

# **Rede von José Alba**

## **Vorstand für Marketing, Vertrieb und Betrieb**

### **LS INVEST AG – Hauptversammlung 2025**

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Vertreter, vielen Dank, dass Sie unserer Einladung gefolgt sind, und herzlich willkommen zur Hauptversammlung 2025.

Das Geschäftsjahr 2024 war geprägt von einer operativen Konsolidierung der Gruppe und der konsequenten Umsetzung der im Vorjahr festgelegten Expansionsstrategie. Trotz des Inflationsdrucks und des starken Wettbewerbs bei der Gewinnung von geeigneten Mitarbeitern in Deutschland ist es LS INVEST gelungen, seine solide Finanzlage zu bewahren und die Pläne für ein profitables Wachstum weiter vorangetrieben.

Einer der wichtigsten Meilensteine war die Konsolidierung unserer Verwaltungsgesellschaft in Berlin mit der Bildung eines hochqualifizierten Managementteams, das im Sinne der Strategie der Gruppe tätig ist. Von dieser Plattform aus haben wir die Kontroll-, Planungs- und Berichtsmodelle gestärkt, unterstützt durch fortschrittliche digitale Lösungen, die uns eine integriertere, agilere und auf Daten basierende Geschäftsführung ermöglichen. So konnten wir den wachsenden Trend zu kurzfristigen Buchungen erfolgreich bewältigen und gleichzeitig den Betrieb unserer wesentlichen Anlagen optimieren.

In diesem Zusammenhang erfolgte 2024 und 2025 ein tiefgreifender operativer und kommerzieller Umwandlungsprozess. Wir führen in allen unseren Betrieben neue PMS- und POS-Systeme ein, haben die Zentralisierung der Finanzabteilung abgeschlossen und ein Integrationsprojekt mit SAP zur Optimierung und Automatisierung wichtiger Prozesse gestartet. Gleichzeitig treiben wir die Integration des deutschen Portfolios in die technologischen Tools und die Unternehmenskultur von Lopesan voran und haben unsere operativen Standardprozesse aktualisiert, wodurch die Beteiligung der Geschäftsführer an den Business Reviews und den Prognoseprozessen verstärkt wurde.

Parallel dazu läuft die Digitalisierung der Kundenbeziehungen mit dem Launch der neuen IFA-Website und ihrer integrierten Buchungsmaschine, der Einführung einer sicheren Zahlungsschnittstelle für Online-Transaktionen und der Verbesserung der Konnektivität und Automatisierung in allen digitalen Vertriebskanälen. Der Einsatz fortschrittlicher Benchmarking-Tools ermöglicht es uns, die Nachfrage zu optimieren und unsere Preisstrategie zu verbessern, während wir im Bereich Personal weiterhin daran arbeiten, qualifizierte Talente in Deutschland zu gewinnen, die Ausbildung, Bindung und Nachwuchsführungskräfte zu stärken, den Bereich Gruppen und

Veranstaltungen umzugestalten und die Personalstrukturen flexibel an die verschiedenen Saisonen anzupassen.

Im Jahr 2024 führte LS INVEST fünf eigene Ferienhotels und -resorts in der Dominikanischen Republik, Spanien und Österreich und behielt darüber hinaus den Verwaltungsvertrag für die vier Ferienhotels und drei Gesundheitsbetriebe in Deutschland, die 2023 verkauft wurden. Im Laufe des Geschäftsjahres lag der Schwerpunkt auf der Umsetzung eines ehrgeizigen Expansionsplans in hochdynamischen Märkten wie Punta Cana und Madrid, mit dem Beginn der Bauarbeiten für das zweite Großprojekt in der Dominikanischen Republik und dem Erwerb des Stadthotels Miguel Ángel im Herzen der spanischen Hauptstadt.

Derzeit wird das Hotel Miguel Ángel grundlegend renoviert, um ein einzigartiges Luxuserlebnis zu schaffen und ein ikonisches Objekt, das seit der Pandemie geschlossen war, wiederzubeleben. Parallel dazu haben wir 2024 unser Engagement in der Karibik mit dem Start eines neuen, herausragenden Hotelprojekts verstärkt, das drei unterschiedliche Konzepte in einem Resort vereint: Lopesan Caoba Lagoon Resort, Lopesan Serenity Bay Resort und Lopesan Splash Cove Resort. Diese strategischen Schritte zeigen unser Engagement für Exzellenz, geografische Diversifizierung und Nachhaltigkeit, wobei die Servicequalität stets im Mittelpunkt steht.

Ohne weitere Umschweife komme ich nun zu den Ergebnissen des Unternehmens im Jahr 2024 sowie zu den wichtigsten operativen Maßnahmen für 2025.

## Allgemeine Lage

Das weltweite Wirtschaftswachstum verlangsamte sich 2024 leicht und lag bei 3,2% gegenüber 3,3% im Vorjahr. Nach Ländern betrachtet sank das BIP Deutschlands im Jahr 2024 um 0,2%, während Frankreich um 1,1%, Italien um 0,6% und Spanien um 3,1% wuchsen, obwohl alle unter den Werten von 2023 lagen; Lateinamerika und die Karibik verzeichneten hingegen ein Wachstum von 2,4%.

## Hotels von LS INVEST

Im Jahr 2024 hat das Unternehmen erfolgreich neun Hotels in Deutschland, Spanien, der Dominikanischen Republik und Österreich betrieben. Das Management konzentrierte sich darauf, die Effizienz jeder Einheit durch die Zentralisierung und Standardisierung von Prozessen vom Hauptsitz in Berlin aus zu maximieren, wodurch Synergien genutzt und die operative Rentabilität der Gruppe gesteigert werden konnten.

Im Folgenden werde ich die wirtschaftliche Lage unserer Hotelbetriebe nach Regionen analysieren.

## **LS INVEST in Deutschland**

Nach dem Verkauf unserer Hotels und Gesundheitsbetriebe im Jahr 2023 erzielt die LS INVEST-Gruppe keine direkten Einnahmen mehr aus dem Besitz dieser Vermögenswerte in Deutschland. Wir sind jedoch weiterhin verstärkt operativ tätig durch die Verwaltung dieser Einrichtungen, was sich in einem deutlichen Anstieg der wiederkehrenden Einnahmen (Verwaltungsgebühren) widerspiegelt. Konkret erzielte die IFA Insel KG im Jahr 2024 mit dieser Tätigkeit laufende Einnahmen in Höhe von 5 Millionen Euro, gegenüber 2,1 Millionen Euro im Jahr 2023.

Die nicht wiederkehrenden Einnahmen in Deutschland stiegen im Jahre 2024 auf 1 Million Euro ergänzt, gegenüber den 8,8 Millionen Euro des Vorjahrs.

## **LS INVEST auf den Kanarischen Inseln**

Mit Blick auf unser Premium-Objekt, das Hotel Faro, Lopesan Collection Hotel, ist hervorzuheben, dass es sich um das hochwertigste und exklusivste Hotel im Portfolio von LS INVEST handelt. Die Lage neben dem Leuchtturm von Maspalomas und den ikonischen Dünen ist einzigartig. Dieser Luxusansatz, verbunden mit den fortlaufenden Investitionen in den Service, insbesondere in die qualitative Verbesserung des gastronomischen Angebots bis Ende 2024, hat zu hervorragenden Betriebsergebnissen geführt.

Das Hotel Faro erzielte 2024 einen Betriebsertrag von 17,2 Millionen Euro, 2,1 Millionen mehr als 2023. Die Leistung pro Zimmer ist außergewöhnlich: Der Umsatz pro belegtem Zimmer lag bei 342 Euro gegenüber 313 Euro im Vorjahr, und die durchschnittliche Auslastung stieg von 73% im Jahr 2023 auf 76,1% im Jahr 2024. Trotz des Anstiegs der Betriebskosten auf 12 Millionen Euro gegenüber 10,1 Millionen im Jahr 2023 konnte durch effizienten Betrieb ein EBITDA von 5,3 Millionen Euro gegenüber 4,5 Millionen erzielt werden, wodurch sich die EBITDA-Marge von 29,4% auf 30,9% des Umsatzes verbesserte.

## **Dominikanische Republik**

In der Karibik ernten wir die Früchte unserer Investitionen in unser Flaggschiff, das Lopesan Costa Bávaro Resort, Spa & Casino. Dieses 5-Sterne-Resort an der renommierten Playa Bávaro mit einem breiten Freizeit- und Gastronomieangebot hat sich als erstklassiges Urlaubsziel etabliert.

Der Gesamtumsatz des Resorts stieg auf 88,8 Millionen Euro, was einer Steigerung von 21,5 Millionen Euro gegenüber den 67,3 Millionen Euro im Jahr 2023 entspricht. Diese Rekordleistung basiert auf der Verbesserung der wichtigsten Geschäftsindikatoren: Die durchschnittliche Auslastung stieg von 61% auf 70%, und der durchschnittliche Zimmerpreis lag bei 330 Euro, 45 Euro mehr als im Vorjahr.

Obwohl die Betriebskosten auf 52,4 Millionen Euro stiegen, konnte durch eine effiziente Verwaltung dieses Vermögenswertes im Jahr 2024 ein EBITDA von 30,5

Millionen Euro mit einer soliden Marge von 34,36% erzielt werden. Diese Zahl spiegelt die hohe operative Effizienz bei dieser großvolumigen und komplexen Anlage wider.

## **Hotels in Österreich**

In den österreichischen Alpen verzeichnete unser Portfolio im Kleinwalsertal, bestehend aus drei Hotels in einer außergewöhnlichen Natur auf über 1.000 Metern Höhe, eine allgemeine Verbesserung, auch dank der Stärkung des Berg- und Wellness-Segments. Die Auslastung lag bei 58% gegenüber 53% im Jahr 2023, und der Umsatz belief sich auf 7,3 Millionen Euro gegenüber 6,6 Millionen im Vorjahr.

Die Betriebskosten beliefen sich auf 5,9 Millionen Euro und lagen damit leicht über den 5,8 Millionen Euro von 2023. Das EBITDA stieg auf 1,05 Millionen Euro gegenüber 0,6 Millionen Euro, und die EBITDA-Marge erreichte 14,46% gegenüber 9,4% im Vorjahr. Der durchschnittliche Umsatz pro Zimmer lag bei 190 Euro, 9 Euro über den 181 Euro von 2023.

Im Einzelnen verzeichnete das IFA Alpenrose Hotel den höchsten Umsatz im Portfolio mit über 4,5 Millionen Euro. Seine Auslastung erreichte hervorragende 74%, was zu einem EBITDA von 1,03 Millionen Euro und einer Marge von 23,02% führte. Das IFA Alpenhof Wildental Hotel steigerte seinen Umsatz auf über 1,9 Millionen Euro, allerdings führten gestiegene Betriebskosten zu einem negativen EBITDA von 200.000 Euro, was einen Rückgang gegenüber 2023 bedeutet.

Die IFA Breitach Appartements verzeichneten hingegen die beste Entwicklung in Bezug auf die Rentabilität. Mit einem Umsatz von über 810.000 Euro und dank einer Senkung der Betriebskosten verbesserte sich das EBITDA auf 200.000 Euro, wodurch die Verluste von 2023 (minus 400.000 Euro) ausgeglichen und eine Marge von 26,28% erzielt werden konnten.

## **Schlussfolgerungen und Zukunft**

Sehr geehrte Aktionäre, 2024 war für LS INVEST ein Jahr der strategischen Umsetzung und Konsolidierung. Wir haben unsere Gruppe verbessert, indem wir die Neupositionierung der Marke IFA an den verschiedenen Standorten vorangetrieben und unseren Kunden ein modernisiertes, kohärentes und attraktives Image geboten haben.

Ergänzt werden diese Bemühungen durch eine ehrgeizige Expansion, durch die wichtige Vermögenswerte in das Portfolio aufgenommen wurden, was einen Wachstumsprozess untermauerte, der vor fünf Jahren mit meiner Ernennung zum Vorstand für Marketing, Vertrieb und Betrieb begann. Diese Expansion diversifiziert nicht nur das Portfolio in geografischer Hinsicht, sondern erhöht auch den Qualitäts- und Exklusivitätsstandard unseres globalen Angebots.

Der bedeutendste Meilenstein in Europa wurde am 12. November 2024 mit dem Erwerb von 100% der Anteile am Hotel Miguel Ángel gelegt. Diese Transaktion im Wert von über 200 Millionen Euro wurde über unsere Tochtergesellschaft IFA Canarias

S.L. durchgeführt und ist der offizielle Einstieg der Gruppe in das Segment der Luxushotels in Madrid.

Das im Herzen der Hauptstadt gelegene Gebäude wird derzeit grundlegend renoviert; die Kosten belaufen sich auf rund 50 Millionen Euro. Das Ziel ist klar: Das neue Hotel Miguel Ángel soll zu einem der führenden Premium-Hotels der Stadt werden und neue Maßstäbe im Fünf-Sterne-Luxus-Segment setzen, mit seinem tadellosen, persönlichen Service und einem erstklassigen gastronomischen Angebot. Die Eröffnung ist für Ende 2026 geplant.

Gleichzeitig wurde die Expansion in der Karibik mit derselben Entschlossenheit vorangetrieben. Im Jahr 2024 begannen die Arbeiten auf dem Grundstück neben dem Lopesan Costa Bávaro Resort, Spa & Casino in der Dominikanischen Republik, wodurch ein Großprojekt mit einer Investition von über 300 Millionen Euro entstand, das mehr als 1.000 neue 5-Sterne-Unterkünfte in Punta Cana schaffen wird.

Der Komplex gliedert sich in drei sehr unterschiedliche Hotelkonzepte: das Lopesan Caoba Lagoon Resort mit 552 Zimmern als Kern, das Lopesan Serenity Bay Resort mit 239 Zimmern, das sich auf das Segment „Adults Only“ konzentriert, und das Lopesan Splash Cove Resort mit 244 Zimmern, das als Familienhotel angelegt ist. Abgerundet wird das Projekt durch das Lopesan Convention Center, das mit einer Kapazität für 4.850 Personen und einem der Region angepassten und nachhaltigen Design, das auf innovative Art und Weise Wasserelemente einbindet und einen Bereich mit künstlichen Kalksteinhöhlen, sogenannten Cenotes, umfasst, zu einem Referenzobjekt im MICE-Bereich werden soll.

Auch in der Zukunft setzen wir weiterhin auf wichtige strategische Chancen. Die jüngste davon ist die vollständige Konsolidierung unserer Beteiligung an Anfi Sales S.L. und Anfi Resort S.L., den führenden Unternehmen im Timesharing-Geschäft auf Gran Canaria. Mit dieser Akquisition integrieren wir die Aktivitäten von Anfi in die Struktur der Gruppe, um die Synergien zwischen dem Timesharing-Modell und unseren traditionellen Hotelmodellen zu maximieren.

Wir konzentrieren uns darauf, das Potenzial dieser Kombination auszuschöpfen und sicherzustellen, dass Anfi mit seinen hochwertigen Anlagen seine führende Position in der Branche zurückgewinnt und unsere Präsenz auf den Kanarischen Inseln ergänzt. Abschließend möchte ich meine unerschütterliche Überzeugung hervorheben, dass wir unsere Synergien stärken und mit unserem außergewöhnlichen, hochmotivierten Team zusammenarbeiten wollen. Gemeinsam werden wir den Erfolg des Unternehmens weiter vorantreiben und die Erfolge unserer Unternehmensstrategie erreichen.

Meine Damen und Herren, vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.