



## BERICHT ZUM 4. QUARTAL 2022

### INHALT

#### NEWS

- Launch und Eröffnung der Marke The Cloud One Hotels in New York | 02
- Motel One in Innsbruck und Ulm eröffnet | 03
- Inflationsausgleichsprämie von 3.000 Euro pro Mitarbeitenden | 04
- Motel One gewinnt zwei Hospitality HR Awards | 04
- TREUGAST Solution sieht Motel One weiter an der Spitze | 04
- Neue Standorte in Wien und Lissabon gesichert | 05

#### FINANZKENNZAHLEN

- Q4 schließt an positive Dynamik der Vorquartale an | 06
- Umsatz steigt auf 639 (Vj. 238) Millionen Euro | 06
- EBITDA mit 171 Millionen Euro auf Vor-Corona Niveau | 06
- Net Debt / EBITDA Ratio verbessert sich auf 0,6x | 07

#### AUSBLICK | 08

LAUNCH DER MARKE *THE CLOUD ONE HOTELS*

# THE CLOUD ONE

HOTELS

Die Motel One Group erweitert mit der Marke „The Cloud One Hotels“ das Markenportfolio um eine weitere Lifestyle-Marke. Die neue 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 neue 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. Die faszinierende Weltstadt New York ist die Inspiration für den Start der Marke The Cloud One Hotels.

## ERÖFFNUNG THE CLOUD ONE HOTEL IN NEW YORK

Das The Cloud One New York-Downtown wurde als erstes Hotel der neuen Marke am 1. Dezember 2022 eröffnet. Das Hotel ist direkt am World Trade Center Komplex und dem 9/11 Memorial in Downtown Manhattan gelegen und bietet eine ausgezeichnete, zentrale Lage mit idealer Verkehrsanbindung an zahlreiche U-Bahn-Linien. Das One World Observatory sowie der Pier25 am Hudson River Park sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Das Hotel verfügt über 326 Zimmer auf 28 Etagen, einschließlich zweier Rooftop-Suiten mit erstklassigem Blick auf die Skyline New Yorks und den Hudson River. Investor ist die Union Investment Real Estate.

Das Interior Design entführt den Gast in den „Urban Jungle“, der das Spiel mit natürlichen Materialien, lässigen Sofas, Leuchten aus Bambus und Karton, Pflanzen und moderner Architektur aufnimmt.



Im sechsten Stock erwartet Gäste die Cloud One Wine Bar & Lounge im exklusiven Design mit Außenterrasse und direktem Blick auf das 9/11 Memorial. Die Weinkarte mit mehr als 60 Bio-Weinen wurde von dem "US Sommelier des Jahres 2022" Mark Guillaudeau exklusiv für The Cloud One Hotel kuratiert. Ein eigenes Soundkonzept und wöchentlich wechselnde DJs ergänzen das Konzept. Das Frühstück überzeugt mit einem individuellen und lokalen Angebot, wie handgemachter Marmelade aus Soho oder Pastrami aus Brooklyn.

## MOTEL ONE IN INNSBRUCK ERÖFFNET

Das erste Motel One in den Alpen hat im November 2022 seine Türen in der Tiroler Landeshauptstadt Innsbruck, direkt am Hauptbahnhof, eröffnet. Das neue Landmark verfügt über 234 Zimmer sowie einen Meetingraum und punktet durch sein außergewöhnliches Design, in dem moderne Architektur und Tradition vereint werden. Im 13. Stock finden Gäste die Rooftop Bar mit einem atemberaubenden Blick auf die Nordkette. Projektentwickler ist die PEMA Holding, Innsbruck.



Holz, Samt, Loden, Schnitzereien und alpenländische Muster: wer das Motel One in Innsbruck betritt, bemerkt sofort das harmonische Zusammenspiel von natürlichen Materialien und modernen, städtischen Elementen. Die Innsbrucker Künstlerin Nicole Weniger unterstreicht mit der Gestaltung der Barrückwand die Symbiose von urbanem Ambiente und ländlicher Bergnatur. Unterschiedliche Perspektiven und Blickwinkel werden ineinander verwoben und spiegeln die Dynamik der Stadt wider. Beeindruckende Berggrafiken schmücken auch die Wände in den 234 Hotelzimmern und sorgen in Kombination mit Vorhängen und Bettbezugsstoffen aus recycelten Materialien für ein sofortiges Wohlfühlen.

## MOTEL ONE IN ULM AM MÜNSTERPLATZ ERÖFFNET



In zentraler Lage, direkt am Münsterplatz, öffnete das neue Motel One Ulm im Oktober 2022 seine Türen. Das moderne Dreigiebel-Gebäude, auf dem Areal des ehemaligen Abtgebäudes, verfügt über 5 Etagen, 159 Zimmer sowie zwei Meetingräume. Investor ist Erwin Müller der Gründer der gleichnamigen Drogeriekette mit Sitz in Ulm.

Albert Einstein, berühmter Sohn der Stadt, inspirierte das Designthema des Hauses. Seine Portraits sowie die sicher berühmteste Formel der Welt, die Relativitätstheorie empfangen den Gast. Dem Innovationsgeist gebührend, wurde bei der Auswahl der Möbel, Stoffe und Leuchten auf inspirierende Details geachtet, welche Design und Komfort perfekt verbinden. In der Rooftop Bar mit verglasten Dachgiebeln und Dachterrasse im 5. Stock entführen wir den Gast in die Weiten des Universums und bieten neben mehr als 50 Gin-Sorten einen beeindruckenden Blick auf das Ulmer Münster.

## MOTEL ONE ZAHLT INFLATIONS AUSGLEICHSPRÄMIE

Motel One wird 2023 an alle Mitarbeitenden die Inflationsausgleichsprämie in voller Höhe von bis zu 3.000 Euro auszahlen. Dies bedeutet für das Unternehmen zusätzliche Aufwendungen von rund 8,5 Millionen Euro. Mit der außerordentlichen und freiwilligen Zahlung sollen die Auswirkungen der Preissteigerungen für die Mitarbeitenden von Motel One abgemildert werden. In Deutschland und Österreich ist die Inflationsausgleichsprämie steuer- und abgabenfrei. Auch duale Studenten und Auszubildende erhalten die Prämie in voller Höhe.



## MOTEL ONE GEWINNT ZWEI HOSPITALITY HR AWARDS



Im November erhielt Motel One bei der Verleihung der Hospitality HR Awards durch die Deutsche Hotelakademie gleich zwei Auszeichnungen: den 1. Platz in der Kategorie Recruiting für das Konzept „Recruiting Experts“ sowie den 3. Platz in der Kategorie Mitarbeiterbindung und -entwicklung. Damit beweist Motel One erneut, dass beim Thema Recruiting der Mensch im Mittelpunkt steht.

## TREUGAST SOLUTION SIEHT MOTEL ONE AN DER SPITZE

### **MOST WANTED INVESTMENT PARTNER:**

Bereits zum siebten Mal erhielt Motel One im Dezember den Award „Most Wanted Investment Partner 2022“ der TREUGAST Solutions Group, einer der führenden Hotelconsulting Unternehmen im deutschsprachigen Raum. "Mit fast 2.000 neuen Zimmern sowie weiteren knapp 3.000 Zimmern in der Pipeline in Deutschland ist das Investoren-Vertrauen in Motel One trotz Covid-Krise ungebrochen. Mit der neuen Marke The Cloud One Hotels gewinnt Motel One zudem mehr Flexibilität im Development, sodass auch in den Folgejahren mit einer hohen Dynamik und weiterem Wachstum zu rechnen ist."

**TREUGAST** | Solutions Group

### **TRIPLE A RATING GEWINNER:**

Auch bei der Triple A Bewertung liegt Motel One 2022 im TREUGAST Rating vorne: "Eine konsequente Standortstrategie, ein hoher Anspruch an Produktstandards, das hoch profitable Hotelkonzept sowie eine grundsätzliche Finanzplanung bilden die Eckpfeiler der wirtschaftlichen Stabilität der Hotelgruppe auch in der Krise", so die Auswertung der TREUGAST Expertinnen und Experten.

## NEUE STANDORTE IN WIEN UND LISSABON GESICHERT

Im vierten Quartal konnten weitere Standorte in exzellenten Lagen u.a. in Lissabon und Wien gesichert werden. Mit Lissabon steht der Markteintritt in einer der angesagtesten Metropolen Europas bevor. Das Hotel liegt zentral am Parque Eduardo und dem Zentrum für moderne Kunst und verfügt über 88 Zimmer, begrünten Innenhof, Meetingraum, Lobby, Bar und eine Rooftop Terrasse. In Wien erweitert sich das Portfolio mit einem Standort direkt am Ufer der neuen Donau. Motel One zieht dort in den modernen Innovationscampus in der Donaacity ein, den die STRABAG Real Estate und die S+B Gruppe entwickeln. Es entstehen 198 Zimmer inklusive One Lounge im Erdgeschoss und exklusiver Rooftop Bar mit einem herrlichen Ausblick über die Donauinsel und Wien. Die Fertigstellung der nachhaltigen Gesamtentwicklung ist bis 2025 geplant.



Wien DC



Lissabon

## PIPELINE REPORT

	Dec 31								
	2022			2021			+ / - ly		
	Hotels	Rooms	%	Hotels	Rooms	%	Hotels	Rooms	
in operation	88	24.752	78	80	23.020	76	8	1.732	
under development	28	7.040	22	27	7.228	24	1	-188	
<b>TOTAL</b>	<b>116</b>	<b>31.792</b>	<b>100</b>	<b>107</b>	<b>30.248</b>	<b>100</b>	<b>9</b>	<b>1.544</b>	
- D/A/CH	82	23.141	73	80	22.854	76	2	287	
- International	34	8.651	27	27	7.394	24	7	1.257	
- Owned	18	5.284	17	19	5.493	18	-1	-209	
- Leased	11	2.461	8	11	2.461	8	0	0	
- Rented	87	24.047	76	77	22.294	74	10	1.753	

Im Jahr 2022 konnten insgesamt neun neue Standorte vertraglich gesichert werden. Das vertraglich gesicherte Standortnetz wuchs damit auf insgesamt 116 Hotels mit 31.792 (Vj. 30.248) Zimmern. Davon befinden sich per Dezember 2022 88 (Vj. 80) Hotels mit 24.752 (Vj. 23.020) Zimmern im operativen Betrieb und 28 (Vj. 27) Hotels mit 7.040 (Vj. 7.228) Zimmern in der Planungs- bzw. Bauphase.

## FINANZKENNZAHLEN

### INCOME STATEMENT

Auch das vierte Quartal 2022 zeigte im Vergleich zum Vor-Corona Niveau 2019 eine positive Dynamik. Zwar blieb die Auslastung mit 74 % noch mit 5 Pts. unter 2019, jedoch stieg der TRRevPAR durch die Pricing Power der Marke um 12 %. Das EBITDA, bereinigt um die Rückstellung der Inflationsausgleichsprämie (IFAP) von 8,5 Millionen Euro, liegt mit 62 Millionen Euro um 38 % über dem Niveau von 2019.

Key Performance 2022 vs. 2019	Occu- pancy	+/- Pts 2019	TRev PAR	Abw. 2019	Revenue kEUR	Abw. 2019	EBITDAR		Abw. 2019	EBITDA kEUR	Abw. 2019
							kEUR	Margin			
Q1 2022	30%	-39%	30 €	-55%	62.897	-48%	18.515	29%	-70%	-16.917	n.a.
Q2 2022	72%	-9%	81 €	1%	177.396	20%	100.196	56%	21%	63.171	23%
Q3 2022	77%	-1%	90 €	17%	201.674	38%	113.218	56%	40%	71.270	48%
Q4 2022 adj. IFAP (1)	74%	-5%	87 €	12%	196.773	32%	106.283	54%	29%	61.954	38%
<b>Total 2022 adj. IFAP (1)</b>	<b>64%</b>	<b>-13%</b>	<b>73 €</b>	<b>-4%</b>	<b>638.740</b>	<b>14%</b>	<b>338.212</b>	<b>53%</b>	<b>10%</b>	<b>179.478</b>	<b>2%</b>

(1) EBITDAR adj. um 8,2 und EBITDA adj. um 8,5 Millionen Euro für die Rückstellung der Inflationsausgleichsprämie (IFAP)

Trotz des noch mit Corona-Restriktionen belasteten ersten Quartals liegt das vergleichbare EBITDA für das volle Geschäftsjahr 2022, bereinigt um die Rückstellung der Inflationsausgleichsprämie, mit 179 Millionen Euro bereits auf dem Vor-Corona Niveau von 2019. Die Nach-Corona Dynamik ab April 2022 ist umso bemerkenswerter, da im Vergleich zu 2019 die Anlaufphasen von insgesamt 14 Hotels mit rund 3.900 Zimmern enthalten sind.

Income Statement	4th Quarter				Year-to-Date January - December			
	2022	+/- ly	2021	+/- ly	2022	+/- ly	2021	+/- ly
<b>Statistics:</b>								
No. Hotels	88	8	80	5	88	8	80	5
No. Rooms	24.752	1.732	23.020	1.934	24.752	1.732	23.020	1.934
Occupancy (%)	74	28	46	32	64	34	30	2
TRRevPAR (EUR)	87	39	47	35	73	43	30	0
<b>Income Statement:</b>	kEUR	% ly	kEUR	% ly	kEUR	% ly	kEUR	% ly
Revenue	196.773	96	100.421	>100	638.740	>100	237.740	14
EBITDAR	98.083	>100	48.240	>100	330.012	>100	95.196	25
Lease payments	-33.445	-16	-28.934	-9	-125.327	-16	-108.456	-3
Head Office & Pre-Opening	-11.184	-24	-9.015	-66	-33.707	-57	-21.528	-57
EBITDA	53.454	>100	10.291	<100	170.978	<100	-34.788	-18
Amortisation/Depreciation	-16.889	-42	-11.904	-9	-56.726	10	-51.685	1
EBIT	36.565	<100	-1.613	-96	114.252	<100	-86.473	-9
COVID Subsidies	84	<100	35.908	>100	14.002	86	96.896	>100
Financial Results	-2.800	-14	-2.465	9	-11.772	-13	-10.395	9
EBT	33.849	6	31.830	<100	116.482	>100	28	<100
Income tax	-13.309	-76	-7.572	>100	-38.099	<100	-7.647	<100
<b>NET RESULT</b>	<b>20.540</b>	<b>-15</b>	<b>24.258</b>	<b>&lt;100</b>	<b>78.383</b>	<b>&lt;100</b>	<b>-7.619</b>	<b>-90</b>

Im Vergleich zum Vorjahr wuchs das Portfolio auf 88 (Vj. 80) Hotels mit 24.752 (Vj. 23.020) Zimmern. Der Umsatz für das volle Geschäftsjahr 2022 stieg auf 639 (Vj. 238) Millionen Euro und das unbereinigte EBITDA auf 171 (Vj. -35) Millionen Euro. Nach Abschreibungen, Finanzkosten und Covid-Subventionen für die Vorjahre stieg der Gewinn vor Steuern auf 116 (Vj. 0) Millionen Euro.

## CASH FLOW STATEMENT

Der Net Cash Flow des vierten Quartals liegt bei 5,3 (Vj. 4,8) Millionen Euro. Für das Gesamtjahr 2022 konnte ein operativer Cash Flow von 153 (Vj. 35) Millionen Euro erwirtschaftet werden. Dabei wurden 26 (Vj. 3) Millionen Euro in das ReDesign acht bestehender Hotels investiert.

Cash Flow Statement	4th Quarter				Year-to-Date January - December			
	2022		2021		2022		2021	
	kEUR	% ly	kEUR	% ly	kEUR	% ly	kEUR	% ly
EBITDA reported	53.454	>100	10.291	<100	170.978	<100	-34.788	-18
- Net Working Capital	8.045	-87	59.708	<100	45.686	-43	80.617	-29
- ReDesign Capex	-9.490	>100	-1.395	0	-26.027	>100	-3.146	-87
- Taxes	-13.309	76	-7.572	>100	-38.099	>100	-7.647	>100
<b>Operating Cash Flow</b>	<b>38.700</b>	<b>-37</b>	<b>61.032</b>	<b>&gt;100</b>	<b>152.538</b>	<b>&gt;100</b>	<b>35.036</b>	<b>-27</b>
- Covid Subsidies	84	<100	35.908	>100	14.002	-85,5	96.896	>100
- Investing / Divesting Cash Flow	1.999	<100	-47.054	<100	1.767	<100	-47.023	>100
- Equity Cash Flow	-256	-99	-17.820	<100	187	<100	-17.744	>100
- Debt Cash Flow	-15.452	13,1	-13.663	<100	-57.888	<100	148.964	>100
<b>Cash Flow before Expansion Capex</b>	<b>25.075</b>	<b>36</b>	<b>18.403</b>	<b>&lt;100</b>	<b>110.606</b>	<b>-48,8</b>	<b>216.129</b>	<b>&gt;100</b>
- CAPEX new Hotels PROPCO	-12.730	42	-8.992	-17	-37.846	28	-29.504	-21
- CAPEX new Hotels FF&E	-10.304	>100	-4.621	-54	-28.095	30	-21.589	18
- Other Grants	3.240	>100	0	0	4.690	>100	0	0
<b>Net Cash Flow</b>	<b>5.281</b>	<b>10</b>	<b>4.790</b>	<b>&gt;100</b>	<b>49.355</b>	<b>-70,1</b>	<b>165.036</b>	<b>&gt;100</b>
Cash carried forward	372.461	15	323.597	55	328.387	>100	163.351	-11
Cash at end of period	377.742	15	328.387	>100	377.742	15	328.387	>100

Im Berichtsjahr wurden Darlehen in Höhe von 58 Millionen Euro, davon 40,5 Millionen Euro KfW-Darlehen, zurückgeführt. Die Investitionen in die Expansion beliefen sich mit 38 (Vj. 30) Millionen Euro in den eigenen Immobilienbestand und mit 28 (Vj. 22) Millionen Euro in das FF&E der neu eröffneten Hotels. Von der Vermieterseite wurde ein FF&E Zuschuss von 4,7 Millionen Euro gewährt. Der Cash Bestand stieg im Geschäftsjahr 2022 um 49 (Vj. 165) Millionen Euro auf 378 (Vj. 328) Millionen Euro.

## NET BALANCE SHEET

Aufgrund der wieder guten Ertragslage stieg das Equity im Jahr 2022 auf 516 (Vj. 439) Millionen Euro. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 66 (Vj. 58) %. Aufgrund des hohen Cash Bestands und der starken Tilgungsleistungen hat sich die Nettoverschuldung auf 99 (Vj. 197) Millionen Euro reduziert. Die wichtige Ratio Net Debt / EBITDA liegt mit 0,6x niedriger als Vor-Corona mit 1,0x.

Net Balance Sheet:	December 31			
	2022		2021	
	kEUR	%	kEUR	%
Equity	515.836	66	439.100	58
Net working capital	165.432	21	115.611	15
Net debt	98.636	13	197.314	26
Leverage Framework:				
EBITDA Rolling 12 months	170.978		-34.788	
Net Debt/EBITDA	0,6		n.a.	

## AUSBLICK

Nach einem etwas verhaltenen Start im Januar 2023 hat sich die Nachfrage weiter stabilisiert und wir erwarten aus heutiger Sicht auch für das Gesamtjahr eine gute Entwicklung.

Im laufenden Geschäftsjahr 2023 werden wir mit Rotterdam, Dublin, Mannheim, Würzburg und Karlsruhe fünf Motel One mit rund 1.400 Zimmern neu eröffnen. Mit Hamburg-Kontorhaus und Düsseldorf-Kö Bogen erfolgt die Premiere der Marke The Cloud One Hotels in Deutschland.

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

München, im März 2023