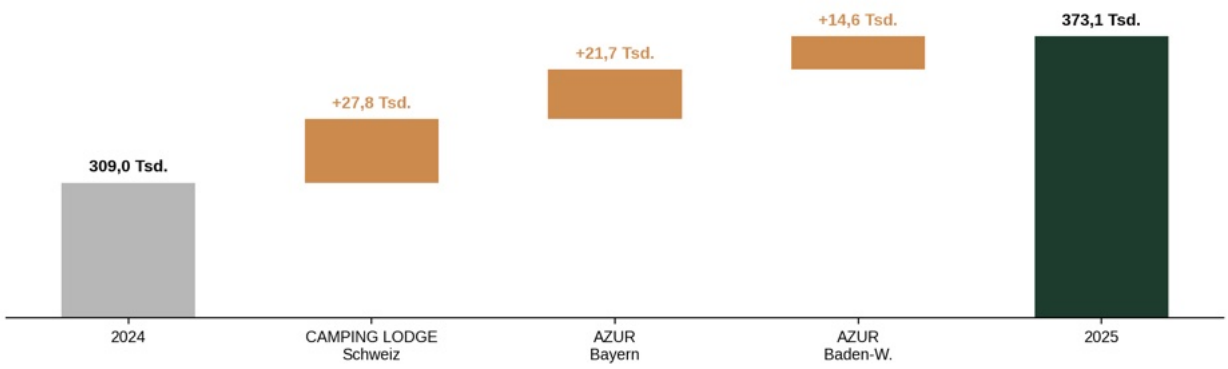


Definition: Veränderung der Übernachtungen 2025 vs. 2024; Marken auf gleichem Portfolio (same portfolio last year). Quellen: Managementangaben lodgyslife; BFS (Schweiz); Statistisches Bundesamt (Deutschland, Bundesländer). Datenstand: 05/2026.

Wachstumsbeiträge 2025

Zusammen erreichten Camping Lodge und AZUR 2025 auf gleichem Portfolio 373.074 Übernachtungen, 64.094 bzw. 20,7 % mehr als im Vorjahr. Den größten Beitrag lieferte die Schweiz, gefolgt von den bayerischen AZUR-Plätzen.

Grafik 5: Beitrag zum Übernachtungswachstum 2025 (CAMPING LODGE und AZUR, gleiches Portfolio)



Definition: Übernachtungen der Marken CAMPING LODGE (Schweiz) und AZUR (Deutschland) auf gleichem Portfolio, ohne Birkensee und Harz Camp; +20,7 % gesamt. Y-Achse beginnt bei 250 Tsd. Quelle: Managementangaben lodgyslife (ungeprüft). Datenstand: 10/2026.

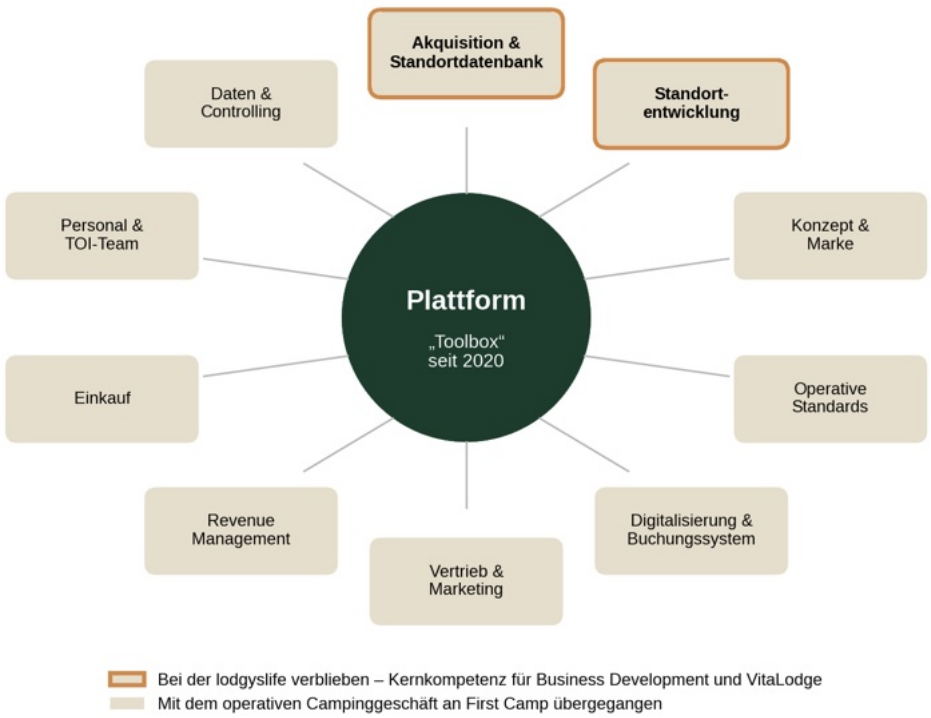
4 Die Plattform als Kernkompetenz

Die Outperformance ist kein Zufall. Sie ist das Ergebnis einer Plattform, die wir seit 2020 systematisch aufgebaut haben – zunächst in der Schweiz, dann übertragen auf Deutschland. Den Lackmustest bestand sie mit der AZUR: Die technische Übernahme der Reservierungssysteme und die Anbindung der Plätze gelangen in den geplanten sechs Wochen, die Umstellung von Website und Buchungssystem an einem einzigen Wochenende. Zum Saisonstart folgten neues Erscheinungsbild, überarbeitete Bilderwelten und gezielte Service-Optimierungen – und unmittelbar ein deutlicher Buchungsanstieg.



Mit dem Verkauf des operativen Campinggeschäfts sind die betrieblichen Bausteine der Plattform mit den Teams zu First Camp übergegangen, wo sie weiterhin hervorragende Ergebnisse erwirtschaften – und über den Earn-out auch der lodgyslife zugutekommen. Die beiden Bausteine am Anfang der Wertschöpfung, **Akquisition** und **Standort Entwicklung**, sind bei der lodgyslife verblieben. Sie bilden heute unsere Kern Kompetenz.

Grafik 6: Die lodgyslife-Plattform – Bausteine hinter der Outperformance



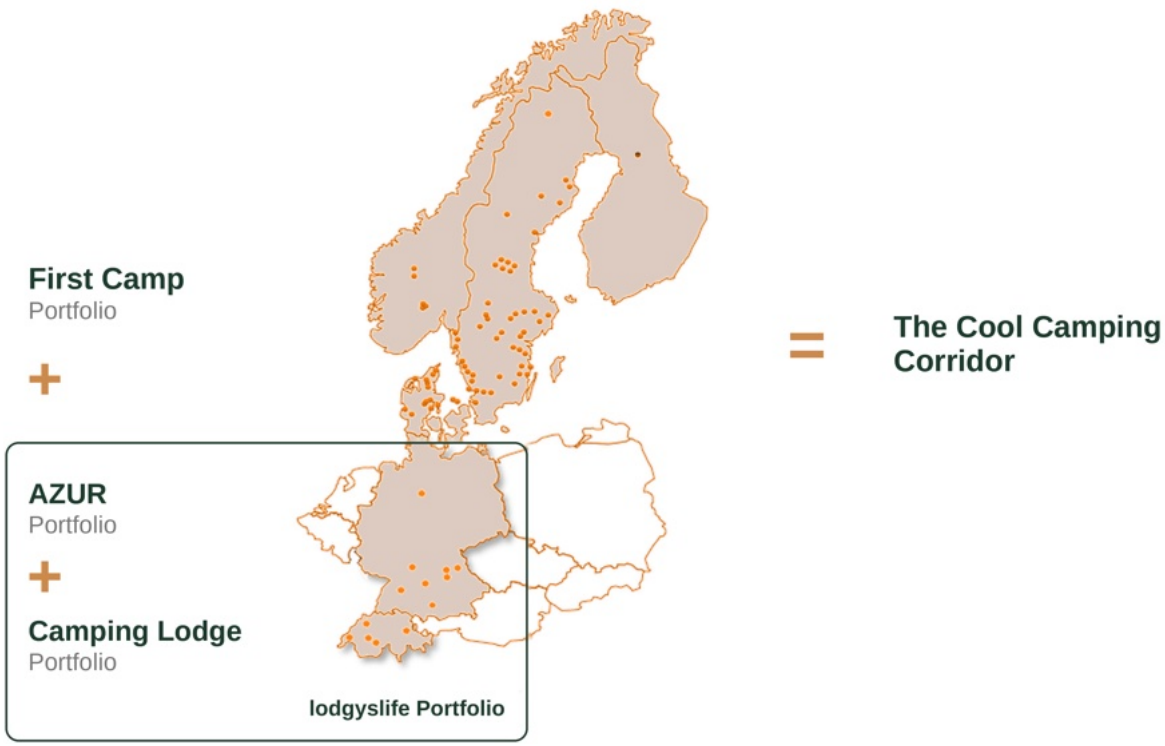
Darstellung qualitativ; Belege je Baustein in Tabelle 3.

Tabelle 3: Bausteine der Plattform – was die lodgyslife behalten hat und was an First Camp übergegangen ist

	Baustein	Was er leistet	Beleg
lodgyslife	Akquisition & Standortdatenbank	Identifikation, Bewertung und Ansprache von Eigentümern; Lösung von Nachfolgefragen	Datenbank aller 3.066 Plätze in Deutschland, rund 900 davon als interessant eingestuft; drei Zukäufe für First Camp bis 07/2026
	Standortentwicklung	Investitionen in Infrastruktur, Platzqualität und Nutzungskonzepte	Umbauten der Campingplätze Erlach, Jungfrau, Regensburg u.v.m.
First Camp	Konzept & Marke	klares Profil: Qualität, Service, Nachhaltigkeit, digitales Gästeerlebnis	Marken Camping Lodge und AZUR; ibex fairstay-Zertifizierung aller Schweizer Plätze
	Operative Standards	einheitliche Prozesse, zentrales Team als Rückfallebene	Erfolgreiche operative Führung von zahlreichen Saisonbetrieben
	Digitalisierung & Buchungssystem	eigene Toolbox mit Website und Buchungssystem	Umstellung AZUR an einem Wochenende, Integration in sechs Wochen
	Vertrieb & Marketing	Ansprache in Vor- und Nachsaison, neue Bilderwelten	Massive Outperformance in Umsatz und Ertrag fast des ganzen Portfolios
	Revenue Management	Preis- und Kapazitätssteuerung	Übernachtungsertrag Schweiz +8 % bei +1 % Übernachtungen
	Einkauf	Bündelung von Lieferanten	Zentrale Einkaufsabteilungen in der Schweiz und Deutschland mit erheblicher Margenverbesserung
	Personal & TOI-Team	Take-Over-and-Integration-Team, Bindung der Mitarbeitenden	Praktisch alle Camping Lodge und AZUR-Mitarbeitende blieben und trugen die Umstellung mit
	Daten & Controlling	monatlicher Forecast, Budget, platzgenaue Auswertung	Hohe Datenqualität, monatliches Reporting innerhalb 7 Tagen

5 Die Transaktion mit First Camp

Am 20. November 2025 hat die lodgyslife AG ihr operatives Campinggeschäft mit der First Camp Gruppe zusammengeführt; das Closing erfolgte am 27. November 2025. Übertragen wurden die Gruppen Camping Lodge (Schweiz) und AZUR (Deutschland) mit insgesamt 12 Destinationen. Beide Marken werden unter der Leitung der gewohnten Teams von Zug und Stuttgart aus weitergeführt.



Karte: First Camp Portfolio, AZUR Portfolio (Deutschland) und Camping Lodge Portfolio (Schweiz); Rahmen: lodgyslife Portfolio. Quelle: First Camp Gruppe, Darstellung lodgyslife.

Tabelle 4: Eckpunkte der Transaktion

Element	Inhalt
Gegenstand	Operatives Campinggeschäft der Marken Camping Lodge und AZUR mit insgesamt 12 Destinationen (inkl. Pachtvertrag Camping Vidy, Kaufverträge Birkensee und Harz)
Verkäufer	Tochtergesellschaften der Luxemburger Finanzierungsgesellschaft und der Camping Lodge AG (heute VitaLodge AG); die lodgyslife AG hat keine direkten Beteiligungen veräußert
Erwerberin	Tochtergesellschaft der First Camp Gruppe
Kaufpreis	fester Anteil; erfolgsabhängiger Anteil (Earn-out) auf Basis der Geschäftsjahre 2026 und 2027; Option zur Rückbeteiligung an der First Camp Gruppe bis zu einem Maximalbetrag. (über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart*)
Rolle der lodgyslife	exklusiver M&A-Partner für touristische Campingplätze im DACH-Raum bis September 2029
Bei lodgyslife verblieben	VitaLodge AG (vormals Camping Lodge AG), Lodge Services AG, lodgyslife Services GmbH, CampFinance I und II SarL sowie die Non-core-Beteiligungen Camping et Port des Saules AG, Beevak Capital AG und Alpine Base AG (im Oktober 2026 verkauft) (Abschnitt 10)
Verwendung der Mittel 2025	vollständige Rückführung der externen Akquisitionsfinanzierung, Transaktionskosten, Working Capital
Verwendung 2026	Ausbau VitaLodge; Rückführung von Eigenkapital an die Aktionäre im Rahmen der bilanziellen Möglichkeiten
Verwendung 2027	Ausbau VitaLodge; Rückführung von Eigenkapital im Rahmen der bilanziellen Möglichkeiten

**Um Nachteile bei künftigen Akquisitionen für First Camp und VitaLodge im Markt, in dem sich mittlerweile zahlreiche Private-Equity-Firmen tummeln, zu vermeiden, wurde Stillschweigen zum Kaufpreis vereinbart.*

First Camp bezeichnete den Erwerb als „landmark acquisition“, mit der die führende Camping- und Resortgruppe vom Polarkreis bis zu den Alpen entstehe, und beschreibt den DACH-Raum als den größten unkonsolidierten Campingmarkt Europas mit noch höherem organischem Wachstum als Skandinavien



Mit First Camp pflegten wir fast seit Gründung unserer Firma einen freundschaftlichen Austausch. Schlussendlich war es das gegenseitige Verständnis der Struktur und der Bedürfnisse des Marktes, welches den Ausschlag gab, dass wir uns für die Verschmelzung unserer Campingaktivitäten entschieden haben.

— RENÉ MÜLLER
Vorstand der lodgyslife AG · 20.11.2025

Wir freuen uns sehr über diesen Schritt und sind überzeugt, dass wir gemeinsam zur führenden Gruppe im Campingmarkt der DACH-Region werden.

— JOHAN SÖÖR
Group CEO First Camp · 20.11.2025

We are pleased to have supported this outstanding team in expanding a highly successful platform from its Swiss home market into Germany.

— MAX LEEB
Partner, RoundShield (heute HSAM) · 17.12.2025

6 Bedeutung der übertragenen Gruppe für First Camp

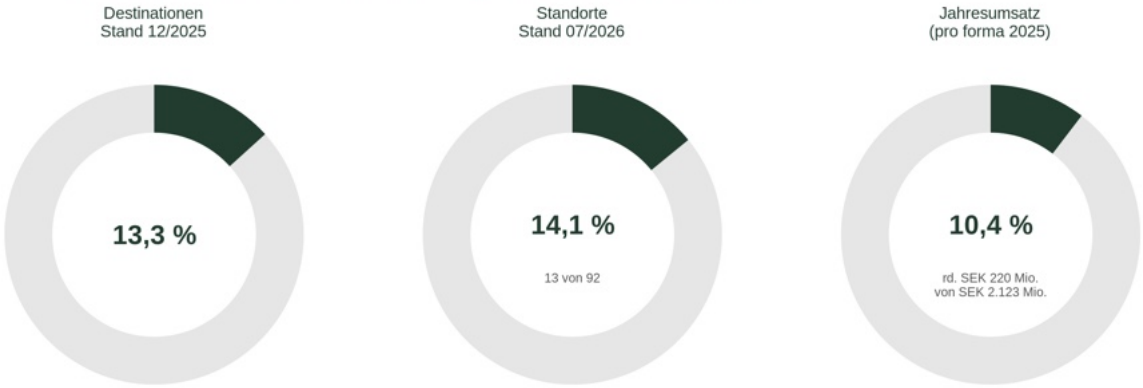
Die von lodgyslife aufgebaute Gruppe ist heute Teil der First Camp Gruppe. Wir unterscheiden zwei Arten von Standorten: *übertragen* – zwölf Destinationen der Camping Lodge und AZUR beim Closing, inklusive der von uns 2025 verhandelte und unterzeichnete Camping de Vidy, dessen Pachtantritt Anfang 2026 erfolgte die seither im Rahmen der Partnerschaft erworbenen Plätze Birkensee und Harz Camp; als *vermittelt* gelten der Insel Camping Borkum sowie alle weiteren Plätze, welche die lodgyslife für die First Camp Gruppe akquiriert. Alle diese Standorte gehören zur First Camp Gruppe und werden nicht von der lodgyslife konsolidiert.

Tabelle 5: Größe der von lodgyslife *übertragenen* Standorte im Verhältnis zur First Camp Gruppe

Kennzahl	lodgyslife-Beitrag	First Camp Gruppe	Anteil	Bezugsgröße / Zeitpunkt
Destinationen 31.12.2025	12	90	13,3 %	9 bestehend+ Lausanne + Birkensee + Harz Camp / Gruppe per Jahresende 2025 (Zählweise First Camp AR 2025)
Standorte 07/2026	13	92	14,1 %	12 übertragen (inkl. Vidy) + 1 vermittelt / Gruppe gemäß Mitteilung vom 14.07.2026
Jahresumsatz 2025	rd. SEK 220 Mio.	SEK 2.122,6 Mio.	rd. 10,4 %	Jahresumsatz der DE/CH-Akquisitionen inkl. Birkensee und Harz Camp / Pro-forma-Umsatz 2025
Anteil am 2025 zugekauften Umsatz	rd. SEK 220 Mio.	rd. SEK 700 Mio.	rd. 31 %	alle 2025 von First Camp erworbenen bzw. eingebrachten Destinationen

Quellen: First Camp Group, Mitteilung vom 20.11.2025 und Annual Report 2025; Mitteilungen der lodgyslife

Grafik 7: Anteil der von lodgyslife übertragenen und vermittelten Standorte an der First Camp Gruppe



Bezugsgrößen: (1) Von lodgyslife übertragene und vermittelte Destinationen, Stand 12/2025, im Verhältnis zu den Destinationen der First Camp Gruppe; (2) übertragene Standorte inkl. Camping de Vidy (Vertrag 2025, Betrieb ab 2026) sowie vermittelte Standorte Birkensee und Harz Camp / 92 Standorte (Mitteilung 14.07.2026); (3) Jahresumsatz der DE/CH-Akquisitionen inkl. Birkensee und Harz Camp (rd. SEK 220 Mio.) / Pro-forma-Umsatz First Camp 2025 (SEK 2.122,6 Mio.), First Camp Annual Report 2025.

Mit dem Zusammenschluss hat First Camp seinen Markteintritt im DACH-Raum vollzogen; nahezu alle heutigen DACH-Standorte der Gruppe gehen auf lodgyslife zurück.

7 Finanzen: Bilanz neu geordnet

Im Februar 2025 wurde die Barkapitalerhöhung über 365.143 neue Aktien zu EUR 11,00 je Aktie eingetragen; das Grundkapital beträgt seither EUR 4.166.743. Zusätzlich wurden im Frühjahr 2025 Gesellschafterdarlehen zur Stärkung der Liquidität einbezahlt. Ihre Rückführung erfolgte im Dezember 2025 und Januar 2026. Mit den Verkaufserlösen wurden sämtliche Drittschulden aus der Akquisitionsfinanzierung bis zum Jahresende 2025 zurückgeführt. Zum 31. Dezember 2025 bestehen keine Netto-Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten mehr.

Die EUR 50 Mio. Finanzierungslinie – eine Kreditfazilität, die nicht vollständig in Anspruch genommen wurde – stellte RoundShield bereit. RoundShield gehört seit Juli 2025 mehrheitlich zu Harrison Street und tritt heute als HSAM Harrison Street Asset Management (Europe) auf.

Der Jahresabschluss 2025 der lodgyslife AG – so ist er zu lesen

Der Jahresabschluss zeigt ausschließlich die Holding. Die lodgyslife AG hat bei der Transaktion keine direkten Beteiligungen veräußert. Verkauft haben Tochtergesellschaften der Luxemburger Finanzierungsgesellschaften und der Camping Lodge AG, der heutigen VitaLodge AG. Die Transaktionsgewinne sind daher in diesen Tochtergesellschaften angefallen und im Einzelabschluss der lodgyslife AG nicht unmittelbar sichtbar. Dasselbe gilt für die Earn-outs der Jahre 2026 und 2027: Sie fallen ebenfalls in den Tochtergesellschaften an und sind in der lodgyslife AG nicht bilanziert.



Der Jahresfehlbetrag verringerte sich auf EUR 1,08 Mio. (Vorjahr EUR 1,51 Mio.), vor allem durch geringere Fremdleistungen aus dem Konzern sowie niedrigere Rechts- und Beratungskosten. Das Eigenkapital beträgt EUR 6,04 Mio.; die Eigenkapitalquote liegt bei 62,3 %. Die Verbindlichkeiten von EUR 3,27 Mio. bestehen überwiegend gegenüber verbundenen Unternehmen und Gesellschaftern; hinzu kommen operative und weitere sonstige Verbindlichkeiten.

Tabelle 6: Ausgewählte Zahlen des Jahresabschlusses der lodgyslife AG

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Finanzanlagen	4.826	4.826
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.676	3.797
davon gegen verbundene Unternehmen	4.478	3.650
Guthaben bei Kreditinstituten	186	17
Rechnungsabgrenzungsposten	0	374
Bilanzsumme	9.688	9.014
Gezeichnetes Kapital	4.167	3.802
Kapitalrücklage	7.269	3.618
Zur Durchführung der Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	0	4.017
Bilanzverlust	−5.392	−4.315
Eigenkapital	6.044	7.122
Eigenkapitalquote	62,3 %	79,0 %
Rückstellungen	377	172
Verbindlichkeiten	3.268	1.720
davon gegenüber Gesellschaftern	532	0
Rohergebnis	166	413
Sonstige betriebliche Aufwendungen	−1.396	−2.067
Zinserträge (verbundene Unternehmen)	281	166
Zinsaufwendungen	−128	−18
Jahresfehlbetrag	−1.077	−1.505

Quelle: PKF Wulf Gruppe GmbH & Co. KG, unterzeichneter Prüfungsbericht zum Jahresabschluss 2025 vom 27.10.2026, Abschnitt E sowie Anlagen 1 und 3. Eigenkapitalquote und Jahresfehlbeträge in TEUR gemäß dem Analyseteil; übrige TEUR-Werte aus den EUR-Beträgen der Anlagen gerundet. Rundungsdifferenzen sind möglich.

8 Business Development für First Camp

Als exklusiver M&A-Partner der First Camp Gruppe im DACH-Raum identifiziert, verhandelt und strukturiert die lodgyslife Übernahmen touristischer Campingplätze. Die Akquisitionen werden von First Camp finanziert; die lodgyslife erhält transaktionsbezogene Honorare und bleibt je nach Modell über den Earn-out am Erfolg der übertragenen Plätze beteiligt – ohne zusätzliche Bilanz und ohne zusätzlichen Overhead.

Tabelle 7: Akquisitionen im Rahmen der Partnerschaft

Datum	Standort	Bedeutung
27.11.2025	Campingplatz Birkensee bei Hannover	erster Standort in Norddeutschland; ganzjährig, eigener Badesee, Nähe Messe Hannover
12/2025 Signing, 01/2026 Closing	Harz Camp, Goslar	Premium-Platz im Harz, ganzjährig, Nähe UNESCO-Welterbe Goslar
14.07.2026	Insel Camping Borkum	erster First-Camp-Standort an der Nordsee; First Camp wächst auf 92 Standorte, davon 9 in Deutschland

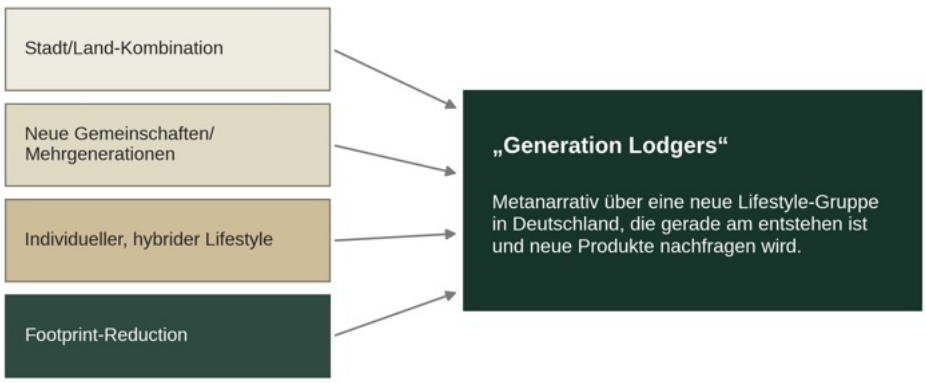


Harz Camp, Goslar: Premium-Platz im Harz, ganzjährig geöffnet; von lodgyslife vermittelt, seit dem Closing im Januar 2026 Teil der First Camp Gruppe (Tabelle 7).

9 VitaLodge und die „Generation Lodgers“

Definition

Unter der „Generation Lodgers“ verstehen wir keine Altersklasse, sondern eine neue Gruppe in Deutschland, die sich aus unterschiedlichen sozioökonomischen Milieus zusammensetzt. Sie eint die Idee einer neuen Wohnform: bewusst und praktisch, nach dem Prinzip „weniger ist mehr“, einfach, vernünftig und nachhaltig – mit Leben im Grünen und zugleich Anbindung an attraktive Metropolregionen. Der Begriff entstand bereits 2023 bei der konzeptionellen Entwicklung von VitaLodge und wurde im strategischen Narrativ „Generation Lodgers“ ausgearbeitet. Grafik 9 zeigt die vier gesellschaftlichen Entwicklungen, aus denen er abgeleitet ist.



Grafik 9: Herleitung der „Generation Lodgers“ aus vier gesellschaftlichen Entwicklungen. Quelle: arthesia, Strategisches Narrativ „Generation Lodgers“ für VitaLodge, 27.02.2023, S. 22 (Ausschnitt).

Wie sich die Generation Lodgers zusammensetzt

Das Narrativ leitet die Generation Lodgers aus fünf Untergruppen der SINUS-Milieus ab – von traditionell-bürgerlichen „Downsizern“ über aktive Ruheständler bis zu digitalen, neoökologisch orientierten Berufstätigen. Zusammen umfassen sie in Deutschland nach dieser Schätzung rund 1,34 Mio. Personen (Grafik 10). Rund 460.000 davon besitzen ein eigenes Einfamilienhaus – sie bilden den Kern der möglichen Käufer, weil sie den Kauf eines VitaLodge-Bungalows aus dem Erlös ihrer bisherigen Immobilie finanzieren können.

	UNTERGRUPPE	ANZAHL PERSONEN in DEUTSCHLAND
1	Traditionell-bürgerlich	390’000
2	Bürgerlich-adaptiv	310’000
3	Adaptiv-postmateriell	310’000
4	Prekär-hedenistisch	120’000
5	Hedonistisch-neoökologisch	210’000
Generation Lodgers in Deutschland		ca. 1’340’000*
Davon Personen, die ein EFH besitzen		460’000**

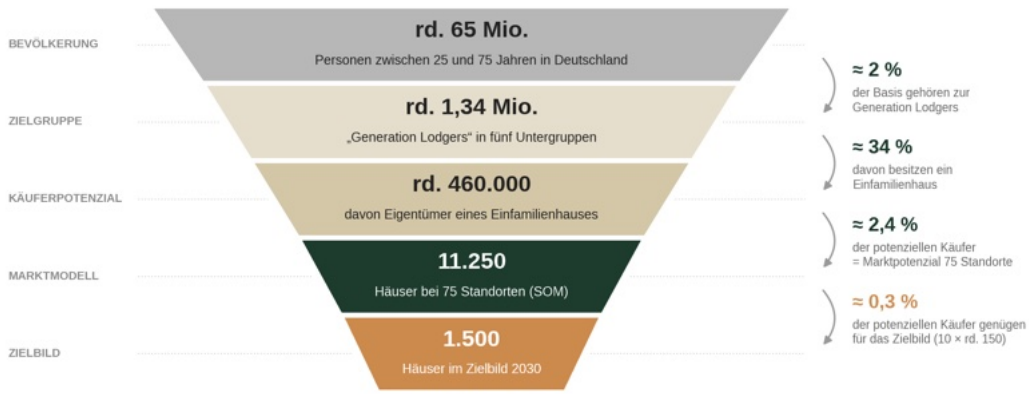
* *Basis: 65 Mio Personen zw. 25-75 Jahre in Deutschland; davon jeweils 2% per Untergruppe*
***In Deutschland total ca. 9,33 Mio Mittelschicht und ca. 2,93 Mio untere Schichten mit eigenem EFH*

Grafik 10: Potenzielle Größe der Generation Lodgers nach Untergruppen (Schätzung). Quelle: arthesia, Strategisches Narrativ „Generation Lodgers“ für VitaLodge, 27.02.2023, S. 18 (Ausschnitt).

Von der Zielgruppe zu den möglichen Käufern

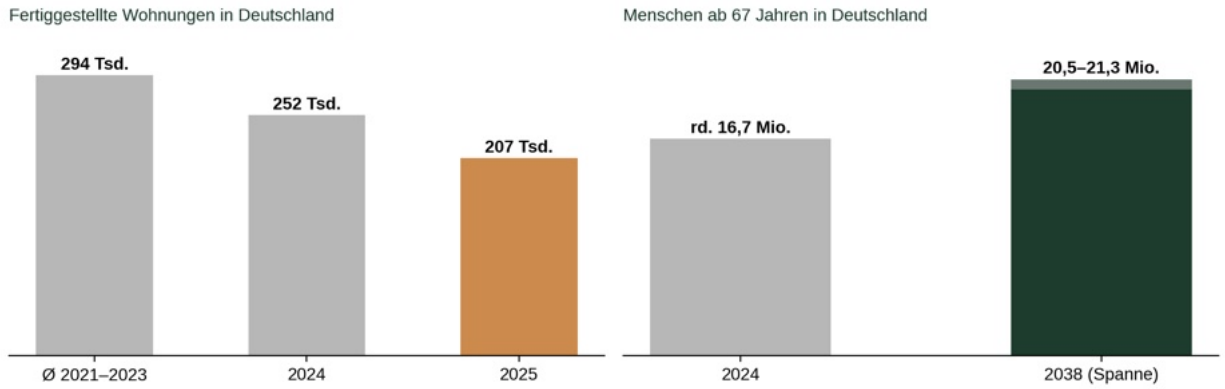
Die Größenordnungen zeigen, wie wenig Durchdringung VitaLodge benötigt (Grafik 11): Bereits das Roll-out-Zielbild von zehn Standorten mit rund 1.500 Bungalows entspricht rund 0,3 % der potenziellen Käufer. Gleichzeitig wächst die Zielgruppe (Grafik 12): In Deutschland werden 2038 nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes 20,5 bis 21,3 Mio. Menschen 67 Jahre oder älter sein, und 2025 wurden nur 207.000 Wohnungen fertiggestellt.

Grafik 11: Von der Zielgruppe zu den möglichen Käufern (Marktmodell)



Quellen: arthesia, Strategisches Narrativ „Generation Lodgers“, 27.02.2023, S. 18 (Basis 65 Mio., Untergruppen, EFH-Eigentümer); Unternehmenspräsentation lodgyslife, September 2026 (SOM 75 Standorte, Roll-out-Zielbild 10 Standorte à rd. 150 Häuser). Marktmodell bzw. Zielbild – keine amtliche Statistik und keine Unternehmensprognose. Quoten gerundet.

Grafik 12: Knapper Wohnraum trifft auf eine wachsende Zielgruppe



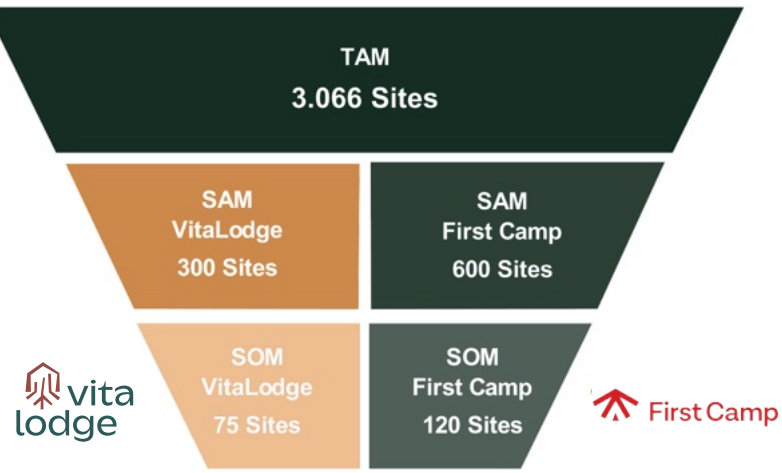
Quellen: Statistisches Bundesamt, PM Nr. 174 vom 22.05.2026 (Baufertigstellungen, gemäß Unternehmenspräsentation 09/2026); PM Nr. 446 vom 11.12.2025 (16. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung; 2024: 20 % von 83,6 Mio., gerundet). Datenstand: 05/2026.

Tabelle 8: Nachfrageindikatoren

Indikator	Wert	Quelle
Campingübernachtungen Deutschland 2025	44,7 Mio. (+4,2 %); 89 % inländische Gäste	Statistisches Bundesamt
Campingübernachtungen Schweiz 2025	5,2 Mio. (+8,2 %)	BFS
Park-Home-Referenzmarkt Großbritannien	rd. 250.000 Bewohner auf rd. 3.000 Standorten; 68 % älter als 60 Jahre	House of Commons Library u. a., gemäß Unternehmenspräsentation 09/2026
Standortpotenzial VitaLodge (TAM / SAM / SOM)	3.066 / 300 / 75 Plätze	Marktmodell, Unternehmenspräsentation 09/2026

Marktpotenziale sind Marktmodelle bzw. Schätzungen und weder realisierte Umsätze noch Unternehmensprognosen.

Grafik 13: Marktpotenzial der lodgyslife-Plattform (TAM / SAM / SOM)



Quelle: Unternehmenspräsentation der lodgyslife AG, 09/2026, S. 5 (Marktpotenzial der lodgyslife-Plattform).

Das Modell

- **Boden bleibt im Eigentum:** VitaLodge erwirbt und erschließt den Standort; der Standortwert bleibt in der Bilanz.
- **Bungalows werden verkauft:** Rund 150 Bungalows je Standort; sie werden erst bei gesichertem Käufer beim Hersteller bestellt. Der Verkaufserlös refinanziert die Standortinvestition.
- **Parzellen werden verpachtet:** rund EUR 4.000 je Parzelle und Jahr über üblicherweise zehnjährige Verträge.
- **Rückenwind:** Seit dem 30. Oktober 2025 ermöglicht der „Bau-Turbo“ (§ 246e BauGB) Wohnbau ohne Bebauungsplan, wenn die Gemeinde binnen drei Monaten zustimmt.

Tabelle 9: Roadmap VitaLodge

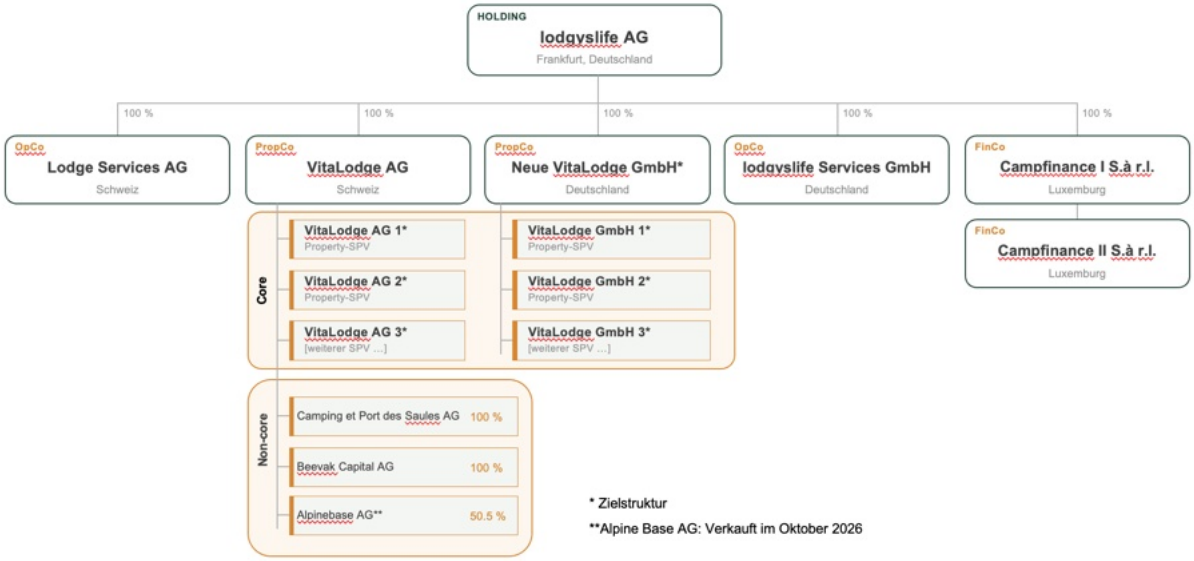
Etappe	Zielsetzung
2026 – Fundament	Marke live; Produzenten unter Vertrag; erste Referenzstandorte in Akquisition
2027 – Skalierung Deutschland	Erster und zweiter Standort; Vermarktungsbeginn
2028/2029 – Plattformbetrieb	mehrere Standorte parallel in Bau und Vermarktung
2030 – Zielbild	zehn entwickelte Standorte



Illustration: so kann ein Wohnpark im Sinne von VitaLodge aussehen – naturnah, kompakt, mit Gemeinschaftsflächen. Eine Park-Beispiel aus Großbritannien

10 Organisation

Das nachfolgende Organigramm zeigt die Gruppenstruktur der lodgyslife zum 31. Dezember 2025 auf Basis der Unternehmenspräsentation (Stand September 2026). Zum Bilanzstichtag gehörte die Alpine Base AG noch zu den Non-core-Beteiligungen unter der VitaLodge AG; sie wurde im Oktober 2026 verkauft. Die VitaLodge AG ist die frühere Camping Lodge AG, welche am 19.12.2025 umfirmierte. Die Objektgesellschaften „VitaLodge AG 1 - 3“ und „VitaLodge GmbH 1 - 3“ stehen für weitere, künftige Gesellschaften.



Aufsichtsrat

Jan Vyskocil, Meggen
Co-Gründer - Vorsitzender des Aufsichtsrates

Sandra Münstermann, Frankfurt am Main
Investment Bankerin bei der DZ Bank AG, Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates

Klaus W. Gengenbach, Berlin
Senior Tourism Advisor

Frank Schwarzer, Mülheim an der Ruhr
Senior Legal Counsel – Syndikusanwalt bei LBBW Immobilienmanagement (Rücktritt nach HV 2026)

Vorstand

René Müller, Zug
Co-Gründer

11 Aktie

Tabelle 10: Die Aktie der lodgyslife AG

Stammdaten	Angabe
Name	lodgyslife AG
ISIN / WKN / Kürzel	DE000A2LQ710 / A2LQ71 / IRPA
Anzahl Aktien / Grundkapital	4.166.743 Aktien / EUR 4.166.743
Aktiengattung	Inhaberaktien ohne Nennbetrag
Marktsegment	Freiverkehr
Börsenplätze	Hamburg, Tradegate Exchange; Lang & Schwarz Exchange
Spezialist	mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank
Erster Handelstag	30.12.2003
Verbriefung	Globalurkunden; der Anspruch auf Einzelverbriefung ist ausgeschlossen
Übertragbarkeit	frei übertragbar; die Handelbarkeit wird von der Gesellschaft nicht beschränkt
Weitere Angaben	alle Aktien voll eingezahlt; bisher keine Bezugsrechte, Wandel-, Umtausch- oder Optionsanleihen ausgegeben
Kurs 31.12.2024 / 31.12.2025	EUR 10.60 / EUR 8.00
Marktkapitalisierung 31.12.2025	EUR 33,33 Mio. (4.166.743 Aktien × EUR 8,00)
Aktionärsstruktur	Direkte Beteiligungen gemäß PKF-Prüfungsbericht: Jan Vyskocil 31,53 %; Swiss Citrus Holding AG 30,64 %; übriger Streubesitz 37,83 %. Bezugsgröße: 4.166.743 Aktien; keine Zusammenfassung von Familien oder nahestehenden Personen



Über die Verwendung des Bilanzergebnisses beschließt die Hauptversammlung, die auf das jeweilige Geschäftsjahr folgt. Langfristig sind Dividendenzahlungen denkbar; sie hängen insbesondere von der Ertragslage, den finanziellen Mitteln, dem Liquiditätsbedarf und den Zukunftsaussichten der Gesellschaft sowie von rechtlichen, steuerlichen und sonstigen Rahmenbedingungen ab. Eine Dividende für 2025 ist nicht vorgesehen. Für 2026 und 2027 strebt der Vorstand eine Rückführung von Eigenkapital an die Aktionäre im Rahmen der bilanziellen Möglichkeiten an; Ausschüttungen werden von der Hauptversammlung beschlossen.

12 Nachtragsbericht

- Anfang Januar 2026: Closing der Übernahme des Harz Camp durch AZUR (Übernahme per 1. Januar 2026); Pachtantritt Camping de Vidy.
- Bis April 2026: mehrheitliche Rückführung der Gesellschafterdarlehen auf Stufe der lodgyslife AG.
- 14.07.2026: Übernahme des Insel Camping Borkum durch First Camp als dritte Transaktion der Partnerschaft.
- September 2026: Verlängerung und Erweiterung der exklusiven M&A Vereinbarung bis 2029.
- Oktober 2026: Verkauf der Beteiligung Alpine Base AG, die zum 31. Dezember 2025 als Non-core-Beteiligung unter der VitaLodge AG geführt wurde.

13 Chancen, Risiken und Ausblick

Chancen

- Fortgesetzte Konsolidierung des fragmentierten DACH-Campingmarkts mit einem finanzstarken Partner
- Erfolgsabhängige Kaufpreisbestandteile, Transaktionshonorare und die Option zur Rückbeteiligung an der First Camp Gruppe
- Wachsende Generation Lodgers, Wohnraumknappheit und neue Rechtsinstrumente wie der Bau-Turbo als Treiber für VitaLodge

Risiken

- Höhe und Zeitpunkt des Earn-outs hängen von der Entwicklung der übertragenen Plätze 2026 und 2027 ab
- Transaktionshonorare hängen vom Akquisitionstempo von First Camp und der Verfügbarkeit geeigneter Plätze ab
- VitaLodge befindet sich in einer frühen Phase: Die Zulässigkeit dauerhaften Wohnens entsteht je Standort über Planungs- und Baurecht; Genehmigungsdauer, Baukosten, Zinsen und Verkaufstempo können vom Modell abweichen

Ausblick

Für 2026 und 2027 konzentrieren wir uns auf zwei Ziele: weitere Akquisitionen für First Camp im Rahmen der Exklusivität und die Entwicklung der ersten VitaLodge-Standorte.

Zukunftsgerichtete Aussagen

Diese Aktionärsinformation enthält Aussagen über künftige Entwicklungen, die auf Einschätzungen des Vorstands zum Zeitpunkt der Erstellung beruhen. Zielsetzungen, Marktmodelle, Schätzungen, Modellrechnungen und Roll-out-Pläne sind keine Prognosen und unterliegen Risiken und Unsicherheiten; die tatsächlichen Ergebnisse können wesentlich abweichen. Angaben Dritter – unter anderem Statistisches Bundesamt, BFS, First Camp Group, HSAM Europe/RoundShield und Parmantier & Cie. Research – wurden nicht unabhängig überprüft. Eine Verpflichtung zur Aktualisierung besteht nicht.

Jahresabschluss der lodgyslife AG zum 31. Dezember 2025

Nachfolgend ist der geprüfte Jahresabschluss der lodgyslife AG zum 31. Dezember 2025 wiedergegeben. Beträge in EUR; die Vergleichszahlen beziehen sich auf 2024.

Bilanz zum 31. Dezember 2025 – Aktiva

Aktiva (EUR)	31.12.2025	31.12.2024
A. Anlagevermögen – Finanzanlagen		
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.500.000,00	1.500.000,00
2. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.325.723,80	3.325.723,80
Anlagevermögen	**4.825.723,80**	**4.825.723,80**
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.477.683,47	3.649.818,15
2. Sonstige Vermögensgegenstände	198.759,87	146.788,04
Summe Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.676.443,34	3.796.606,19
II. Guthaben bei Kreditinstituten	186.165,07	17.349,64
Umlaufvermögen	**4.862.608,41**	**3.813.955,83**
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	374.175,00
Bilanzsumme	**9.688.332,21**	**9.013.854,63**

Bilanz zum 31. Dezember 2025 – Passiva

Passiva (EUR)	31.12.2025	31.12.2024
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	4.166.743,00	3.801.600,00
II. Kapitalrücklage	7.269.455,62	3.618.023,62
III. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	0,00	4.016.575,00
IV. Bilanzverlust	−5.392.379,84	−4.314.637,74
davon Verlustvortrag	−4.314.637,74	−2.808.880,31
Eigenkapital	**6.043.818,78**	**7.121.560,88**
B. Rückstellungen	376.615,00	172.000,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175.427,01	176.691,17
davon Restlaufzeit bis zu einem Jahr	175.427,01	176.691,17
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.321.561,46	1.533.989,64
davon Restlaufzeit bis zu einem Jahr	2.321.561,46	1.456.257,95
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.909,06	9.612,94
davon Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3.909,06	9.612,94
4. Sonstige Verbindlichkeiten	767.000,90	0,00
davon Restlaufzeit bis zu einem Jahr	767.000,90	0,00
Verbindlichkeiten gesamt	**3.267.898,43**	**1.720.293,75**
Bilanzsumme	**9.688.332,21**	**9.013.854,63**

Erläuterungen zur Bilanz

Die Gesellschaft hat Haftungsverhältnisse gem. § 251 HGB gegenüber der Campfinance II SARL in Form eines Support Letters. Mit einer in Anspruchnahme ist nicht zu rechnen.

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025

Gewinn- und Verlustrechnung (EUR)	2025	2024
1. Umsatzerlöse	140.995,61	366.103,38
2. Gesamtleistung	140.995,61	366.103,38
3. Sonstige betriebliche Erträge	24.975,66	46.674,04
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	−1.396.315,30	−2.067.157,20
davon aus Währungsumrechnung	−2.100,81	0,00
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	280.836,29	166.167,34
davon aus verbundenen Unternehmen	280.836,29	166.167,34
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	−128.234,36	−17.544,99
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	−115.851,23	−17.544,99
7. Jahresfehlbetrag	−1.077.742,10	−1.505.757,43
8. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	−4.314.637,74	−2.808.880,31
9. Bilanzverlust	−5.392.379,84	−4.314.637,74

Frankfurt am Main, den 27. Oktober 2026
René Müller

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Die nachfolgende Wiedergabe des Bestätigungsvermerks vom 27. Oktober 2026 erfolgt mit Zustimmung der PKF Wulf Gruppe GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die lodgyslife AG, Frankfurt am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der lodgyslife AG, Frankfurt am Main - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt " Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, da sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, den 27. Oktober 2026

PKF Wulf Gruppe GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Ines Thorwart

Wirtschaftsprüferin

Impressum

Herausgeberin: lodgyslife AG, Hausener Weg 29, DE-60489 Frankfurt am Main,
info@lodgyslife.com, www.lodgyslife.com