



## BERICHT ZUM 4. QUARTAL 2023

### INHALT

#### NEWS

- Markteintritt der neuen Marke The Cloud One Hotels in Deutschland | 02
- beOne wächst auf 1,5 Millionen Member | 03
- Motel One verteidigt AAA-Bewertung von Treugast | 03
- Erneute Auszeichnung als Preis-Leistungs-Sieger | 03
- Auszeichnung mit dem Hospitality HR Award | 04
- Neue Projektabschlüsse in Brüssel, Nizza und Berlin | 04

#### FINANZKENNZAHLEN FÜR DAS JAHR 2023

- 94 (Vj. 88) Hotels mit 26.470 (Vj. 24.752) Zimmern in Betrieb | 05
- Umsatz steigt um 33 % auf 852 (Vj. 639) Millionen Euro | 05
- EBITDA um 64 % auf 281 (Vj. 171) Millionen Euro verbessert | 05
- Erwerb des 35 %igen Anteils von Proprium Capital | 07

AUSBLICK | 07

## NEWS

## MARKTEINTRITT DER NEUEN MARKE THE CLOUD ONE HOTELS IN DEUTSCHLAND



Seit Dezember 2022 ergänzt die Marke The Cloud One Hotels mit dem ersten Haus in New York das Portfolio der Motel One Group. Damit ging eine neue Marke an den Start, die in Europa und den USA wachsen wird und im Lifestylesegment positioniert ist. Im Dezember 2023 eröffnete das erste deutsche Hotel, das The Cloud One Hamburg-Kontorhaus, mit 457 Zimmern und einer Rooftop Bar mit Panoramablick.



The Cloud One Hotels hat es sich zum Ziel gesetzt, die Einzigartigkeit jeder Stadt im Hotel spürbar zu machen. Das Erlebnis beginnt im Hotel und lässt Gäste in die Stadt eintauchen. Dabei schaffen das hochwertige Design, wiederkehrende Events und ein ausgewähltes F&B-Angebot ein unverwechselbares Ambiente. Die Top Locations tun ihr übriges dazu.

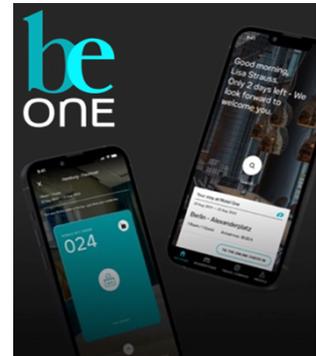
Im Hotel erwartet die Gäste im Erdgeschoss eine großzügige Lounge, in der sich Arbeiten an Workbenches mühelos mit Entspannung in lässigen

Sofas vereinen lässt. Die reichhaltige Frühstücksauswahl umfasst viele Produkte von lokalen Partnern, die für höchste Qualität und Nachhaltigkeit stehen und auch „nach Hamburg schmecken“. Verantwortung für Nachhaltigkeit wird neben dem Bio-F&B-Angebot auch durch den Bezug von 100 Prozent Öko-Strom oder wassersparenden Armaturen übernommen. Ein absolutes Highlight ist die The Cloud One Bar mit spektakulärer Dachterrasse, die einen Blick auf Hamburgs Speicherstadt bis hin zur Elbphilharmonie und dem Hafen bietet. DJs legen hier regelmäßig zur Eventreihe „Sounds in the Cloud“ auf. Gästen steht in der Wine Bar & Lounge eine exklusive Weinauswahl mit deutschen Bio-Weinen sowie vielfältige Cocktails zur Verfügung.



## BE ONE WÄCHST AUF 1,5 MILLIONEN MEMBER

Zum Jahresende ist die Anzahl der beOne Member auf rund 1,5 Millionen Mitglieder gewachsen, was eine Steigerung von knapp 30 Prozent gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Für diese gibt es nun eine exklusive Erweiterung: im Dezember wurde aus der Motel One App die beOne App. Neben den bewährten Funktionen, wie der Buchung oder dem Travel Compass, können Member seit letztem Jahr auch das komplette Check-in online über die App vornehmen und in ausgewählten Hotels mit dem Mobile Key ihre Zimmertür öffnen. So wird die beOne App zum persönlichen digitalen Reisebegleiter. Insgesamt konnte die Motel One Group im Jahr 2023 rund 70 Prozent der Buchungen über die eigenen Kanäle generieren.



## MOTEL ONE VERTEIDIGT AAA-BEWERTUNG VON TREUGAST

Die Motel One Group behält ihre Spitzen-Position und die AAA-Bewertung der Treugast Solutions Group. Die Unternehmensberatung für die Hotellerie und Gastronomie in Deutschland analysiert die Dynamik der Branche und die Performance der Hotelbetreiber. Hervorgehoben wurde u.a. die erfolgreiche Standortstrategie, der hohe Anspruch an den Produktstandard, das profitable Hotelkonzept und die Zuverlässigkeit als Mieter. Mit dem Launch der zweiten Lifestyle Marke The Cloud One Hotels wird zudem die Flexibilität für Konversionsprojekte erhöht und durch Investitionen in Digitalisierung und Revenue Management Projekte der Group weiter ausgebaut und vorangetrieben.

## ERNEUTE AUSZEICHNUNG ALS PREIS-LEISTUNGS-SIEGER



Im Jahr 2023 wurden Verbraucher erneut befragt, welche Marken das beste Angebot für ihr Geld bieten. Aus den Zahlen des Markenmonitors von YouGov BrandIndex und dem Handelsblatt geht Motel One erneut und damit zum siebten Mal in Folge, in der Kategorie Hotellerie als Sieger hervor. Dabei konnte Motel One einen Gesamtscore von 32 Prozent erreichen und sich damit sogar um 0,8 Punkte im Vergleich zum Vorjahr verbessern. Insgesamt wurden 21 Hotelunternehmen in der Umfrage, die von Dezember 2022 bis November 2023 stattfand, erfasst. Ebenfalls interessant: die Group konnte vor allem bei den deutschen Verbrauchern punkten, die in den Sommermonaten besonders hoch bewerteten.

## AUSZEICHNUNG MIT DEM HOSPITALITY HR AWARD

Motel One hat im November bei den Hospitality HR Awards den erstmals verliehenen „Publikumsaward“ vom Hotelverband Deutschland in Zusammenarbeit mit kununu erhalten. Die Auszeichnung basiert auf anonymen Bewertungen der Motel One Mitarbeitenden und spiegelt die Wahrnehmung des Arbeitsumfelds wider. Die Auszeichnung mit dem ersten Platz zeigt ein positives Arbeitsklima und unterstreicht unser starkes Engagement für unsere Mitarbeitenden.



© Thomas Loris

## NEUE PROJEKTABSCHLÜSSE IN BRÜSSEL, NIZZA UND BERLIN

Im Geschäftsjahr 2023 konnten neue Mietverträge für 12 Hotels mit 3.352 Zimmern abgeschlossen werden, davon im vierten Quartal mit zwei Objekten in Brüssel sowie jeweils einem in Nizza und Berlin vier weitere Standorte in attraktiven europäischen Destinationen. Das Standortnetz an Hotels, für die unterschriebene Verträge vorliegen, steigt damit auf 128 (Vj. 116) Hotels mit 35.144 (Vj. 31.792) Zimmern.

Aufgrund der aktuell schwierigen Finanzierungsbedingungen für Immobilien konnte uns für 11 Projekte aus der Pipeline mit 2.967 Zimmern von den betreffenden Immobilienentwicklern noch kein genauer Zeitpunkt der Realisierung genannt werden. Das gesicherte Portfolio umfasst daher für unsere Planung zunächst 117 Hotels mit 32.177 Zimmern.

Davon sind zum 31.12.2023 bereits 94 (Vj. 88) Hotels mit 26.470 (Vj. 24.752) Zimmern in Betrieb und 23 (Vj. 28) Hotels mit 5.707 (Vj. 7.040) Zimmern in der Planungs- bzw. Bauphase. Das deutsche Portfolio umfasst 69 Hotels mit 19.790 Zimmern (Vj. 19.684). Das internationale Portfolio steigt auf 48 (Vj. 47) Hotels mit 12.387 (Vj. 12.108) Zimmern und hat damit bereits einen Anteil von 39 %.

	December 31					
	2023		2022		+ / - ly	
	Hotels	Rooms	Hotels	Rooms	Hotels	Rooms
Signed hotels	128	35.144	116	31.792	12	3.352
Date not specified	11	2.967	0	0	11	2.967
Secured portfolio	117	32.177	116	31.792	1	385
- in operation	94	26.470	88	24.752	6	1.718
- under development	23	5.707	28	7.040	-5	-1.333
- Germany	69	19.790	69	19.684	0	106
- International	48	12.387	47	12.108	1	279

# FINANZKENNZAHLEN

## INCOME STATEMENT

Der Umsatz pro verfügbarem Zimmer stieg im vierten Quartal 2023 auf 95 (Vj. 87) Euro. Auf dieser Basis konnte ein Umsatz von 226 (Vj. 197) Millionen Euro realisiert werden, was im Vergleich zum Vorjahr einer Steigerung von 15 % entspricht. Das EBITDA verbesserte sich um 37 % auf 73 (Vj. 53) Millionen Euro, bei einer Umsatzrendite von 32 (Vj. 27) %.

Income Statement	4th Quarter					Year-to-Date January - December				
	2023	% Rev	2022	% Rev	+/- ly	2023	% Rev	2022	% Rev	+/- ly
<b>Statistics:</b>										
No. Hotels	94		88		6	94		88		6
No. Rooms	26.470		24.752		1.718	26.470		24.752		1.718
Occupancy (%)	72		74		-1	72		64		8
TRevPAR (EUR)	95		87		8	92		73		19
<b>Income Statement:</b>	kEUR	% Rev	kEUR	% Rev	% ly	kEUR	% Rev	kEUR	% Rev	% ly
Revenue	225.997	100	196.773	100	15	851.533	100	638.740	100	33
EBITDAR	127.151	56	98.083	50	30	466.078	55	330.012	52	41
Lease payments	-36.492	-16	-33.445	-17	-9	-142.881	-17	-125.327	-20	-14
Head Office & Pre-Opening	-17.236	-8	-11.184	-6	-54	-42.527	-5	-33.707	-5	-26
EBITDA	73.423	32	53.454	27	37	280.670	33	170.978	27	64
Amortisation/Depreciation	-18.423	-8	-16.889	-9	-9	-62.826	-7	-56.726	-9	-11
EBIT	55.000	24	36.565	19	50	217.844	26	114.252	18	91
COVID Subsidies	0	0	84	0	<100	-1.415	0	14.002	2	<100
Financial Results	-742	0	-2.800	-1	74	-3.729	0	-11.772	-2	68
Capital gain	13.529	6	0	0	>100	13.529	2	0	0	>100
EBT	67.787	30	33.849	17	>100	226.229	27	116.482	18	94
Income tax	-25.552	-11	-13.309	-7	-92	-69.916	-8	-38.099	-6	-84
NET RESULT	42.235	19	20.540	10	>100	156.313	18	78.383	12	99

Das Standortnetzwerk wuchs bis zum Ende 2023 um sechs auf 94 Hotels mit 26.470 Zimmern (Vj. 24.752 Zimmer). Auflaufend für das Gesamtjahr lag die Auslastung bei 72 (Vj. 64) %, was einer Steigerung von 8 %P gegenüber 2022 entspricht. Der TRevPAR stieg um 26 % auf 92 (Vj. 73) Euro. Der Umsatz stieg um 33 % auf 852 (Vj. 639) Millionen Euro. Das EBITDA wuchs um 64 % auf 281 (Vj. 171) Millionen Euro. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) hat sich zum Vorjahr nahezu verdoppelt und stieg auf 226 (Vj. 116) Millionen Euro und bedeutet ein weiteres Rekordergebnis in der Unternehmensgeschichte.

## CASH FLOW STATEMENT

Der operative Cash Flow des Jahres 2023 beläuft sich auf 173 (Vj. 153) Millionen Euro. Hierbei sind neben den Veränderungen im Working Capital die Investitionen in das ReDesign Capex von 34 (Vj. 26) Millionen Euro sowie Steuern von 70 (Vj. 38) Millionen Euro berücksichtigt.

Durch den positiven Geschäftsverlauf konnte neben der Rückführung des als Liquiditätsreserve gehaltenen KfW-Darlehens in Höhe von 101 Millionen Euro eine Kapitalauszahlung an die Gesellschafter in Höhe von 68 Millionen Euro erfolgen. Gegengleich wurden im Debt Cash Flow zur Finanzierung von Eigenentwicklungen (PropCo) neue Darlehen abgeschlossen, so dass sich im Geschäftsjahr 2023 der Cash Flow vor Expansion Capex auf 63 (Vj. 111) Millionen Euro beläuft.

Cash Flow Statement	4th Quarter					Year-to-Date January - December				
	2023		2022		+/- ly	2023		2022		+/- ly
	kEUR	% Rev	kEUR	% Rev		kEUR	% Rev	kEUR	% Rev	
EBITDA reported	73.423	32	53.454	27	37	280.670	33	170.978	27	-64
- Net Working Capital	-5.850	-3	8.045	4	<100	-3.858	0	45.686	7	<100
- ReDesign Capex	-10.447	-5	-9.490	-5	10	-34.250	-4	-26.027	-4	32
- Taxes	-25.552	-11	-13.309	-7	92	-69.916	-8	-38.099	-6	84
Operating Cash Flow	31.574	14	38.700	20	-18	172.646	20	152.538	24	13
- Covid Subsidies	0	0	84	0	<100	-1.415	0	14.002	2	<100
- Investing / Divesting Cash Flow	4.528	2	1.999	1	>100	-5.871	-1	1.767	0	<100
- Equity Cash Flow	12.822	6	-256	0	<100	-55.058	-6	187	0	<100
- Debt Cash Flow	12.525	6	-15.452	-8	<100	-47.455	-6	-57.888	-9	-18,0
Cash Flow before Expansion Capex	61.449	27	25.075	13	>100	62.847	7	110.606	17	-43,2
- CAPEX new Hotels PROPCO	-83.524	-37	-12.730	-6	>100	-166.437	-20	-37.846	-6	>100
- CAPEX new Hotels FF&E	-8.234	-4	-10.304	-5	-20	-26.689	-3	-28.095	-4	-5
- Other Grants	0	0	3.240	2	<100	1.364	0	4.690	1	-71
Net Cash Flow	-30.309	-13	5.281	3	<100	-128.915	-15	49.355	8	<100
Cash carried forward	279.136		372.461		-25	377.742		328.387		15
Cash at end of period	248.827		377.742		-34	248.827		377.742		-34

In die Erweiterung des eigenen Immobilienbestands (PropCo) wurden 166 (Vj. 38) Millionen Euro investiert. Dieser wuchs auf 30 Hotels mit 8.490 Zimmern. Der Anstieg beinhaltet im Wesentlichen vier erfolgreiche Buyback-Transaktionen von bisherigen Mietobjekten sowie die Fertigstellung und Übergabe des Motel One Dublin. In die Ausstattung neuer Hotels (OpCo) sind 27 (Vj. 28) Millionen Euro geflossen. Der Cash Bestand beläuft sich trotz der umfangreichen Investitionen und der Sondertilgung des KfW-Darlehens zum Jahresende auf 249 (Vj. 378) Millionen Euro.

## NET BALANCE SHEET

Das Equity stieg 2023 auf 618 (Vj. 516) Millionen Euro. Die Eigenkapitalquote in der verkürzten Bilanzbetrachtung beträgt 64 % (Vj. 66 %). Durch die Investitionen in das Anlagevermögen und die durchgeführten Kapitalmaßnahmen erhöhte sich das Net Debt auf 186 (Vj. 99) Millionen Euro bei einer Net Debt / EBITDA Ratio von 0,7x (Vj. 0,6x).

	December 31				
	2023		2022		+/- ly
	kEUR	%	kEUR	%	
<b>Net Balance Sheet:</b>					
Equity	618.068	64	515.836	66	20
Net working capital	161.769	17	165.432	21	-2
Net debt	186.373	19	98.636	13	89
<b>Leverage Framework:</b>					
EBITDA Rolling 12 months	280.670		170.978		64
Net Debt/EBITDA	0,7		0,6		15

## ERWERB DES 35 %IGEN ANTEILS VON PROPRIUM CAPITAL

Die One Hotels & Resorts GmbH hat als Mehrheitsgesellschafter der Motel One Group unter Führung des Gründers Dieter Müller den 35 Prozent Anteil von dem Finanzinvestor Proprium Capital Partners erworben. Das Closing erfolgte am 02. April 2024. Der Kaufpreis in Höhe von 1,25 Milliarden Euro impliziert einen Unternehmenswert von 4,1 Milliarden Euro. Proprium war seit 2007 als Minderheitsaktionär an der Motel One GmbH beteiligt. Parallel zum Buyback erfolgt mit Wirkung zum 01. Januar 2024 eine Abspaltung der Immobilien vom operativen Geschäft, für welches mittelfristig ein Börsengang geplant ist.

## AUSBLICK

Der Jahresbeginn 2024 wurde durch die ausgiebigen Streiks im Bahn- und Flugverkehr in Deutschland negativ beeinflusst. Für das Gesamtjahr rechnen wir dennoch mit einem positiven Geschäftsverlauf und weiter steigenden Erträgen. So sind für 2024 eine Vielzahl von touristischen Events, u.a. die Fußball EM in Deutschland, angekündigt. Zudem ist prognostiziert, dass in Westeuropa das Aufkommen von Geschäftsreisen weiter steigen wird.

Wir planen 2024 die Eröffnung sieben neuer Hotels mit rund 1.800 Zimmern, darunter mit Prag und Düsseldorf auch zwei Hotels der neuen Marke "The Cloud One Hotels". Die starke Performance 2023 und die guten Anlaufphasen der neu eröffneten Hotels in Verbindung mit den robusten Finanzkennzahlen ermöglichen weiterhin gute Wachstumschancen.

Aufgrund der anhaltenden geopolitischen Spannungen bzw. der Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten bestehen weiterhin globale Risiken.

München, im April 2024