



## BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2023

### INHALT

#### NEWS

- Motel One mit Markteintritt in Dublin | 02
- Motel One in Würzburg eröffnet | 02
- CO<sub>2</sub>-Bilanz weiter verbessert | 03
- Start der neuen Dualen Studenten und Auszubildenden | 03
- beOne Membership-Programm wächst | 04
- Deutsche Bundesbank bestätigt Investment Grade | 04
- Cyberangriff auf Motel One Systeme | 04
- Neue Projektabschlüsse in Berlin, London und Miami | 05

#### FINANZKENNZAHLEN YTD

- 92 (Vj. 85) Hotels mit 25.817 (Vj. 24.264) Zimmern in Betrieb | 06
- Umsatz steigt um 42 % auf 626 (Vj. 442) Millionen Euro | 06
- EBITDA um 76 % auf 207 (Vj. 118) Millionen Euro verbessert | 06

- AUSBLICK | 08

## NEWS

### MOTEL ONE MIT MARKTEINTRITT IN DUBLIN



Im Zentrum Dublins, unweit der Temple Bar und Ha'penny Bridge, liegt das Motel One Dublin. Das erste Haus in Irland verfügt über 310 Zimmer, eine stylische Lounge samt typisch irischer Bar und Coworking Spaces. Mit dem Irish Writer's Museum vor der Tür, lag das Design der irischen Literatur nahe, zu deren bekanntesten Werken „Ulysses“ von James Joyce zählt. In diesem wird ein Spaziergang durch Dublin beschrieben. Illustrationen der Stadt und des Buches finden sich im Haus und nehmen Gäste mit auf diesen Spaziergang. Der Lounge verleihen Wandvertäfelungen einen nostalgischen Charakter, moderne Möbel spielen mit dem Kontrast. Die Bar ist mit Regalen aus Holz und Metallelementen versehen und ein gezapftes Guinness darf nicht fehlen. Mit Irland betritt Motel One ihr 13. Land. Die Immobilie wurde von der Motel One Real Estate für den Eigenbestand entwickelt.

### MOTEL ONE IN WÜRZBURG ERÖFFNET

An der Hauptachse der Sehenswürdigkeiten, zwischen der Residenz und der alten Mainbrücke, hat das Motel One in Würzburg mit 234 Zimmern, direkt am Dom eröffnet. Die Einrichtung ist durch den Stil der Residenz und die Weinregion inspiriert. Die Residenz zeigt sich im Design in hellen Pastelltönen mit modernen Metall- und Glaselementen. Die Kunst im Eingangsbereich stammt von Jaroslav Drazil, der das weltberühmte Fresko der Residenz in die heutige Zeit holt. Auf drei großen Leinwänden zeichnet er seine moderne Interpretation von drei Kontinenten. Der Lounge und Bar Bereich ist dem Weinbau in Franken gewidmet. Hier findet sich der Gast in einer modernen Weinstube wieder, mit gedeckten Farben, Bocksbeutel-Formen, Laternen sowie Holzelementen und kann eine Auswahl bester fränkischer Weine direkt verkosten. Projektentwickler ist die Family Value Management GmbH.



## CO2-BILANZ WEITER VERBESSERT

Das Thema Nachhaltigkeit bleibt bei der Motel One Group weiterhin ein zentrales Unternehmensthema. Von 2014 auf 2019 konnte Motel One die CO<sub>2</sub>-Werte (im Scope 1 & 2) pro Übernachtung um 47 Prozent auf 2,4 kg CO<sub>2</sub> senken. Nach zwei nicht repräsentativen Corona-Jahren liegt der vergleichbare Wert für das Jahr 2022 bei 1,3 kg CO<sub>2</sub> pro Übernachtung. Seit der Bilanzierung von 2019 wurde für die Berechnung, statt der allgemeinen Faktoren des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, der Anteil an primären Emissionsfaktoren von Motel One gesteigert und ein geringerer Verbrauch an Fernwärme festgestellt. Der Bezug von 100 Prozent Ökostrom, die sukzessive Umstellung auf eine E-Flotte sowie die Zertifizierung von nachhaltigen Gebäuden sind bereits gelebte Maßnahmen, die kontinuierlich gesteigert und erweitert werden sollen.



## START DER NEUEN DUALEN STUDENTEN UND AUSZUBILDENDEN



Motel One leistet seit vielen Jahren einen aktiven Beitrag gegen den akuten Fachkräftemangel in der Branche und zur Qualifizierung der Mitarbeitenden. So konnte Motel One auch im Jahr 2023 bereits 50 neue Auszubildende für die eigenen Hotels gewinnen. Bei Motel One werden die Auszubildenden nicht nur durch eine enge persönliche Betreuung unterstützt, sondern erhalten auch Prüfungsvorbereitungskurse, Schulungen an der eigenen One University, attraktive Mitarbeiterrenten und durch Incentive Zahlungen eine übertarifliche Bezahlung.

In der Vorbereitung ist ebenfalls der Start des neuen Jahrgangs des Dualen Studiums mit 17 Studenten ab Oktober. Neben dem Studium an der renommierten Internationalen Hochschule (IU), sammeln alle Teilnehmenden praktische Erfahrungen bei Motel One in ganz Deutschland. Die Vorlesungen finden am Motel One Campus statt. Neu in diesem Jahr: das Work & Study Programm. Der Bachelor-Studiengang in Hospitality Management findet ebenfalls in Kooperation mit der IU statt und ist ein virtuelles, englischsprachiges Programm. Die praktische Erfahrung kann an allen europäischen Motel One Standorten stattfinden. Somit kann Motel One nun auch außerhalb Deutschlands eine attraktive Ausbildung und bestehenden Mitarbeitenden eine zusätzliche Weiterbildungsmöglichkeit anbieten.

## BE ONE MEMBERSHIP-PROGRAMM WÄCHST



Das erfolgreiche beOne Membership-Programm der Motel One Group konnte in den vergangenen Monaten kontinuierlich weiterentwickelt werden und umfasst nun rund 1,4 Millionen Mitglieder. Bis Ende September ist zudem fast jede vierte Buchung bei Motel One von beOne Mitgliedern direkt getätigt worden. Ebenfalls erfreulich sind die steigenden Buchungen der Member bei der Marke The Cloud One Hotels. Knapp neun Monate nach Einführung

der neuen Lifestyle Brand in New York kann das Hotel im September bereits eine Auslastung von rund 85 Prozent verzeichnen. Damit zeigt sich, dass beOne als perfektes Bindeglied der beiden Marken fungiert und einen schönen Transfer der Love Brand Motel One zu The Cloud One Hotels leistet.

## DEUTSCHE BUNDESBANK BESTÄTIGT INVESTMENT GRADE

Die Deutsche Bundesbank hat Motel One mit Datum vom 15. September 2023 die Notenbankfähigkeit testiert. Dies ist vergleichbar mit einem Investmentgrade der im Eurosystem zugelassenen Ratingagenturen und bedeutet, dass Geschäftsbanken ihre an Motel One ausgereichten Kredite als Sicherheit bei der Deutschen Bundesbank einsetzen können. Die Bonitätsanalyse wird von der Bundesbank nicht allein auf Bilanzzahlen, sondern auch unter Berücksichtigung unternehmensspezifischer Verhältnisse und aktueller Entwicklungen festgesetzt. Das Investment Grade für Motel One war in der Corona-Phase ausgesetzt und festigt nun wieder das Standing bei Investoren insbesondere für die internationale Expansion.



## CYBERANGRIFF AUF MOTEL ONE SYSTEME

Nun auch Motel One: Die Motel One Group ist Opfer eines gezielten Hackerangriffs geworden. Dabei drangen bisher unbekannte Täter in die internen Systeme ein und versuchten vermutlich eine sogenannte Ransomware-Attacke durchzuführen. Der Geschäftsbetrieb und damit auch die künftigen Reservierungen waren zu keinem Zeitpunkt gefährdet. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind insbesondere Adress- und Rechnungsdaten abgezogen worden – darunter rund 150 Kreditkartendaten. Die betroffenen Kreditkartenhalter wurden hierüber direkt persönlich informiert. Sofern die weiteren Untersuchungen Hinweise auf besondere Risiken für Betroffene ergeben, werden diese umgehend informiert. Den Schutz von personenbezogenen Daten nehmen wir sehr ernst und verfügen über umfassende und hohe Sicherheitsstandards. Dass es dennoch zu einem Einbruch in unsere Systeme gekommen ist, zeigt die hohe kriminelle Energie der

Hackergruppe. Wir arbeiten eng mit erfahrenen Experten für Informations- und IT-Sicherheit und den zuständigen Behörden zusammen. Wir bedauern die Situation und die Umstände sehr und entschuldigen uns bei unseren Gästen.

## NEUE PROJEKTABSCHLÜSSE IN BERLIN, LONDON UND MIAMI



London-Hyde Park

Vier neue Standorte in Mega-Metropolen in Europa und USA gesichert.

Im dritten Quartal konnten mit zwei weiteren Hotels in London, einem Hotel in Berlin und dem ersten Hotel in Miami vier weitere Hotels in attraktiven Weltstädten an herausragenden Standorten gesichert werden.

In London wächst mit den beiden Neuabschlüssen in London Bank und am Hyde Park das vertraglich gesicherte Netzwerk auf sieben Hotels in zentraler Innenstadtlage. Das Hotel London Hyde Park ist die vierte Übernahme eines bestehenden Hotels durch die Motel One Group und wird nach umfangreichen ReDesign-Maßnahmen im zweiten Halbjahr 2024 unter der Brand Motel One eröffnen.

Das vertraglich gesicherte Standortnetz wächst durch die Neuabschlüsse auf 122 (Vj. 113) Hotels mit 33.369 (Vj. 31.400) Zimmern. Der Anteil der internationalen Standorte außerhalb der DACH-Region steigt mit 9.632 Zimmern auf 29 %. Drei Viertel des Portfolios sind durch Mietverträge gesichert, während ein Viertel im Eigentum der Motel One Real Estate steht bzw. im Rahmen einer Finanzleasing-Struktur gehalten wird.

	September 30						+ / - ly	
	2023			2022				
	Hotels	Rooms	%	Hotels	Rooms	%	Hotels	Rooms
in operation	92	25.817	77	85	24.264	77	7	1.553
under development	30	7.552	23	28	7.136	23	2	416
<b>TOTAL</b>	<b>122</b>	<b>33.369</b>	<b>100</b>	<b>113</b>	<b>31.400</b>	<b>100</b>	<b>9</b>	<b>1.969</b>
- D/A/CH	84	23.737	71	80	22.837	73	4	900
- International	38	9.632	29	33	8.563	27	5	1.069
- Owned	19	5.758	17	18	5.341	17	1	417
- Leased	11	2.461	7	11	2.461	8	0	0
- Rented	91	24.910	75	84	23.598	75	7	1.312

## FINANZKENNZAHLEN

### INCOME STATEMENT

Auf Basis von nunmehr 92 (Vj. 85) Hotels mit 25.817 (Vj. 24.264) Zimmern wurde im dritten Quartal, aufgrund der Anlaufphasen von sieben neuen Hotels, eine leicht unter dem Vorjahr liegende Auslastung von 75 (Vj. 77 %) erreicht. Der Umsatz stieg um 15 % auf 231 (Vj. 202) Millionen Euro. Das EBITDA verbesserte sich um 17 % zum Vorjahresquartal auf 84 (Vj. 71) Millionen Euro.

Income Statement	3. Quartal					YTD September				
	2023	% Rev	2022	% Rev	+/- ly	2023	% Rev	2022	% Rev	+/- ly
<b>Statistics:</b>										
No. Hotels	92		85		7	92		85		7
No. Rooms	25.817		24.264		1.553	25.817		24.264		1.553
Occupancy (%)	75		77		-2	71		60		11
TRevPAR (EUR)	98		90		7	91		68		23
<b>Income Statement:</b>	kEUR	% Rev	kEUR	% Rev	% ly	kEUR	% Rev	kEUR	% Rev	% ly
Revenue	231.389	100	201.674	100	15	625.536	100	441.967	100	42
EBITDAR	130.938	57	113.218	56	16	338.927	54	231.929	52	46
Lease payments	-36.513	-16	-32.327	-16	-13	-106.389	-17	-91.882	-21	-16
Head Office & Pre-Opening	-10.832	-5	-9.621	-5	-13	-25.291	-4	-22.523	-5	-12
EBITDA	83.593	36	71.270	35	17	207.247	33	117.524	27	76
Amortisation/Depreciation	-16.089	-7	-13.403	-7	-20	-44.403	-7	-39.837	-9	-11
EBIT	67.504	29	57.867	29	17	162.844	26	77.687	18	>100
COVID Subsidies	-1.366	-1	821	0	<100	-1.415	0	13.918	3	<100
Financial Results	-813	0	-2.872	-1	72	-2.987	0	-8.972	-2	67
EBT	65.325	28	55.816	28	17	158.442	25	82.633	19	92
Income tax	-16.429	-7	-16.745	-8	2	-44.364	-7	-24.790	-6	-79
NET RESULT	48.896	21	39.071	19	25	114.078	18	57.843	13	97

Auflaufend September lag die Auslastung bei 71 (Vj. 60) % und der TRevPAR bei 91 (Vj. 68) Euro. Mit einem um 42 % höheren Umsatz von 626 (Vj. 442) Millionen Euro wurde ein auf 207 (Vj. 118) Millionen Euro gestiegener EBITDA realisiert. Das EBITDA Wachstum lag bei 76 % zum Vorjahr.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) der ersten neun Monate des Jahres 2023 stieg gegenüber dem Vorjahr um 75 Millionen auf 158 (Vj. 83) Millionen Euro. Das Ergebnis nach Steuern hat sich mit 114 (Vj. 58) Millionen Euro nahezu verdoppelt.

## CASH FLOW STATEMENT

Der operative Cash Flow der ersten neun Monate des Jahres 2023 beläuft sich auf 141 (Vj. 114) Millionen Euro. Hierbei sind neben den Veränderungen im Working Capital die Investitionen in das ReDesign Capex in Höhe von 24 (Vj. 17) Millionen Euro sowie Steuern von 44 (Vj. 25) Millionen Euro berücksichtigt.

Durch den positiven Geschäftsverlauf konnte neben einer Kapitalauszahlung an die Gesellschafter in Höhe von 68 Millionen Euro parallel die vollständige Rückführung des als Liquiditätsreserve gehaltenen KfW-Darlehens in Höhe von 101 Millionen Euro erfolgen.

Cash Flow Statement	3. Quartal					YTD September				
	2023		2022		+/- ly	2023		2022		+/- ly
	kEUR	% Rev	kEUR	% Rev	% ly	kEUR	% Rev	kEUR	% Rev	%
EBITDA reported	83.593	36	71.270	35	17	207.247	33	117.524	27	-76
- Net Working Capital	12.067	5	31.125	15	-61	1.992	0	37.641	9	-95
- ReDesign Capex	-6.724	-3	-7.117	-4	-6	-23.803	-4	-16.537	-4	44
- Taxes	-16.429	-7	-16.745	-8	-2	-44.364	-7	-24.790	-6	79
Operating Cash Flow	72.507	31	78.533	39	-8	141.072	23	113.838	26	24
- Covid Subsidies	-1.366	-1	821	0	<100	-1.415	0	13.918	3	<100
- Investing / Divesting Cash Flow	-156	0	-232	0	-33	-155	0	-232	0	-33
- Equity Cash Flow	202	0	317	0	-36	-67.880	-11	443	0	<100
- Debt Cash Flow	20.715	9	-14.863	-7	<100	-59.980	-10	-42.436	-10	41
Cash Flow before Expansion Capex	91.902	40	64.576	32	42	11.642	2	85.531	19	-86
- CAPEX new Hotels PROPCO	-55.392	-24	-8.468	-4	>100	-93.157	-15	-25.116	-6	>100
- CAPEX new Hotels FF&E	-6.929	-3	-7.672	-4	-10	-18.455	-3	-17.791	-4	4
- Other Grants	1.364	1	603	0	>100	1.364	0	1.450	0	-6
Net Cash Flow	30.945	13	49.039	24	-37	-98.606	-16	44.074	10	<100
Cash carried forward	248.191		323.422		-23	377.742		328.387		15
Cash at end of period	279.136		372.461		-25	279.136		372.461		-25

In die Erweiterung des eigenen Immobilienbestand wurden 93 (Vj. 25) Millionen Euro investiert. Der Anstieg beinhaltet im Wesentlichen zwei erfolgreiche Buy Back-Transaktionen von bisherigen Mietobjekten. Wie im Vorjahr sind 18 Millionen Euro in das FF&E neuer Hotels geflossen. Der Cash Bestand beläuft sich zum 30. September 2023 auf 279 (Vj. 372) Millionen Euro.

## NET BALANCE SHEET

Das Equity stieg zum 30. September 2023 auf 563 (Vj. 496) Millionen Euro. Die Eigenkapitalquote in der verkürzten Bilanzbetrachtung beträgt unverändert zum Vorjahr 65 %. Die Net Debt erhöhten sich auf 142 (Vj. 116) Millionen Euro. Die Schuldentilgungsfähigkeit hat sich mit einem Net Debt/EBITDA rolling 12 months Verhältnis von 0,5 (Vj. 0,9) zum Vorjahr deutlich verbessert.

	September 30				
	2023		2022		+/- ly
	kEUR	%	kEUR	%	%
<b>Net Balance Sheet:</b>					
Equity	562.990	65	495.500	65	14
Net working capital	167.919	19	154.324	20	9
Net debt	141.799	16	116.125	15	22
Leverage Framework:					
EBITDA Rolling 12 months	260.701		127.815		104
Net Debt/EBITDA	0,5		0,9		-40

## AUSBLICK

Im Dezember wird der Markteintritt der zweiten Lifestyle-Marke „The Cloud One Hotels“ in einer Top Lage in Hamburg am Kornmarkt erfolgen.

Aufgrund des aktuellen Geschäftsverlaufs und des guten Vorbuchungsstands für Oktober und November mit jeweils zweistelligen Zuwachsraten erwarten wir, dass sich die gute Geschäftsentwicklung weiter fortsetzt.

Die starke Performance insbesondere der neu eröffneten Hotels sowie die robusten Finanzkennzahlen ermöglichen in dem aktuellen Marktumfeld weiter gute Wachstumschancen.

Aufgrund der anhaltenden geopolitischen Spannungen bestehen weiterhin globale Risiken, die sich bei einer Verschärfung auch negativ auf die Geschäftsentwicklung auswirken könnten.

München, im Oktober 2023