



KEY FACTS

3. QUARTAL 2017:

- Bundesbank bestätigt Investmentgrade | [SEITE 2](#)
- Spitzenposition im TREUGAST Investment Ranking verteidigt | [SEITE 2](#)
- Motel One in München, Zürich und Freiburg eröffnet | [SEITE 3](#)
- Auslastung mit 79,4 (79,5) % nahezu auf Vorjahresniveau | [SEITE 4](#)
- Umsatz steigt um 14% auf 110 (Vj. 97) Millionen | [SEITE 4](#)
- EBT von 26 (Vj. 24) Millionen Euro realisiert | [SEITE 4](#)
- Neue Standorte in Innsbruck, Graz und Dublin gesichert | [SEITE 6](#)

YTD SEPTEMBER 2017:

- 60 (Vj. 55) Hotels mit 16.547 (14.583) Zimmern in Betrieb | [SEITE 4](#)
- Auslastung steigt auf 78 (Vj. 76)% | [SEITE 4](#)
- Umsatz klettert auf 295 (Vj. 268) Millionen Euro | [SEITE 4](#)
- EBT von 113 (Vj. 54) Millionen Euro realisiert | [SEITE 4](#)
- Equity auf 393 (Vj. 346) Millionen Euro gestiegen | [SEITE 5](#)
- Wachstum auf 90 (Vj. 80) Hotels mit 26.074 (Vj. 23.157) Zimmern gesichert | [SEITE 6](#)

DEUTSCHE BUNDESBANK BESTÄTIGT INVESTMENT GRADE

Die Deutsche Bundesbank hat Motel One mit Schreiben vom 02.08.2017 auf Basis der Bilanzen zum 31.12.2016 die **Notenbankfähigkeit** mit **Rangstufe 3-** (Vj. 3) testiert. Dies bedeutet, dass Geschäftsbanken ihre an Motel One ausgereichten Kredite als Sicherheit bei der Deutschen Bundesbank einsetzen können.



Das Bonitätsurteil wird von der zuständigen Bundesbankstelle auf Basis der Beschlüsse des EZB-Rates nicht allein auf Bilanzzahlen, sondern auch unter Berücksichtigung unternehmensspezifischer Verhältnisse und aktueller Entwicklungen festgesetzt. Die Einstufung der DEUTSCHEN BUNDESBANK entspricht einem vergleichbaren **Investment Grade A-** der im Euroraum zugelassenen Ratingagenturen S&P, FITCH und DBRS oder einem Investment Grade A3 bei MOODY'S. Das Investment Grade für Motel One festigt das Standing bei Investoren und unterstützt damit insbesondere die internationale Entwicklung.

Die leichte Abstufung zum Vorjahr hat technische Gründe und resultiert aus der geringeren Cash Flow Rendite, durch die erst zum 31.03.2017 erfolgte Kaufpreiszahlung von 88 Millionen Euro aus der zum 31.12.2016 wirksam gewordenen S&L Transaktion.

SPITZE IM TREUGAST INVESTMENT RANKING BESTÄTIGT

Auch 2017 haben die Experten der **TREUGAST Solutions Group** die führenden Hotelgesellschaften in Deutschland untersucht und zusammengestellt, wo expandiert wird und welche Strategien zu Stagnation geführt haben. Die Spitzengruppe der AAA-Ratings im TREUGAST Investment Ranking bleibt bestehen: Motel One, Accor Hotels und die GCH Hotel Group führen weiterhin das Feld an.

Auch im diesjährigen Ranking sprechen die Performance-Kennzahlen der Motel One Gruppe eine eindeutige Sprache. Die Münchner Gesellschaft erzielt in allen Bereichen herausragende Ergebnisse. Mit zwei Neuzugängen in Deutschland im Jahr 2016 wuchs das Portfolio zwar vergleichsweise moderat, die Pipeline ist jedoch weiterhin prall gefüllt. Neben dem Ausbau der Marktanteile in den Big 7 wird die Präsenz auch an den B-Standorten weiter gestärkt. Mit der Eröffnung des Berliner Flagships Upper West stellt die Münchner Gesellschaft zudem einmal mehr die Wandelbarkeit ihres Konzeptes unter Beweis und zeigt im F&B-Bereich eine neue Facette.

MOTEL ONE MÜNCHEN-PARKSTADT SCHWABING

Ausgestattet mit „Laptop und Lederhose“ wurde das achte Münchner Motel One mit 434 Zimmern im neuen Stadtquartier Parkstadt Schwabing eröffnet. Die unmittelbare Nachbarschaft zu IT-Giganten wie dem IBM Watson IoT Center und Microsoft gibt auch das Designthema vor, das mit traditionellen Materialien und modernster Technologie spielt. Unter anderem wird ein Roboter mit künstlicher Intelligenz im Rahmen eines Pilotprojektes mit IBM die Gäste als Concierge informieren. Ein weiteres Highlight ist die Sky Bar „Cloud One“.



MOTEL ONE ZÜRICH

Schweizer Alpenpanorama, Zürichsee und Schokolade im Interieur, feinste Pralinenkunst und hochwertig ausgestattete Zimmer im historischen Zentrum Zürichs – die erfolgreiche Budget Design Hotelgruppe eröffnet mit dem Motel One Zürich ihr zweites Haus in der Schweiz. Das Hotel mit 394 Zimmern überzeugt neben der zentralen Citylage durch die außergewöhnlichen, von Schweiz und Zürich inspirierten Designthemen und spiegelt die Wertigkeit und Eleganz der Stadt wider. Das Ergebnis ist Design auf Luxusniveau zu bezahlbaren Preisen.



MOTEL ONE FREIBURG

Mit der Eröffnung des ersten Motel One im sonnigen Freiburg ist die Budget Design Hotelgruppe nun auch in einer der kulinarisch feinsten Städte Deutschlands vertreten. Das regionsbezogene Designthema entführt den Gast in die mystische Landschaft des Schwarzwalds und macht auf 252 Zimmern Natur, Kultur und traditionelle Handwerkskunst erlebbar. Am Tor zur Altstadt ist das Hotel ein idealer Ausgangspunkt, um die beliebtesten Sehenswürdigkeiten, wie das historische Freiburger Münster mit dem angrenzenden Münstermarkt, fußläufig zu erreichen.



INCOME STATEMENT

Zum 30.09.2017 sind mit den im dritten Quartal erfolgten Eröffnungen von München-Parkstadt Schwabing, Zürich und Freiburg 60 (Vj. 55) Hotels mit 16.547 (Vj. 14.583) Zimmern in Betrieb. Die durchschnittliche Auslastung im dritten Quartal lag mit 79,4 (Vj. 79,5) %, trotz der Neueröffnungen, fast auf dem Niveau des Vorjahres. Der Umsatz stieg um 14% auf 110 (Vj. 97) Millionen Euro und das Ergebnis vor Steuern EBT um 7% auf 26 (Vj. 24) Millionen Euro.

P&L Statement	Q3			YTD September		
	2017	2016	+/-	2017	2016	+/-
Statistics:						
No. Hotels	60	55	9,1	60	55	9,1
No. Rooms	16.547	14.583	13,5	16.547	14.583	13,5
Occupancy (%)	79,4	79,5	-0,1	77,5	75,7	1,8
RevRoSold (EUR)	93,8	91,9	2,0	91,1	90,1	1,0
Income Statement:	kEUR	kEUR	% py	kEUR	kEUR	% py
Revenue	110.257	96.694	14,0	294.997	267.555	10,3
EBITDA	37.305	33.507	11,3	92.818	83.236	11,5
EBIT	27.125	26.325	3,0	69.802	60.604	15,2
EBT pre capital gain	25.962	24.337	6,7	66.166	54.018	22,5
Capital gain hotel properties	0	0	0,0	47.320	0	>100,0
EBT	25.962	24.337	6,7	113.486	54.018	>100,0
NET PROFIT	17.367	16.306	6,5	75.625	36.192	>100,0
Performance:	% Rev.	% Rev.	% Pts.	% Rev.	% Rev.	% Pts.
EBITDAR	50,4	50,2	0,2	49,0	47,9	1,1
Lease payments	-16,6	-15,5	-1,1	-17,5	-16,7	-0,8
EBITDA	33,8	34,7	-0,8	31,5	31,1	0,4
EBIT	24,6	27,2	-2,6	23,7	22,7	1,0
EBT pre capital gain	23,5	25,2	-1,5	22,4	20,2	2,2

Auflaufend September liegt die Auslastung bei 77,5 (Vj. 75,7) % und der Umsatz pro vermietetem Zimmer bei 91 (Vj. 90) Euro. Auf Basis dieser Eckdaten erhöhte sich der Umsatz um 10% auf 295 (Vj. 268) Millionen Euro. Das Ergebnis vor Steuern EBT und den Gewinnen aus Immobilienverkäufen stieg um 23% auf 66 (Vj. 54) Millionen Euro. Die Umsatzrendite verbesserte sich auf 22 (Vj. 20)%. Der Gewinn nach Steuern stieg, unter Berücksichtigung der Buchgewinne aus der S&L Transaktion, auf 76 (Vj. 36) Millionen Euro.

CASH FLOW STATEMENT UND BALANCE SHEET

Für den Zeitraum Januar bis September 2017 liegt der Cash Flow für die Periode bei 16 (Vj. -48) Millionen Euro. Ausgehend von dem operativen Cash Flow von 190 (Vj. 59) Millionen Euro lagen die Investitionen bei 115 (Vj. 141) Millionen Euro und die Finanzierungsaktivitäten bei einem Minus von 58 (Vj. 34) Millionen Euro. Im operativen Cash Flow ist der Zufluss aus dem Kaufpreis der im Vorjahr bereits wirksamen S&L Transaktion in Höhe von 88 Millionen Euro und in den Finanzierungsaktivitäten eine Ausschüttung an die Gesellschafter von 72 (Vj. 23) Millionen Euro enthalten.

Cash Flow	Q3			YTD September		
	2017	2016	+/-	2017	2016	+/-
	kEUR	kEUR	% py	kEUR	kEUR	% py
CF operating activities	32.868	29.296	12	189.642	58.595	>100
CF investing activities	-39.134	-95.338	-59	-115.325	-140.761	-18
CF financing activities	17.852	33.346	-46	-58.066	34.219	>100
CF for the period	11.586	-32.696	<100	16.251	-47.947	<100
Cash at beginning of the period	107.232	117.516	-9	102.567	132.767	-23
Cash at end of period	118.818	84.820	40	118.818	84.820	40

Die flüssigen Mittel belaufen sich zum 30.09.2017 auf 119 (Vj. 85) Millionen Euro.

Net Balance Sheet and leverage framework	September, 30				
	2017		2016		+/-
	kEUR	%	kEUR	%	%
Fixed assets	628.238	100	553.911	100	13
Equity	392.916	62	345.706	62	14
Net working capital	77.000	12	54.705	10	41
Net debt	158.322	25	153.500	28	3
EBITDA Rolling 12 months	120.618		106.189		14
Net Debt/EBITDA	1,3		1,4		

Die Fixed Assets stiegen, neben den FF&E Investitionen, durch die wieder steigende Anzahl von eigenen Immobilienentwicklungen, um 13% auf 628 (Vj. 554) Millionen Euro. Die Eigenmittel wuchsen auf 393 (Vj. 346) Millionen Euro. Sie entsprechen einer zum Vorjahr unveränderten Eigenfinanzierungsquote von 62 (Vj. 62)%. Das Net Working Capital erhöhte sich auf 77 (Vj. 55) Millionen Euro. Die Nettoschulden wuchsen auf 158 (Vj. 154) Millionen Euro und entsprechen einem leicht verbesserten Net Debt/EBITDA Verhältnis von 1,3 (Vj. 1,4).

HOTELS IN OPERATION UND DEVELOPMENT

In Operation sind 60 (Vj. 55) Hotels mit 16.547 (Vj. 14.583) Zimmern. Der Anteil der Mietverträge liegt bei 83 (Vj. 76)%. Im Eigentum befinden sich 13 (Vj. 15) Hotels mit 2.842 (Vj. 3.432) Zimmern. Das Portfolio der im Eigentum stehenden Hotels hat sich zum Vorjahr durch eine S&L Transaktion um 4 Hotels vermindert. Im Gegenzug wurde, neben der Eröffnung von Manchester, die Immobilie des Motel One Leipzig-Nikolaikirche von Lloyd Fonds erworben. International sind nun 17 (Vj. 15) Hotels mit 5.005 (Vj. 4.309) Zimmern in Betrieb. Der Anteil am Portfolio beträgt unverändert 30 (Vj. 30) %.

Struktur	September 30, 2017			September 30, 2016			+/- py	
	Hotels	Rooms	%	Hotels	Rooms	%	Hotels	Rooms
in operation								
Owned Hotels	13	2.842	17	15	3.432	24	-2	-590
Rented Hotels	47	13.705	83	40	11.151	76	7	2.554
Total in operation	60	16.547	100	55	14.583	100	5	1.964
- Germany	43	11.542	70	40	10.274	70	3	1.268
- International	17	5.005	30	15	4.309	30	2	696
under development								
Owned Hotels	12	3.935	41	11	3.354	39	1	581
Rented Hotels	18	5.592	59	14	5.220	61	4	372
Total Pipeline	30	9.527	100	25	8.574	100	5	953
- Germany	18	6.723	71	17	6.253	73	1	470
- International	12	2.804	29	8	2.321	27	4	483
Total secured								
Owned Hotels	25	6.777	26	26	6.786	29	-1	-9
Rented Hotels	65	19.297	74	54	16.371	71	11	2.926
Total secured	90	26.074	100	80	23.157	100	10	2.917
- Germany	61	18.265	70	57	16.527	71	4	1.738
- International	29	7.809	30	23	6.630	29	6	1.179

Im Development befinden sich 30 (Vj. 25) Hotels mit 9.527 (Vj. 8.574) Zimmern. Davon werden 12 (Vj. 11) Hotels im Eigentum und 18 (Vj. 14) Hotels auf Basis langfristiger Mietverträge mit externen Investoren entwickelt. Das vertraglich gesicherte Wachstum stieg auf 90 (Vj. 80) Hotels mit 26.074 (Vj. 23.157) Zimmern. Neue Vertragsabschlüsse erfolgten im ersten Halbjahr 2017 für Standorte in Düsseldorf, Hannover, Stuttgart und Mailand. Im dritten Quartal konnten zudem neue Standorte in Innsbruck, Graz und Dublin gesichert werden.

HOTELMARKT EUROPA

Der europäische Hotelmarkt zeigt sich YTD September mit einer guten Performance. Die durchschnittliche Auslastung in Europa stieg auf 72,6 (Vj. 70,8) % und der RevPAR um 4,3%. Die im Vorjahr durch Terrorakte stark belasteten Märkte Brüssel und Paris setzten den positiven Trend des ersten Halbjahres fort und zeigen YTD September mit einem RevPAR-Plus von 19% und 9% eine deutliche Erholung. Berlin bleibt weiter von dem Dezember-Attentat unbeeindruckt. Auch UK zeigt sich, trotz BREXIT und Terror in Manchester und London, in lokaler Währung weiter robust und zum Teil mit deutlichen RevPAR-Zuwächsen: London mit einem Plus von 7% und Edinburgh mit 14%. Auch Manchester und Newcastle bleiben stabil mit 0,4% bzw. 3,2% zum Vorjahr.

Auch der deutsche Hotelmarkt zeigt sich YTD September insgesamt mit einer guten Performance. Die durchschnittliche Auslastung stieg auf 71,4 (Vj. 70,5) % und der RevPAR um 3%. Die für Motel One wichtigsten Städte performten jedoch unterschiedlich. Berlin und Stuttgart zeigten mit einem Plus von 3% bzw. 5% weiter eine stabile Entwicklung. Dem Weltwirtschaftsgipfel geschuldet erzielte Hamburg mit einem RevPAR-Plus von 10% einen außerordentlichen Zuwachs. Frankfurt blieb etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Die RevPAR-Verluste in München -4,6%, Essen -3,5% und Leipzig -2,7% sind erste Auswirkungen der stark gestiegenen Hotelkapazitäten. (Quelle: STR Global Performance)

AUSBLICK

Neben den bereits in diesem Jahr eröffneten Motel One Berlin-Upper West, Manchester-Royal Exchange, Zürich, München-Parkstadt Schwabing und Freiburg werden im vierten Quartal die Eröffnungen von Berlin-Alexanderplatz, Amsterdam-Waterlooplein und Barcelona und folgen.

Hinsichtlich der Marktperformance gehen wir davon aus, dass die Nachfrage grundsätzlich weiter von den Megatrends Globalisierung und Urbanisierung befeuert wird. Terrorakte können sich jedoch, wie die Destinationen Brüssel und Paris im Vorjahr gezeigt haben, kurzfristig sehr negativ auf die Reisetätigkeit auswirken. Weiter ist festzustellen, dass die Attraktivität der Asset-Klasse-Hotels bei Kapitalanlegern zu einer Blase bei Hotelentwicklungen, insbesondere in Deutschland, führt. Das stark steigende Angebot der Zimmerkapazitäten wird kurzfristig nicht von der Nachfrage kompensiert werden können. Darüber hinaus sind weiterhin Risiken einer abflachenden Konjunktur durch Brexit, Protektionismus und jetzt auch mit der Krise um Katalonien gegeben.

München, im Oktober 2017