



BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2023

INHALT

NEWS

- Motel One in Rotterdam eröffnet | 02
- Motel One als Preis-Leistungs-Sieger bestätigt | 02
- Motel One erneut Leading Employer | 02
- „The Cloud One Hotels“ kommt nach Deutschland | 03
- Pipeline Report | 03

FINANZKENNZAHLEN

- TRevPAR liegt um 8 % über Vor-Corona Niveau von 2019 | 04
- Umsatz steigt auf 161 (Vj. 63) Millionen Euro | 04
- EBITDA von 33 (Vj.-17) Millionen Euro realisiert | 04

- AUSBLICK | 06

MOTEL ONE IN ROTTERDAM ERÖFFNET

Farbenfroh, pulsierend und urban: das erste Motel One in Rotterdam liegt direkt in der Fußgängerzone und in Sichtweite der berühmten "Markthal". Das Gebäude, das von Tenstone entwickelt und von M&G Real Estate erworben wurde, präsentiert sich mit 180 Zimmern, Lobby, Meetingraum, Lounge, Rooftop Bar und großer begrünter Dachterrasse. Im Interior spiegelt sich farbenfroh die Vielseitigkeit der Stadt und der Markthalle wider. Der Eingangsbereich, direkt gegenüber der Laurenskerk, ist lichtdurchflutet und begrüßt die Gäste mit



einem Mix aus Farben und Pflanzen. Die Lounge, Bar und Dachterrasse im 5. Stock bieten nicht nur einen traumhaften Ausblick auf die Markthal und Rotterdam. Morgens wird dort ein gesundes Frühstücksbuffet serviert, mittags bietet die Lounge entspannte Arbeitsmöglichkeiten an Workbenches und Meetingmöglichkeiten und abends wandelt sich die Lounge zu einer lebhaften Panoramabar. Passend zum Gin o'Clock Thema bei Motel One ist die gläserne Rückwand der Bar mit einer Zeichnung von Kräutern zur Gin-Herstellung bedruckt. An Pendelleuchten über dem Bartresen verweisen Zettel auf die rund 50 verschiedenen Gin-Sorten im Angebot. Und bei schönem Wetter ist die Dachterrasse mit vielen Pflanzen und Loungemöbeln der perfekte Platz, den Sundowner zu genießen.

MOTEL ONE ALS PREIS-LEISTUNGS-SIEGER BESTÄTIGT



Motel One wurde zum sechsten Mal in Folge zum Preis-Leistungs-Sieger gekürt. Das Brand-Index-Ranking von YouGov wird im Auftrag des deutschen Handelsblatts durchgeführt. In der Kategorie Hotels gewann Motel One mit einem Score von 31,1 Punkten und setzt sich damit im Top-5-Ranking deutlich ab (Platz 2: 25,3 Punkte). Die repräsentative Studie basiert auf über 900.000 Online-Interviews, die YouGov im Jahr 2022 durchgeführt hat. Dabei bewerten Konsumenten inwieweit eine Marke ihrem Leistungsversprechen gerecht wird.

MOTEL ONE ERNEUT LEADING EMPLOYER



Auch den Award des Leading Employer konnte Motel One 2023 zum fünften Mal in Folge gewinnen und gehört dabei einmal mehr zu den Top 1 Prozent aller Arbeitgebenden in Deutschland. Zahlreiche Benefits, Fortbildungen an der One University sowie Schulungsprogramme und Lernangebote unterstreichen das Engagement. Besonders gut abschneiden konnte Motel One in den Bereichen Mitarbeitendenzufriedenheit und Recruiting. Die Metastudie beruht auf der Untersuchung mehrerer Millionen Daten und umfasst über 160.000 Unternehmen.

THE CLOUD ONE HOTELS KOMMT NACH DEUTSCHLAND



Die Motel One Group erweitert mit der Marke „The Cloud One Hotels“ das Markenportfolio um eine weitere Lifestyle-Marke. Die Marke baut auf dem erfolgreichen Konzept von Motel One auf. Bei The Cloud One Hotels geht es um Erlebnis, Individualität und Nachhaltigkeit. Auch bei The Cloud One Hotels steht das Gasterlebnis im Mittelpunkt. Gleichzeitig bietet die Marke noch mehr Flexibilität in der Entwicklung, insbesondere für Übernahmen und eröffnet damit ein zusätzliches Wachstumspotential. The Cloud One Hotels sind individuell eingerichtet, inspirierend und haben einen starken Fokus auf Nachhaltigkeit.



Zum Jahresende kommt The Cloud One Hotels nach Deutschland, mit zwei Eröffnungen in Düsseldorf und Hamburg. Das neue Hotel in Düsseldorf wird über 157 Zimmer verfügen. Hamburg folgt mit 457 Zimmern und wird für den eigenen Immobilienbestand entwickelt. Beide Häuser werden, dem Konzept der Lifestyle-Marke entsprechend, mit einem erweiterten F&B-Angebot starten, darunter eine große Auswahl an Bio-Weinen und Snacks sowie ein gesundes und überwiegend lokales Bio-Frühstück. DJs werden bei der Eventreihe „Sounds in the Cloud“ in den Rooftop Bars den Sonnenuntergang feiern. Ein individuelles Interior, das von lokalen Künstlern unterstrichen und interpretiert wird, versprechen ein besonderes Erlebnis.

PIPELINE REPORT

| | March 31 | | | | | | | | |
|-------------------|------------|---------------|------------|------------|---------------|------------|----------|--------------|--|
| | 2023 | | | 2022 | | | + / - ly | | |
| | Hotels | Rooms | % | Hotels | Rooms | % | Hotels | Rooms | |
| in operation | 89 | 24.932 | 78 | 83 | 23.933 | 79 | 6 | 999 | |
| under development | 27 | 6.832 | 22 | 24 | 6.315 | 21 | 3 | 517 | |
| TOTAL | 116 | 31.764 | 100 | 107 | 30.248 | 100 | 9 | 1.516 | |
| - D/A/CH | 82 | 23.113 | 73 | 77 | 22.270 | 74 | 5 | 843 | |
| - International | 34 | 8.651 | 27 | 30 | 7.978 | 26 | 4 | 673 | |
| - Owned | 19 | 5.508 | 17 | 19 | 5.493 | 18 | 0 | 15 | |
| - Leased | 11 | 2.461 | 8 | 11 | 2.461 | 8 | 0 | 0 | |
| - Rented | 86 | 23.795 | 75 | 77 | 22.294 | 74 | 9 | 1.501 | |

Ende März 2023 sind 89 (Vj. 83) Hotels mit 24.932 (Vj. 23.933) Zimmern im Betrieb. Das vertraglich gesicherte Standortnetz wuchs auf 116 (Vj. 107) Hotels mit 31.764 (Vj. 30.248) Zimmern an. 73 % des Netzwerkes befinden sich in der DACH-Region und 27 % im restlichen Europa und den USA. Dabei sind 19 Hotels mit 5.508 Zimmern im Eigentum und 11 Hotels mit 2.461 Zimmern in einer Leasingstruktur finanziert. 86 Hotels mit 23.795 Zimmern werden in Form von langfristigen Mietverträgen betrieben.

FINANZKENNZAHLEN

INCOME STATEMENT

Aufgrund von Verschiebungen im Messe- und Eventkalender sowie allgemein schwacher Reisenachfrage war der Start im Januar mit einer Auslastung von nur 48 % schwach. Ab Mitte Februar konnten wir an die positive Dynamik der beiden Vorquartale anknüpfen. So wurde im ersten Quartal 2023 eine Auslastung von 61% mit einem Umsatz pro verfügbarem Zimmer von 72 Euro erreicht. Der TRevPAR lag damit um 8 % über dem Vor-Corona Niveau von 2019.

| Key Performance 2023 vs. 2019 | Occu- pancy | +/- Pts 2019 | TRev PAR | Abw. 2019 | Revenue kEUR | Abw. 2019 | EBITDAR | | Abw. 2019 | EBITDA kEUR | Abw. 2019 |
|----------------------------------|----------------|-----------------|-------------|--------------|-----------------|--------------|---------------|------------|--------------|----------------|--------------|
| | | | | | | | kEUR | Margin | | | |
| Januar | 48% | -12% | 53 € | -8% | 41.322 | 14% | 14.605 | 35% | -16% | 1.236 | -84% |
| Februar | 63% | -7% | 73 € | 11% | 50.883 | 37% | 22.156 | 44% | 23% | 8.640 | 5% |
| März | 73% | -4% | 88 € | 19% | 68.367 | 47% | 37.786 | 55% | 45% | 23.275 | 49% |
| Q1 2023 | 61% | -7% | 72 € | 8% | 160.572 | 34% | 74.547 | 46% | 21% | 33.151 | 5% |

Der Gesamtumsatz wuchs auf 161 (Vj. 63) Millionen Euro und das EBITDA auf 33 (Vj. -17) Millionen Euro. Das entspricht, neben dem Turnaround zum Vorjahr, trotz des verhaltenen Starts auch einem bereits um 5 % über dem Vor-Corona Niveau von 2019 liegenden Quartalsergebnis.

| Income Statement | Year-to-Date January - March | | | |
|---------------------------|------------------------------|----------------|----------------|-----------|
| | 2023 | +/- ly | 2022 | +/- ly |
| Statistics: | | | | |
| No. Hotels | 89 | 6 | 83 | 8 |
| No. Rooms | 24.932 | 999 | 23.933 | 2.847 |
| Occupancy (%) | 61 | 31 | 30 | 21 |
| TRevPAR (EUR) | 72 | 42 | 30 | 23 |
| Income Statement: | kEUR | % ly | kEUR | % ly |
| Revenue | 160.572 | >100 | 62.897 | >100 |
| EBITDAR | 74.547 | >100 | 18.515 | >100 |
| Lease payments | -34.642 | 18 | -29.461 | 14 |
| Head Office & Pre-Opening | -6.754 | 13 | -5.971 | 76 |
| EBITDA | 33.151 | >100 | -16.917 | 50 |
| Amortisation/Depreciation | -11.845 | -17 | -14.310 | 49 |
| EBIT | 21.306 | >100 | -31.227 | 28 |
| COVID Subsidies | 151 | >100 | 70 | -96 |
| Financial Results | -2.171 | -32 | -3.178 | 55 |
| EBT | 19.286 | >100 | -34.335 | 22 |
| Income tax | -5.786 | >100 | -460 | >100 |
| NET RESULT | 13.500 | >100 | -34.795 | 21 |

Im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres, das noch von den Corona-Einschränkungen gekennzeichnet war, konnte der Umsatz um 98 Millionen Euro und das EBITDA um 50 Millionen Euro gesteigert werden. Nach noch einem Verlust im Vorjahr von 34 Millionen Euro, konnte nun ein Quartals-Gewinn vor Steuern (EBT) von 19 Millionen Euro realisiert werden.

CASH FLOW STATEMENT

Der operative Cash Flow des ersten Quartals liegt bei 23,3 (Vj. -38,0) Millionen Euro. Dabei wurden 8,1 (Vj. 3,2) Millionen Euro in das ReDesign bestehender Hotels investiert.

| Cash Flow Statement | Year-to-Date January - March | | | |
|----------------------------------|------------------------------|------|---------|------|
| | 2023 | | 2022 | |
| | kEUR | % ly | kEUR | % ly |
| EBITDA reported | 33.151 | >100 | -16.917 | 50 |
| - Net Working Capital | 4.044 | <100 | -17.418 | <100 |
| - ReDesign Capex | -8.063 | >100 | -3.207 | >100 |
| - Taxes | -5.786 | >100 | -460 | >100 |
| Operating Cash Flow | 23.346 | >100 | -38.002 | -10 |
| - Covid Subsidies | 151 | >100 | 70 | >100 |
| - Equity Cash Flow | 30 | -82 | 166 | >100 |
| - Debt Cash Flow | -14.841 | 66 | -8.959 | <100 |
| Cash Flow before Expansion Capex | 8.686 | >100 | -46.725 | <100 |
| - CAPEX new Hotels PROPCO | -29.364 | >100 | -4.810 | -22 |
| - CAPEX new Hotels FF&E | -3.554 | -13 | -4.106 | -26 |
| Net Cash Flow | -24.232 | 56 | -55.641 | -68 |
| Cash carried forward | 377.742 | 15 | 328.387 | >100 |
| Cash at end of period | 353.510 | 30 | 272.746 | >100 |

Planmäßig wurden Darlehen in Höhe von 15 Millionen Euro zurückgeführt, 10 Millionen Euro davon in das noch vorhandene KfW-Darlehen. Die Investitionen in die Expansion beliefen sich auf 29 (Vj. 5) Millionen Euro in den eigenen Immobilienbestand und beinhalten im Wesentlichen eine erfolgreiche Buy Back Transaktion eines Mietobjektes in den Eigenbestand. Zusätzlich wurden 4 (Vj. 4) Millionen Euro in das FF&E neuer Hotels investiert. Der Cash Bestand beläuft sich auf 354 Millionen Euro und hat sich damit gegenüber dem letzten Jahr um 81 Millionen erhöht.

NET BALANCE SHEET

Aufgrund der guten Ertragslage stieg das Equity im ersten Quartal 2023 auf 530 (Vj. 404) Millionen Euro. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 65 (Vj. 54) %. Aufgrund des hohen Cash Bestands und der starken Tilgungsleistungen hat sich die Nettoverschuldung auf 111 (Vj. 247) Millionen Euro reduziert. Die komplette Schuldentilgungsfähigkeit der Unternehmung, ausgedrückt durch den Net Debt / EBITDA Ratio, erreichte im ersten Quartal mit 0,5x den niedrigsten Wert seit 2015.

| Net Balance Sheet: | March 31 | | | |
|--------------------------|----------|----|---------|----|
| | 2023 | | 2022 | |
| | kEUR | % | kEUR | % |
| Equity | 529.648 | 65 | 404.159 | 54 |
| Net working capital | 169.189 | 21 | 98.061 | 13 |
| Net debt | 110.691 | 14 | 246.562 | 33 |
| Leverage Framework: | | | | |
| EBITDA Rolling 12 months | 221.046 | | -17.842 | |
| Net Debt/EBITDA | 0,5 | | n.a. | |

AUSBLICK

Aufgrund des guten Vorbuchungsstands erwarten wir auch für das Gesamtjahr weiterhin eine gute Entwicklung.

Im laufenden Geschäftsjahr 2023 werden wir mit Dublin, Mannheim, Würzburg und Karlsruhe vier weitere Motel One Hotels und mit Hamburg und Düsseldorf die ersten The Cloud One Hotels in Deutschland eröffnen.

Mit der hohen Inflation und den geopolitischen Spannungen, insbesondere den Auswirkungen des Ukraine-Krieges, bestehen weiterhin globale Risiken, die sich negativ auf die Geschäftsentwicklung auswirken könnten.

München, im Mai 2023