

Rede von Antonio Rodríguez Pérez
Vorstand Finanzen
LS INVEST AG
Hauptversammlung
11. Dezember 2025

Sehr geehrte Aktionäre,

ich heiße Sie herzlich willkommen zu unserer ordentlichen Hauptversammlung.

Im Folgenden werde ich Ihnen die wichtigsten Finanzdaten der Gruppe und der Holdinggesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 vorstellen und erläutern.

Konsolidierungsumfang der Gruppe. Gesamtaktiva und -passiva

Im Jahr 2024 hat das Unternehmen eine Reihe von Veränderungen hinsichtlich seines Umfangs erfahren.

Erwerb des emblematischen Hotels Miguel Ángel im Zentrum von Madrid durch den Kauf von 100% der Anteile der Eigentümergesellschaft.

Erhöhung der Beteiligung an der Anfi-Gruppe: Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Angebot für die restlichen 50% abgegeben, das im Februar 2025 gerichtlich bestätigt wurde, sodass die LS Invest-Gruppe in den Abschlüssen für das Geschäftsjahr 2025 100% dieser Unternehmensgruppe konsolidieren wird.

Die Auswirkungen auf die konsolidierten Abschlüsse der Gruppe für das Geschäftsjahr 2024 stellen sich wie folgt dar:

Die Bilanzsumme beläuft sich auf 898 Millionen Euro, was einem Anstieg von 28% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Von diesem Anstieg entfallen 231 Millionen Euro auf die Übernahme des Hotels Miguel Ángel sowie auf die bis zum Ende des Geschäftsjahrs getätigten Investitionen in die Phase II in der Dominikanischen Republik. Das Umlaufvermögen verringerte sich hingegen um 32 Millionen Euro. Dies ist im Wesentlichen auf die Eigenfinanzierung der genannten Investitionen zurückzuführen, während der Rest durch Fremdkapital (Banken) finanziert wird.

Die Gesamtpassiva veränderten sich im Geschäftsjahr 2024 um 199 Millionen Euro. Diese Veränderung entspricht im Wesentlichen dem Anstieg der Verbindlichkeiten aufgrund der Finanzierung sowohl in der Dominikanischen Republik als auch des Hotels Miguel Angel.

Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung

Bei der konsolidierten **Gewinn- und Verlustrechnung** für das Geschäftsjahr 2024 möchten wir zunächst auf die Veränderung der Einnahmen hinweisen, die in diesem Geschäftsjahr 127 Millionen Euro gegenüber 217 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2023 betrugen. Dieser Unterschied ist auf die Verbuchung der Transaktion zwischen IFA Insel und dem Investmentfonds, der die deutschen Vermögenswerte erworben hat, im Jahr 2023 zurückzuführen. Wenn wir den Effekt der Transaktion und der deutschen Vermögenswerte herausrechnen, können wir bestätigen, dass die übrigen operativen Einheiten ihre Einnahmen um 30% bzw. 26 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr gesteigert haben.

Die Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2024 beliefen sich auf 113 Millionen Euro gegenüber 129 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2023. Das Betriebsergebnis lag bei 14 Millionen Euro.

Beim konsolidierten Finanzergebnis des Geschäftsjahrs 2024, das einen Verlust von 22 Millionen Euro aufweist, entfielen die wichtigsten Posten auf der Einnahmenseite auf die mit den Käufern der deutschen Vermögenswerte vereinbarte Finanzierung (5 Millionen Euro) und die Erträge aus Festgeldanlagen (3,8 Millionen Euro). Was die Aufwendungen betrifft, so haben wir aus Gründen der Vorsicht im Geschäftsjahr 2024 Rückstellungen in Höhe von 17,1 Millionen Euro gebildet, die zum Ende des Geschäftsjahres 2025 überprüft werden. Hinzu kommen 12 Millionen Euro für die aufgelaufenen Schuldzinsen der Gruppe.

Die konsolidierte Körperschaftsteuer für das Geschäftsjahr 2024 belief sich auf 2 Millionen Euro gegenüber 28 Millionen Euro im Vorjahr. Das konsolidierte Ergebnis der LS Invest-Gruppe weist einen Verlust von 9,8 Millionen Euro gegenüber einem Gewinn von 44,9 Millionen Euro im Vorjahr auf.

Kennzahlen nach Regionen

Im Folgenden möchte ich auf die Ergebnisse der einzelnen Regionen eingehen.

Deutschland

Wir beginnen mit den Zahlen der **IFA Insel Ferien Anlagen GmbH & Co KG**. Die Bilanzsumme belief sich zum Ende des Geschäftsjahres 2024 auf 144,2 Millionen Euro, was einer Gesamtveränderung von 36,5 Millionen Euro entspricht. Die wichtigsten Veränderungen waren auf die Verringerung der liquiden Mittel für die Ausschüttung von Dividenden an die Muttergesellschaft und auf Kredite an Unternehmen der Gruppe zurückzuführen.

Auf der Passivseite ist die bedeutendste Veränderung die Verringerung der Rückstellungen im Zusammenhang mit dem Verkauf des Hotel- und Gesundheitsgeschäfts, die von 14,3 Millionen Euro auf 9 Millionen Euro reduziert wurden, um die mit dem Käufer vereinbarten Verpflichtungen in Bezug auf die technischen Capex zu erfüllen. Dieser Posten wird zum Abschluss des Geschäftsjahres 2025 neu bewertet.

In der Gewinn- und Verlustrechnung beliefen sich die Einnahmen aus dem Hotelbetrieb zum Jahresende auf 6,1 Millionen Euro, mit einem EBITDA von 2 Millionen Euro. Das Finanzergebnis belief sich auf 1,5 Millionen Euro, die aus den Zinsen aus der Finanzierung im Zusammenhang mit dem Verkauf der deutschen Vermögenswerte (5 Millionen Euro) und dem Finanzergebnis zugunsten der Kommanditisten für das Geschäftsjahr 2023 stammten.

Die Körperschaftsteuer belief sich auf 1 Mio. Euro, sodass das Unternehmen mit einem negativen Nettoergebnis von 600.000 Euro abschloss.

Österreich

Wir beginnen mit **dem IFA Hotel Alpenhof Wildental**. Die Gesamtaktiva beliefen sich auf 2,1 Millionen Euro, es gab keine wesentlichen Veränderungen in der Bilanz. Was die Gewinn- und Verlustrechnung betrifft, so beträgt der Umsatz 2,0 Millionen Euro, mit einem negativen Betriebsergebnis von 477.000 Euro, sodass das Geschäftsjahr mit einem Nettoverlust von 445.000 Euro gegenüber einem Verlust von 377.000 Euro im Vorjahr abgeschlossen wurde.

Für **IFA Hotel Betriebs** belaufen sich die Gesamtaktiva auf 10,0 Millionen Euro - ohne wesentliche Veränderungen in der Bilanz. Der Umsatz lag bei 4,5 Millionen Euro, mit einem positiven Betriebsergebnis von 476,4 Millionen Euro, und führt im Geschäftsjahr zu einem positiven Ergebnis von 469.000 Euro gegenüber 396.000 Euro im Vorjahr.

Bei **IFA Berghotel** liegen die Gesamtaktiva bei 2,7 Millionen Euro, wobei keine wesentlichen Veränderungen in der Bilanz zu verzeichnen sind. In der Gewinn- und Verlustrechnung beträgt der Umsatz 831.000 Euro, das Betriebsergebnis war mit 7.900 Euro positiv und wies ein positives Ergebnis von 28.000 Euro gegenüber 64.000 Euro im Vorjahr aus.

Kanarische Inseln

Im Jahresabschluss für das **Hotel IFA Faro Maspalomas** gab es keine wesentlichen Veränderungen in der Bilanz, die Gesamtaktiva beliefen sich auf 34,3 Millionen Euro. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024 ist hervorzuheben, dass der Umsatz bei 17,7 Millionen Euro gegenüber 15,4 Millionen Euro im Vorjahr lag. Das Geschäftsjahr wurde mit einem positiven Ergebnis von 3,4 Millionen Euro gegenüber 2,4 Millionen Euro im Vorjahr abgeschlossen.

Die Gesellschaft Lopesan Hotel Management, S.L. erzielte einen Gesamtumsatz von 34,7 Millionen Euro, gegenüber 30,3 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2023. Das Unternehmen ist über seine Tochtergesellschaft IFA Canarias mit 24,01% an dieser Gesellschaft beteiligt, was zum Ende des Geschäftsjahres 2024 einem Wert von 3,6 Millionen Euro entspricht.

Madrid

Kommen wir zum Hotel Miguel Angel. Die Gruppe erwarb am 12. November 2024 über ihre Tochtergesellschaft IFA Canarias 100% der Anteile an der Hotel Miguel Ángel S.A.U.. Das Unternehmen schloss das Geschäftsjahr 2024 mit einem Verlust von 9,6 Millionen Euro ab, der im Wesentlichen auf die Zeit des früheren Eigentümers zurückzuführen ist. Derzeit wird das Hotel renoviert und soll im letzten Quartal 2026 eröffnet werden.

Dominikanische Republik

Somit komme ich zum Jahresabschluss von **Equinoccio Bávaro**. Die Bilanzsumme lag im Geschäftsjahr 2024 bei 255 Millionen Euro, was einem Anstieg um 25 Millionen Euro gegenüber 2023 entspricht, der auf den Fortschritt der Investitionen in der zweiten Phase zurückzuführen ist. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung sieht man einen Anstieg des Umsatzes, der sich im Geschäftsjahr auf 60 Millionen Euro belief und somit einem Anstieg von 24% gegenüber 2023 entspricht. Das Betriebsergebnis belief sich auf 5,6 Millionen Euro. Im Jahresergebnis weist das Unternehmen einen Verlust von 14 Millionen Euro aus, gegenüber einem Verlust von 22 Millionen Euro im Vorjahr. Dieses Ergebnis wird stark von zwei Faktoren beeinflusst, einerseits Abschreibungen in Höhe von 18 Millionen Euro im Jahr 2024 und andererseits Auswirkungen der Vertriebsgesellschaft LCB Sales & Investments, S.L.U. auf die Einnahmenseite.

Bei **LCB Sales & Investments** ist die Veränderung der Gesamtaktiva von 34,02 Millionen Euro im Vorjahr auf 67,5 Millionen Euro auf die Zunahme der Vermarktungsaktivitäten des Hotels zurückzuführen, die sich auf 75 Millionen Euro gegenüber 54 Millionen Euro im Jahr 2023 beliefen. Dieses Wachstum spiegelt sich direkt im Jahresergebnis wider, das einen Gewinn von 17,4 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr mit 9,3 Millionen Euro ausweist.

Betrachtet man das **Gesamtgeschäft**, Hotel und Vermarktungsgesellschaft, beliefen sich die Gesamteinnahmen auf 89 Millionen Euro gegenüber 66 Millionen Euro im Geschäftsjahr 2023 und das Gesamtergebnis auf 11,4 Millionen Euro gegenüber einem Verlust von 8 Millionen Euro im Vorjahr.

Ich möchte nun auf **weitere Finanzdaten** der Gruppe eingehen.

Finanzielle Verbindlichkeiten der Gruppe

Die **Finanzschulden** des Unternehmens stiegen deutlich an und beliefen sich zum Ende des Geschäftsjahres 2024 auf 348 Millionen Euro gegenüber 159,5 Millionen Euro im Vorjahr. Dieser Betrag hat sich im Geschäftsjahr 2025 aufgrund der Finanzierung laufender Projekte auf 470 Millionen Euro erhöht. Um die für diese Projekte vorgesehenen Verschuldungsgrade zu decken, stehen wir kurz vor dem Abschluss von Verträgen mit Finanzinstituten über zusätzliche 130,7

Millionen Euro, zur Deckung der Investitionen in der Dominikanischen Republik und in Madrid. Dies bedeutet, dass unser Verschuldungsgrad in Bezug auf das EBITDA für das Geschäftsjahr 2024 bei einem Vielfachen von 5,45x lag, während der Verschuldungsgrad gegenüber dem Eigenkapital 44% betrug. Diese Zahl wird angesichts des Schuldenwachstums erheblich steigen, obwohl das Eigenkapital des Unternehmens im Jahr 2025 aufgrund der Einbeziehung neuer Geschäftsbereiche wachsen wird.

Deckungsgrad

Die Deckungsquote des Anlagevermögens der Gruppe lag 2024 bei 112% gegenüber 128,8% im Jahr 2023, was auf einen höheren Wert des Umlaufvermögens zurückzuführen ist. Im Jahr 2025 wird sie jedoch aufgrund der in diesem Geschäftsjahr aufgenommenen langfristigen Schulden wieder steigen.

Solvabilitätsquote

Zum Jahresende 2024 lag die **Solvabilitätsquote** bei 52% gegenüber 67% im Vorjahr, was auf die Umsetzung des Investitionsplans zurückzuführen ist, dessen Finanzierung stärker durch Fremdkapital als durch Eigenkapital gedeckt ist.

LS Invest Individual

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachdem ich Ihnen die Geschäftsentwicklung der Gruppe im Jahr 2024 vorgestellt habe, werde ich nun kurz auf den Jahresabschluss der Holdinggesellschaft der Gruppe, der LS INVEST AG, eingehen.

Vermögenslage

In Bezug auf die **Vermögensmasse** ist der Anstieg der Aktiva von 380 Millionen Euro auf 438 Millionen Euro hervorzuheben. Der Hauptgrund für diesen Anstieg liegt in der Übertragung von Barmitteln an die Unternehmen der Gruppe, die von 264 Millionen Euro im Jahr 2023 auf 333 Millionen Euro zum Jahresende gestiegen sind, sowie in einer Wertsteigerung der Beteiligung an IFA Canarias aufgrund des Erwerbs des Hotel Miguel Ángel, S.A. in Madrid. Auf der Passivseite liegt die bedeutendste Veränderung bei den Finanzschulden gegenüber Banken, in der Höhe von 50 Millionen Euro.

Ergebnis der Holding

In der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024 weist das Nettoergebnis einen Gewinn von 48 Millionen Euro aus, gegenüber einem Verlust von 740.000 Euro im Vorjahr. Die gewöhnliche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft entspricht der des Vorjahres. Hervorzuheben sind: Dividendenerträge, die einen außerordentlichen Ertrag von 33,9 Millionen Euro darstellten, Zinsen aus Finanzprodukten und Unternehmen der Gruppe, die sich auf 19 Millionen Euro beliefen, gegenüber 12 Millionen Euro im Vorjahr, sowie eine Verringerung der Körperschaftsteuer, in Höhe von 3,4 Millionen Euro gegenüber 15,2 Millionen Euro im Jahr 2023 aufgrund des Verkaufs der Hotels und Gesundheitsbetriebe in Deutschland.

Solvabilitätsquote

Zum Jahresende 2024 liegt die **Solvabilitätsquote** bei 85% und damit auf dem Niveau des Vorjahrs. Es ist anzumerken, dass der Anstieg des Eigenkapitals auf das höhere Ergebnis des Geschäftsjahres zurückzuführen ist (48 Millionen Euro gegenüber dem Verlust des Vorjahres) sowie auf einen Anstieg der Aktiva um 58 Millionen Euro aufgrund von Krediten an Unternehmen der Gruppe, wodurch der Effekt kompensiert wird.

Investitionsplan

Die Gruppe befindet sich in einem intensiven Investitionsprozess. Das kurz- und mittelfristige Investitionsprogramm erfordert eine strenge Disziplin und einen strikten Umgang mit den Unternehmensressourcen, weshalb der Erhalt der Eigenmittel zur Priorität wird. Die Suche nach einer optimalen Struktur zur Maximierung des Kapitals, sowohl mit Eigen- als auch mit Fremdmitteln, hat oberste Priorität.

Im Folgenden werden die kurz- und mittelfristig durchzuführenden Projekte näher beschrieben:

Die zweite Phase in der Dominikanischen Republik, geplante Investition 352 Millionen Dollar, mit 1.069 Zimmern, einem breiten Angebot an Räumlichkeiten für das MICE-Segment, ausgestattet mit einem gastronomischen Angebot einschließlich Themenrestaurants, Buffet und Bars, Wellenbad und Kalksteinhöhlen, sogenannte Cenotes, sowie einem Gebäude für Mitarbeiter. Der Standort verfügt somit über ein sehr vielseitiges Angebot, sodass sich das Projekt als Referenz auf dem dominikanischen Markt positionieren kann. Die Renovierung ist zu 65% abgeschlossen, die Eröffnung ist für das zweite Quartal 2026 geplant.

Das Hotel Miguel Ángel in Madrid wird derzeit in einer umfassend renoviert. Die Anschaffungskosten beliefen sich auf 200 Millionen Euro, das genehmigte Budget für die Renovierung beträgt 45 Millionen Euro. Geplant ist die umfassende Renovierung von 241 Zimmern, der F&B-Bereiche und Gemeinschaftsbereiche mit einem emblematischen Garten im Inneren, eine Verbesserung der Fassade sowie ein ausgelagertes Restaurant. Die Renovierungsarbeiten haben im vierten Quartal 2025 begonnen, die Eröffnung ist für Ende des vierten Quartals 2026 vorgesehen.

Grupo ANFI – Kanarische Inseln: Die Gläubigervereinbarung von Anfi Sales und Anfi Resort sieht vor, dass IFA Canarias als Bürge für Zahlungen in Höhe von rund 50 Millionen Euro einsteht. Derzeit ist der Vereinbarungsvorschlag noch nicht vom Obersten Gerichtshof Spaniens zugelassen, da ein Gläubiger Berufung eingelegt hat, dessen Argumente unserer Meinung nach jedoch kaum Aussicht auf Erfolg haben. Wir gehen davon aus, dass die Frist für die Zulässigkeit dieser Beschwerde im ersten Quartal 2026 abläuft. Sollte dies abgelehnt werden, wäre die Vereinbarung rechtskräftig und die finanziellen Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung müssten erfüllt werden.

Dividenden

Sehr geehrte Aktionäre, der Vorstand hat eine strategische, verantwortungsvolle und einstimmige Entscheidung getroffen, bei der die zukünftige Solidität der Gruppe im Vordergrund steht. Daher schlagen wir vor, keine Dividenden aus dem Jahresergebnis auszuschütten.

Die Gesellschaft hätte nur dann über die für die Gewinnausschüttung erforderliche Liquidität verfügt, wenn der auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 11. Juni 2025 genehmigte Beschluss umgesetzt worden wäre.

Dieser Zustimmungsbeschluss ist jedoch durch drei Anfechtungsklagen von Aktionären angefochten worden, sodass der Vergleich aus Vorsichtsgründen nicht zum Abschluss gekommen ist und Lopesan Touristik S.A.U. die vorgesehene Vergleichszahlung in Höhe von 9 Millionen Euro noch nicht geleistet hat.

Ohne diese Vergleichszahlung gemäß dem Beschluss kann der ursprünglich im Mai 2025 im Jahresabschluss enthaltene Gewinnverwendungsvorschlag zur Ausschüttung einer Dividende nicht finanziert werden. Seine Umsetzung würde zu Zahlungsausfällen führen und das Überleben des Unternehmens gefährden, das derzeit bedeutende Investitionen tätigen muss. .

Aufgrund des aktuellen Verschuldungsgrads der Gesellschaft benötigt die Gesellschaft die vollständige Reinvestition der Nettogewinne, um ihre Zahlungspflichten erfüllen und ihre Rentabilität Lebens- und Widerstandsfähigkeit kurz-und mittelfristig sicherstellen zu können.

Verspäteter Jahresabschluss

Ich möchte Ihnen den Grund für die verspätete Genehmigung des Jahresabschlusses 2024 darlegen, der außerhalb der Kontrolle dieses Vorstands liegt. Es kam zu einer Reihe außergewöhnlicher Umstände, insbesondere hinsichtlich der internen Organisation der spanischen und deutschen Wirtschaftsprüfer, die von einer Rotation der Arbeitsteams während des Prüfungsprozesses betroffen waren, wodurch die Einhaltung der üblichen Fristen für den rechtzeitigen Abschluss der Prüfung erschwert wurde.

Hinzu kommen die Ereignisse im Zusammenhang mit der Einberufung und Abhaltung der außerordentlichen Hauptversammlung und die anschließenden Anfechtungen, die bestimmte Minderheitsgesellschafter gegen die schließlich gefassten Beschlüsse zur Umstrukturierung des Aufsichtsrats vorgebracht haben, sodass wir gezwungen waren, zu diesem für uns alle so bedeutenden Zeitpunkt eine Hauptversammlung einzuberufen. Diese unvorhersehbaren Ereignisse sind ausschlaggebend dafür, dass die ordentliche Hauptversammlung zu diesem Zeitpunkt des Jahres stattfinden muss.

Ergebnis der außerordentlichen Hauptversammlung

Ich möchte meine Rede nicht beenden, ohne auf die von der Mehrheit von Ihnen am 11. Juni verabschiedete Vergleichsvereinbarung als wichtiges Instrument zur Befriedung des Gesellschaftslebens und zur Stärkung unserer Finanzlage mit zusätzlichen 9 Millionen Euro einzugehen. Trotz des klaren Willens der Hauptversammlung wurde die Umsetzung dieser Vereinbarung blockiert.

Einige Aktionäre, Minderheitsaktionäre, haben Klage gegen die Vereinbarung eingereicht und damit *de facto* deren Umsetzung blockiert. Angesichts des rechtlichen Risikos, das mit der Umsetzung einer Vereinbarung verbunden ist, deren Gültigkeit vor Gericht angefochten wird, sah sich der Vorstand gezwungen, eine vorsichtige Haltung einzunehmen und alle diesbezüglichen Maßnahmen auszusetzen. Wir können LS Invest nicht den Risiken der Rückerstattung und Haftung aussetzen, die sich aus der Umsetzung einer Vereinbarung ergeben würden, die später für nichtig erklärt werden könnte. Folglich hängen der Zufluss dieser Mittel und die Beilegung der Konflikte von der Entscheidung über diese von den genannten Aktionären eingeleiteten Gerichtsverfahren ab.

Das Ergebnis dieser Situation ist, dass wir die zahlreichen Gerichtsverfahren, die seit 2015 im Zusammenhang mit dem Kauf des Hotels Catarina anhängig sind, nicht beigelegt haben, sondern dass sich die Rechtsstreitigkeiten sogar noch erhöht haben. Dies belastet das Unternehmen weiterhin mit fruchtbaren Konflikten, die wir durch die Umsetzung der nun angefochtenen Vereinbarung sehr vorteilhaft für die Unternehmensinteressen hätten beenden können.

Verabschiedung

Zum Abschluss dieser Rede möchte ich mir einen Moment Zeit nehmen, um unserem außergewöhnlichen Team, das die Abhaltung dieser Hauptversammlung ermöglicht hat, und Ihnen allen, unseren Aktionären, für Ihr Verständnis und Ihre Unterstützung bei der Verwirklichung der gewünschten Entwicklung unseres Unternehmens meinen aufrichtigen Dank auszusprechen.

Vielen Dank an alle.

Meine Damen und Herren

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.