



**Bericht zum Geschäftsjahr 2008
mit Ertragsentwicklung im 4. Quartal 2008
One Hotels & Resorts AG**

Der Konzern gliedert sich unter dem Dach der One Hotels & Resorts AG in die zwei Geschäftsbereiche Low Budget Hotels und Resort Hotels. Beide Geschäftsbereiche sind neben dem operativen Betrieb der Hotels auch Immobilien orientiert. Die One Hotels & Resorts AG konzentriert sich weitgehend auf die Konzernfinanzierung und generiert überwiegend Zinserträge. Der Low Budget Bereich umfasst aktuell 21 (Vj. 19) Hotels der Design Marke Motel One mit 3.114 (Vj. 2.794) Zimmer. Im Bereich der Resorts werden unverändert zum Vorjahr drei Hotels mit insgesamt 507 Zimmern betrieben.

Konzern	2008 R	2007 R	2006 R	Abw. 08/07	Abw. 07/06
YTD 12.2008	TEUR	TEUR	TEUR	%	%
No. Hotels	24	22	16	9,1%	37,5%
No. Rooms	3.621	3.302	1.974	9,7%	67,3%
Revenue	57.991	35.340	24.008	64,1%	47,2%
EBITDAR	28.598	15.366	9.607	86,1%	59,9%
Lease payments	-3.256	-1.237	-1.095	<100%	-13,0%
EBITDA (vor Head Office)	25.342	14.129	8.512	79,4%	66,0%
Head Office Expenses	-7.406	-8.163	-4.157	9,3%	-96,4%
EBITDA	17.936	5.966	4.355	>100 %	37,0%
Amortisation/Depreciation	-7.983	-5.059	-3.762	-57,8%	-34,5%
Interest Income/Expenses	1.762	2.368	2.547	-25,6%	-7,0%
EBT (excl. Non-operating results)	11.715	3.275	3.140	>100 %	4,3%
Non-operating results	3.805	35.139	4.338	-89,2%	>100 %
EBT	15.520	38.414	7.478	-59,6%	>100 %

Auch im vierten Quartal 2008 hat sich die positive Entwicklung der Vorquartale fortgesetzt. Die nunmehr 24 (Vj. 22) Hotels erwirtschafteten im Geschäftsjahre 2008 einen um 64% über dem Vorjahr liegenden Umsatz von TEUR 57.991 (Vj. 35.340). Das operative Ergebnis EBITDAR stieg um 86% auf TEUR 28.598 (Vj. 15.366). Nach Abzug der Fremdmieten für Hotelimmobilien und den Head Office Kosten verdreifachte sich der EBITDA zum Vorjahr auf TEUR 17.936 (Vj. 5.966). Nach Abschreibungen und dem im Konzern aufgrund hoher Zinserlöse positiven Finanzergebnis stieg das EBT (vor außerordentlichem Ergebnis) auf einen Gewinn von TEUR 11.715 (Vj. 3.275).

Das außerordentliche Ergebnis (Non-Operating Result) resultiert in Höhe von TEUR 3.805 (Vj. 35.139) aus der Auflösung von Rückstellungen für Garantien im Zusammenhang mit dem Verkauf der Astron Hotels in den Jahren 2002 und 2004. Der hohe Erlös des Vorjahres stand im Zusammenhang mit der Beteiligung von MSRESS.



Motel One

Unter der Low Budget Design Marke Motel One werden zum 31.12.2008 insgesamt 21 (Vj. 19) Hotels mit einer Kapazität von 3.114 (Vj. 2.716) Zimmer betrieben. Davon stehen 16 (Vj. 15) Hotels mit 2.173 (Vj. 2.052) im Eigentum. 5 (Vj. 4) Hotels mit 941 (Vj. 742) Zimmer werden über langfristige Mietverträge betrieben. Neu eröffnet wurden im Geschäftsjahr 2008 die Hotels im Zentrum von Nürnberg mit 199 Zimmern und im Westen von München in der Landsbergerstraße mit 121 Zimmern. Darüber hinaus wurde das Motel One in Hamburg Altona um 78 auf nunmehr 245 Zimmer erweitert.

Die Auslastung der Hotels stieg von noch 57% im Vorjahr auf durchschnittlich 71% im Geschäftsjahr 2008. Damit liegt Motel One einschließlich der neu eröffneten Hotels rd. 6% über dem Marktdurchschnitt der relevanten Städte. (Quelle: STR Global Hotel Survey Germany). Mit einer Vermietungsleistung von rd. 758.000 (Vj. 409.000) Zimmer und einem Doppelbelegfaktor von 1,35 (Vj. 1,41) wurden erstmals über eine Million Übernachtungen generiert.

Motel One Teilkonzern	2008 R	2007 R	2006 R	Abw. 08/07	Abw. 07/06
YTD 12.2008	TEUR	TEUR	TEUR	%	%
No. Hotels	21	19	13	10,5%	46,2%
No. Rooms	3.114	2.716	1.495	14,7%	81,7%
Occupancy	71,1%	57,4%	55,7%	23,9%	3,0%
Rev/RoSold	56,24 €	52,87 €	46,26 €	6,4%	14,3%
Revenue	42.581	21.845	12.201	94,9%	79,0%
EBITDAR	24.333	11.691	6.624	>100 %	76,5%
in %	57,1%	53,5%	54,3%	6,8%	-1,4%
Lease payments	-2.611	-597	-478	<100%	-24,9%
EBITDA (vor Head Office)	21.722	11.094	6.146	95,8%	80,5%
Head Office Expenses	-5.675	-2.734	-1.530	-107,6%	-78,7%
EBITDA	16.047	8.360	4.616	91,9%	81,1%
Amortisation/Depreciation	-7.874	-4.318	-1.737	-82,3%	<100%
Interest Income/Expenses	-2.867	-2.581	-1.785	-11,1%	-44,6%
EBT	5.306	1.461	1.094	>100 %	33,5%

Der Durchschnittsumsatz pro vermieteten Zimmer (Rev/RoSold) verbesserte sich zum Vorjahr um 6% auf EUR 56,24 (Vj. 52,87). Der Hotelumsatz stieg um 95% auf TEUR 42.581 (Vj. 21.845). Das Betriebsergebnis EBITDAR kletterte, auf Basis einer zum Vorjahr wiederum verbesserten Umsatzrendite von 57,1% (Vj. 53,5%) auf TEUR 24.333 (Vj. 11.691). Nach Fremdmieten von TEUR 2.611 (Vj. 597) und Head Office Kosten von TEUR 5.675 (Vj. 2.734) stieg das operative Ergebnis EBITDA um 92% auf TEUR 16.047 (Vj. 8.360). Nach Abschreibungen von TEUR 7.874 (Vj. 4.318) und Zinsen von TEUR 2.867 (Vj. 2.581) hat sich der Gewinn vor Steuern EBT im Geschäftsjahr 2008 von noch TEUR 1.461 im Vorjahr auf TEUR 5.306 mehr als verdreifacht.

Resort Hotels

Im Geschäftsbereich der Resort Hotels werden zum Vorjahr unverändert das Sporthotel Achentäl im Chiemgau mit 213 Zimmern und das Hotel Schillingshof in den Ammergauer Alpen mit 131 Zimmern sowie das Hotel Kitzhof in Kitzbühel mit 163 Zimmern betrieben. Darüber hinaus besteht auch das mehrheitliche Eigentum an den Immobilien der Hotels. Auf Basis einer Auslastung von 52% (Vj. 56%) und einem zum Vorjahr nochmals um 18% höheren Preisniveau stieg der Umsatz im Geschäftsbereich um 16% auf TEUR 14.819 (Vj. 12.820). Das Betriebsergebnis EBITDAR stieg um 25% auf TEUR 4.265 (Vj. 3.419) mit einer zum Vorjahr verbesserten Umsatzrendite von 28,8% (Vj. 26,7%). Nach Mieten und Head Office Kosten stieg das operative Ergebnis EBITDA um 22% auf TEUR 3.389 (Vj. 2.779).

Resort Hotels	2008 R	2007 R	2006 R	Abw. 08/07	Abw. 07/06
YTD 12.2008	TEUR	TEUR	TEUR	%	%
No. Hotels	3	3	3	0,0%	0,0%
No. Rooms	507	507	479	0,0%	5,8%
Occupancy	51,8%	56,1%	55,9%	-7,7%	0,3%
Rev/RoSold	154,00 €	130,11 €	118,56 €	18,4%	9,7%
Revenue	14.819	12.820	11.589	15,6%	10,6%
EBITDAR	4.265	3.419	2.983	24,7%	14,6%
in %	28,8%	26,7%	25,7%	7,9%	3,6%
Lease payments	-645	-640	-639	-0,7%	-0,2%
EBITDA (vor Head Office)	3.620	2.779	2.344	30,3%	18,6%
Head Office Kosten	-231	0	0	0,0%	0,0%
EBITDA	3.389	2.779	2.344	22,0%	18,6%
Amortisation/Depreciation	-3.148	-1.646	-1.549	-45,4%	-6,3%
Interest Income/Expenses	-811	-534	-656	-51,9%	18,6%
EBT	-570	599	139	>100 %	>100 %

Die Verbesserung der operativen Performance ist insbesondere auf die in den letzten beiden Jahren mit Investitionen im Umfang von rd. EUR 13,6 Millionen erfolgte Neupositionierung und Erweiterung des Hotel Kitzhofs zurückzuführen.

Im Gegenzug stiegen im Zusammenhang mit diesen Investitionen die Abschreibungen und Zinsaufwendungen erheblich, so dass im Geschäftsjahr 2008, nach noch einem Gewinn im Vorjahr von TEUR 599, nunmehr ein Verlust EBT in Höhe von TEUR 570 ausgewiesen wird. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass in den Abschreibungen ein einmaliger Verlust in Höhe von TEUR 754 aus Anlagenabgängen enthalten ist. Auch ist zu beachten, dass der Cash Flow aus dem Ergebnis, unter Hinzurechnung der verdienten Abschreibungen, mit TEUR 2.578 (Vj. 2.246) um rd. 15% zum Vorjahr und rd. 53% im Vergleich zum Geschäftsjahr 2006 (vVj. 1.688) gestiegen ist.



Ausblick

Für Motel One sehen wir in der derzeitigen Finanz- und Konjunkturkrise für das operative Geschäft keine wesentlichen Risiken, da das Segment der Low Budget Hotellerie eine insgesamt sinkende Nachfrage durch Marktanteilsgewinne kompensieren dürfte. Der Geschäftsverlauf in Q4 2008 und die ersten Monate des Geschäftsjahres 2009 bestätigen diese Einschätzung. Wir gehen dennoch zur Vorsicht in der aktuellen Finanz- und Businessplanung davon aus, dass die hohe Auslastung des Geschäftsjahres 2008 von durchschnittlich 71% nicht gehalten werden kann und das Niveau in dem nun laufenden Geschäftsjahr 2009 und im Folgejahr 2010, auch bedingt durch die Anlaufphasen der Vielzahl der Neueröffnungen, fallen wird.

Für das Wachstum der Marke, mit der Entwicklung neuer Standorte über eigene Immobilienentwicklungen oder auch langfristige Mietverträge, sehen wir hingegen in der gegenwärtigen Finanz- und Konjunkturkrise erhebliche Chancen das Wachstum zu beschleunigen. Hier sehen wir insbesondere in den bisher überhitzten Märkten im europäischen Ausland nunmehr Chancen für Standortentwicklungen auch zu einem für unser Konzept realisierbaren Preisniveau. Wachstumshemmnisse bzw. Risiken sehen wir hingegen bei der Finanzierungsbereitschaft der Banken aufgrund deren mangelnder Refinanzierungsmöglichkeiten am Finanzmarkt.

Im nun laufenden Geschäftsjahr 2009 werden 5 weitere Motel One in Berlin (2), in München, in Leipzig und in Hamburg mit rd. 1.350 Zimmer eröffnet. Die Gesellschaft verfügt darüber hinaus über eine vertraglich gesicherte Pipeline mit weiteren 12 Standorten mit rd. 3.900 Zimmern, die sich zum Teil bereits in Bau oder noch in der Genehmigungsphase befinden. Das Standortnetz wird bis spätestens 2013 auf 38 Hotels mit über 8.000 Zimmer, davon mit den ersten beiden Standorten im Ausland wachsen. Dieses Wachstum erfolgt im Wesentlichen Eigenkapital schonend auf der Basis von langfristigen Mietverträgen mit externen Investoren. In diesem Wachstumsplan sind derzeit mit den Motel One in München am Sendlinger Tor mit 241 Zimmer und in Berlin am neuen Hauptbahnhof mit 500 Zimmer, nur zwei eigene Immobilienentwicklungen und eine Dritte im Joint Venture enthalten.

Unterstützt wird die operative Entwicklung und das Wachstum der Gruppe, unter anderem, durch die hohe Akzeptanz der Low Budget Hotellerie und dem gestiegenen Bekanntheitsgrad mit dem positiven Image der Marke. So wird Motel One in den Online-Portalen (HRS, Bookings, Hotel.de) höher bewertet als die relevanten Mitbewerber. Auch wurde Motel One in 2008 im Rahmen der bedeutenden Immobilienmesse Expo Real zum **MOST WANTED INVESTMENTPARTNER** durch die Unternehmensberatung TREUGAST ausgezeichnet. Im Januar 2009 wurde zudem der Vorstandsvorsitzende der Motel One Group Dieter Müller für das innovative Konzept von Motel One mit dem begehrtesten AWARD der Branche dem **HOTELIER DES JAHES** ausgezeichnet.

Die guten Bewertungen unserer Gäste und die Auszeichnungen der Branche sind für uns ein Ansporn den hohen Qualitätsanspruch zu festigen bzw. die Qualitätsführerschaft in diesem Segment noch weiter auszubauen. So wird im nun laufenden Geschäftsjahr 2009 mit den Eröffnungen in Leipzig und in München am Sendlinger Tor ein weiter entwickeltes Zimmerkonzept mit einer verbesserten Garderobenlösung vorgestellt. Ebenso wird im Rahmen einer Qualitätsoffensive eine Vielzahl von Neuerungen und Verbesserungen erfolgen. Ausgehend von höheren Qualitäten bei Handtüchern und Bettwäsche, über die Anhebung der Standards unserer Reinigungsunternehmen, bis hin zu einem gemeinsam mit einem Sternekoch entwickeltes Snackkonzept wird die Qualität des Konzeptes weiter ausgebaut. Bereits zu Beginn des Jahres 2009 erfolgte ein Relaunch des Internetauftrittes mit der Installation einer stark verbesserten Buchungsplattform.



Im **Geschäftsbereich der Resort Hotels** sehen wir hingegen im Zusammenhang mit der Finanz- und Konjunkturkrise erhebliche Risiken einer stark sinkenden Nachfrage insbesondere im Segment der Incentivs, Tagungen und Weiterbildungsveranstaltungen von Firmen. Darüber hinaus ist die Nachfrage für den Winter in Kitzbühel bei einigen Ländern, wie England, Russland, Spanien und Italien um mehr als 30% zum Vorjahr eingebrochen. Im Q4 2008 und den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2009 konnten zwar diese Einbrüche noch gut kompensiert werden, dennoch sind für das Gesamtjahr 2009 Ergebnisrückgänge bis zu 20% nicht auszuschließen. Hier gilt es durch verstärkte Marketing- und Verkaufsaktivitäten gegen zu steuern.

Im Übrigen werden wir die Zeiten der Krise auch dazu nutzen den für Kitzbühel bereits weitgehend umgesetzten Prozess der Neupositionierung und umfassenden Renovierung nun für das Sporthotel Achenal fort zusetzen. Die Genehmigungen für den Bau des Golfplatzes liegen bereits vor. Die für das Hotel notwendigen Änderungen des Bebauungsplanes erwarten wir bis Mitte April, so dass die geplanten Baumaßnahmen voraussichtlich noch im Herbst 2009 begonnen werden können.

München, im April 2009