



BERICHT 2017 MIT 4. QUARTAL | MOTEL ONE GROUP

KEY FACTS

4. QUARTAL 2017:

- Motel One in Amsterdam und Berlin eröffnet | [SEITE 2](#)
- Digitales Membership Programm beOne gelauncht | [SEITE 3](#)
- One Emotion bleibt auf hohem Niveau | [SEITE 4](#)
- Motel One als bester Arbeitgeber ausgezeichnet | [SEITE 4](#)
- One Foundation gegründet | [SEITE 5](#)
- Viertes Quartal mit Auslastung von 77 (Vj. 79)% abgeschlossen | [SEITE 6](#)
- EBITDA von 29 (Vj. 28) Millionen Euro realisiert | [SEITE 6](#)

GESCHÄFTSJAHR 2017:

- Qualität kennt keinen Stillstand | [SEITE 3](#)
- One University meets Operation | [SEITE 5](#)
- 7 (Vj. 4) Hotels mit 2.804 (Vj. 696) Zimmern neu eröffnet | [SEITE 6](#)
- Umsatz steigt um 12% auf 401 (Vj. 357) Millionen Euro | [SEITE 6](#)
- Operating Profit wächst auf 81 (Vj. 72) Millionen Euro | [SEITE 6](#)
- 76% der Buchungen über eigene Kanäle generiert | [SEITE 7](#)
- Wachstum auf 92 (Vj. 83) Hotels mit 26.900 (Vj. 24.100) Zimmern gesichert | [SEITE 9](#)
- Markt und Ausblick | [SEITE 10](#)

ZWEITES MOTEL ONE IN AMSTERDAM ERÖFFNET

Im neu eröffneten Motel One Amsterdam-Waterlooplein dreht sich alles um die Themen Flohmarkt, Upcycling und alte Meister.

Die Inspiration hierzu stammt von dem berühmten Flohmarkt auf dem historischen Platz Waterlooplein, der auch Namensgeber des Hotels ist. Der niederländische Künstler Piet Hein Eek inszeniert passend hierzu alte Lampen zu neuen Kronleuchtern oder alte Holzpaneele zu einer Workbench. Überdimensionale Werke Rembrandts weisen auf die unmittelbare Nachbarschaft zum Rembrandthaus hin und ergänzen den Look perfekt.



Das im Dezember in bester Citylage eröffnete Haus verfügt über 132 Zimmer. Es wurde für den eigenen Immobilienbestand der Motel One Real Estate entwickelt.

ZEHNTES MOTEL ONE IN BERLIN AM ALEXANDERPLATZ ERÖFFNET

Unter dem Design-Motto „Fashion meets Street Art“ eröffnete die Budget Design Hotelgruppe Motel One im Dezember am Alexanderplatz ihr zehntes Haus in Berlin.

In Lobby, One Lounge und den 708 Zimmern des neuen Motel One Berlin-Alexanderplatz wird die bunte und unkonventionelle Seite der Hauptstadt erlebbar. Exklusive Kooperationen mit dem italienischen Möbelhersteller Moroso, Modedesign-Studenten der HTW Berlin sowie dem Künstlerkollektiv KLUB7 geben dem hochwertigen Interieur extravagante Design-Akzente.

Das Hotel wurde von der IVG in Kooperation mit Pegasus Capital entwickelt. Endinvestor und Vermieter ist der Volkswohlbund, Dortmund.



QUALITÄT KENNT KEINEN STILLSTAND

Auch im Geschäftsjahr 2017 haben wir hart an der Weiterentwicklung des Produktes und der Serviceleistungen gearbeitet. Das Feedback unserer Gäste zeigt uns objektiv und zeitnah, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Im Jahr 2017 haben 192.690 (Vj. 176.215) Gäste ihre digitalen Bewertungen mit einer Vielzahl von Kommentaren abgegeben. Sie sind Hilfestellung und zugleich Ansporn, uns weiter zu verbessern. Über alle 62 Hotels hinweg sind wir mit einem Ergebnis von 8,9 von 10 möglichen Punkten und einer 98%-igen Weiterempfehlung bewertet:



Getragen wird diese positive Entwicklung von der Leidenschaft unserer Mitarbeiter für die Servicequalität. So konnten wir bei Freundlichkeit, Sauberkeit und der Rezeption das bereits sehr hohe Niveau stabilisieren und darüber hinaus alle weiteren Kriterien verbessern. Die stärksten Entwicklungen konnten wir beim Frühstück mit dem Einsatz von Bio-Produkten sowie in Zimmer und Bad durch die Einführung von Zimmersafe und Schminkspiegel erreichen. Auch wurde die Bar/Lounge mit dem Gin-Konzept höher bewertet. Die Lagebewertung ist durch die exzellenten Standorte der Neueröffnungen gestiegen. Das Preis-Leistungsverhältnis gilt weiter als das Beste der Branche.

DIGITALES MEMBERSHIP PROGRAMM BE ONE GELAUNCHT

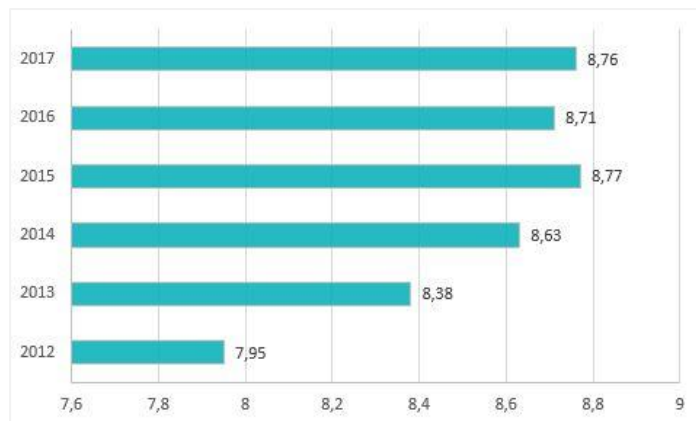
Am 5. Dezember 2017 ging mit der neuen Webseite und Buchungsstrecke das digitale Membership Programm „beOne“ live. Es ist ein wichtiger Baustein, um die Markenbindung zu stärken und die Direktbuchungen auf motelone.com zu fördern. Die Registrierung ist kostenfrei und unkompliziert. Die Vorteile für beOne Member bei Online-Direktbuchung sind schnelleres Buchen und einfacheres Verwalten der Reservierungen, ein kostenloses Mineralwasser pro Aufenthalt und der Late Check-Out am Sonntag. Bis zum 1. März 2018 haben sich bereits rund 87.000 beOne Member registriert.



ONE EMOTION BLEIBT AUF HOHEM NIVEAU

Im Oktober 2017 wurde bereits zum sechsten Mal die Mitarbeiterbefragung One Emotion durchgeführt. Die Rücklaufquote lag mit 77 (Vj. 78)% etwas unter dem Vorjahr.

Insgesamt haben 1.366 (Vj. 1.290) Mitarbeiter der Hotels aus sechs Ländern an der One Emotion teilgenommen. Die wichtige Kennziffer der Mitarbeiterzufriedenheit blieb auch bei der aktuellen Befragung mit 8,76 (Vj. 8,71) von 10 möglichen Punkten auf einem hohen Niveau. Die vielen Kommentare und Anregungen sind Ansporn und gleichzeitig eine wertvolle Unterstützung, uns weiter zu verbessern.



MOTEL ONE ALS BESTER ARBEITGEBER AUSGEZEICHNET

Über 9.800 Mitarbeiter der deutschen Gastronomie und Hotellerie sind dem Aufruf des internationalen Gastronomiefachmagazins ROLLING PIN gefolgt und haben bei einem Online Voting ihre Favoriten nominiert bzw. für sie gestimmt.

„Gewinner in der Kategorie Arbeitgeber des Jahres ist das Unternehmen Motel One. Es setzte sich erfolgreich gegen Hyatt Hotels Deutschland und den EUROPA-PARK Freizeit- & Familienpark durch. Dieter Müller, CEO und Founder der Motel One Gruppe, hat es geschafft eine neue Kategorie von Hotels zu etablieren. Nicht nur wirtschaftlich immens erfolgreich, steht das türkise Unternehmen für vorbildliche und moderne Mitarbeiterpolitik. Erfolgsbeteiligungen aller Mitarbeiter sowie der Aufbau der eigenen Trainingsakademie, der One University, sind dabei nur zwei der Benefits“. So die Begründung des Awards.



Nach der Auszeichnung vom Nachrichtenmagazin FOCUS als TOP ARBEITGEBER 2017 am Anfang des Jahres, war der ROLLING PIN AWARD für Motel One bereits die zweite Auszeichnung dieser Art im Jahr 2017.

ONE UNIVERSITY MEETS OPERATION

Die in 2014 in Kooperation mit der Internationalen Hochschule Bad Honnef IUBH gegründete One University ist ein wesentlicher Baustein des Motel One Weiterbildungskonzeptes. Im Jahr 2017 wurden 396 (Vj. 376) One Expert- und IUBH-Kurse angeboten, die von 3.824 (Vj. 3.796) Motel One Mitarbeitern besucht wurden. Diese haben die Kurse im Durchschnitt mit 9,3 (Vj. 9,1) von 10 möglichen Punkten bewertet. Das Kursprogramm und dessen Inhalte werden fortlaufend an die aktuellen Bedürfnisse der Operation angepasst, um so die enge Vernetzung zu den Qualitätszielen der Hotels zu gewährleisten. Für das duale Studium sind 51 Studenten in drei Studienklassen an der One University – IUBH eingeschrieben. Darüber hinaus werden 41 Auszubildende aus verschiedenen Motel One in Deutschland in ihrer Ausbildung unterstützt. Bei den von der One University begleiteten Integrationsprojekten in München und Berlin werden aktuell 15 Praktikanten und Auszubildende mit Fluchthintergrund betreut.

ONE FOUNDATION GEGRÜNDET

Auch inspiriert von den Integrationsprojekten der letzten beiden Jahre haben die Gesellschafter sowie das Management und der Aufsichtsrat der Motel One Group beschlossen, die One Foundation zu gründen und mit einem Stiftungskapital von zunächst 20 Millionen Euro auszustatten.

Zweck der Stiftung ist die selbstlose Unterstützung von benachteiligten Menschen. Insbesondere sollen mittellose Menschen, auch Schutzsuchende, bei deren Integration in die Gesellschaft sowie bei ihrer Aus- und Fortbildung in Schule und Beruf unterstützt werden. Auch soll die Ausbildung von jungen Menschen mit überdurchschnittlichem Talent gefördert werden (Exzellenzförderung).



Die One Foundation wurde mit Urkunde vom 13.11.2017 von der Regierung von Oberbayern anerkannt und ihr wurde mit Bescheid des Finanzamts München vom 13.12.2017 die Gemeinnützigkeit bescheinigt.

INCOME STATEMENT

Mit den Eröffnungen im Dezember von Amsterdam-Waterlooplein und Berlin-Alexanderplatz sind zum Jahresende 62 (Vj. 55) Hotels mit 17.387 (Vj. 14.583) Zimmern in Betrieb. Im Jahr 2017 wurden insgesamt 7 (Vj. 4) Hotels mit 2.804 (Vj. 696) Zimmern neu eröffnet. Das vierte Quartal weist eine Auslastung von 77 (Vj. 79)% mit einem Umsatz von 106 (Vj. 90) Millionen Euro aus. Der EBITDA stieg auf 29 (Vj. 28) Millionen Euro.

	Q4			YTD December		
	2017	2016	%py	2017	2016	%py
Statistics:						
No. Hotels	62	55	13	62	55	13
No. Rooms	17.387	14.583	19	17.387	14.583	19
Occupancy (%)	76,8	79,1	-2	77,3	76,6	1
RevRoSold (EUR)	89	85	5	91	89	2
Income Statement:	kEUR	kEUR	% py	kEUR	kEUR	% py
Revenue	105.821	89.856	18	400.818	357.411	12
EBITDA	28.953	27.800	4	121.771	111.036	10
EBIT	17.526	19.348	-9	87.328	79.952	9
OPERATING PROFIT	14.459	18.195	-21	80.625	72.213	12
EBT	-23.550	74.460	<100	89.936	128.478	-30
NET PROFIT	-16.990	55.421	<100	58.635	91.613	-36
Performance:	% Rev	% Rev	% Pts.	% Rev	% Rev	% Pts.
EBITDAR	44,9	46,7	-1,9	47,9	47,6	0,3
Lease payments	-17,5	-15,8	-1,7	-17,5	-16,5	-1,0
EBITDA	27,4	30,9	-3,6	30,4	31,1	-0,7
EBIT	16,6	21,5	-5,0	21,8	22,4	-0,6
OPERATING PROFIT	13,7	20,2	-6,5	20,1	20,2	-0,1

Für das volle Geschäftsjahr 2017 ist die Auslastung auf 77,3 (Vj. 76,6)% leicht und der Erlös pro vermietetem Zimmer auf 91 (Vj. 89) Euro gestiegen. Der Umsatz stieg um 12% auf 401 (Vj. 357) Millionen Euro. Der EBITDA wuchs auf 122 (Vj. 111) Millionen Euro und der Operating Profit auf 81 (Vj. 72) Millionen Euro. Die operative Umsatzrendite liegt nahezu unverändert bei 20 (Vj. 20)%. Unter Berücksichtigung der capital gain und u.a. dem einmaligen Aufwand für die Dotierung der One Foundation lag das Ergebnis vor Steuern bei 90 (Vj. 128) Millionen Euro und der Gewinn nach Steuern bei 59 (Vj. 92) Millionen Euro.

UMSATZSTRUKTUR

Der Umsatz im Geschäftsjahr 2017 belief sich auf 401 (Vj. 357) Millionen Euro. Dieser resultiert zum Vorjahr nahezu unverändert zu 85% aus Rooms, 13% aus F&B und 2% aus Tiefgaragenlösungen.

	2017		2016	
	kEUR	%	kEUR	%
Revenue per Division:				
Rooms	341.060	85	303.941	85
Food & Beverage	51.646	13	45.272	13
Other	8.112	2	8.197	2
Revenue per Region:				
Germany	282.623	71	259.367	73
Austria	48.585	12	45.906	13
UK	35.263	9	29.862	8
Other	34.347	9	22.276	6

71% (Vj. 73)% der Umsätze generieren die deutschen Hotels. Der internationale Anteil stieg auf 29 (Vj. 27)%. Dieser verteilt sich auf Austria mit 12 (Vj. 13)%, UK mit 9 (Vj. 8)% sowie mit 9 (Vj. 6)% auf Brüssel, Amsterdam, Prag, Zürich und Basel.

BUCHUNGSKANÄLE

Den Umsätzen im Geschäftsjahr 2017 liegen 4,4 (Vj. 4,0) Millionen verkaufte Zimmer mit 5,7 (Vj. 5,3) Millionen Gästen zu Grunde. 70 (Vj. 69)% der Übernachtungen sind durch Business und 30 (Vj. 31)% durch Leisure veranlasst.

	2017		2016	
	kRooms	%	kRooms	%
Businessmix:				
Rooms Business	3.089	70	2.767	69
Rooms Leisure	1.336	30	1.265	31
Booking Channels:				
Motel One Offline	2.136	49	2.056	51
motel-one.com	1.156	27	1.009	25
Owned Channels	3.293	76	3.065	76
OTA & GDS	1.068	24	966	24

Wie im Vorjahr wurden 76 (Vj. 76)% der Buchungen über die eigenen Kanäle generiert. Dabei fiel Offline auf 49 (Vj. 51)% und die eigene Website motel-one.com stieg auf 27 (Vj. 25)%. Die OTA- und GDS-Buchungen lagen weiter bei 24 (Vj. 24)%.

CASH FLOW STATEMENT UND BALANCE SHEET

Für das Geschäftsjahr 2017 liegt der operative Cash Flow bei 181 (Vj. 53) Millionen Euro. Er ist mit 88 Millionen Euro durch die Kaufpreiszahlung aus der Sale & Leaseback-Transaktion des Vorjahres begünstigt.

Cash Flow	Q4			YTD December		
	2017	2016	+/-	2017	2016	+/-
	kEUR	kEUR	% py	kEUR	kEUR	% py
CF operating activities	-8.779	-5.170	70	180.863	53.425	>100
CF investing activities	-26.653	9.868	<100	-141.978	-130.893	8
CF financing activities	34.612	13.050	>100	-23.454	47.269	>100
CF for the period	-820	17.748	<100	15.431	-30.199	<100
Cash at beginning of the period	118.818	84.820	40	102.567	132.767	-23
Cash at end of period	117.998	102.568	15	117.998	102.568	15

Der Cash Flow aus Investitionen beläuft sich auf 142 (Vj. 131) Millionen Euro. Er beinhaltet u.a. Investitionen von 149 (Vj. 145) Millionen Euro in neue Hotels und 12 (Vj. 11) Millionen Euro für das Re-Design bestehender Hotels. Der Cash Flow aus Finanzierungsaktivitäten beläuft sich auf -23 (Vj. 47) Millionen Euro. Dieser setzt sich aus Bankdarlehen von 36 (Vj. 74) Millionen Euro, abzüglich der ausschüttungsbedingten Kapitalveränderungen von 60 (Vj. 27) Millionen Euro, zusammen. Insgesamt erhöhten sich die flüssigen Mittel um 15 (Vj. -30) Millionen Euro auf 118 (Vj. 103) Millionen Euro.

Net Balance Sheet	December, 31				
	2017		2016		+/-
	kEUR	%	kEUR	%	%
Fixed Assets	643.033	100	535.590	100	20
Equity	395.707	62	396.866	74	0
Net working capital	73.354	11	-14.339	-3	<100
Net debt	173.972	27	153.063	29	14
EBITDA Rolling 12 months	121.771		111.036		
Net Debt/EBITDA	1,4		1,4		

Die Fixed Assets stiegen durch die Investitionen in den eigenen Immobilienbestand um 20% auf 643 (Vj. 536) Millionen Euro. Die Eigenmittel belaufen sich auf 396 (Vj. 397) Millionen Euro mit einer soliden Eigenfinanzierungsquote von 62 (Vj. 74)%. Das wieder normalisierte Net Working Capital beläuft sich auf 73 (Vj. -14) Millionen Euro. Die Nettoschulden erhöhten sich auf 174 (Vj. 153) Millionen Euro und entsprechen, wie im Vorjahr, einem NetDebt/EBITDA Verhältnis von 1,4.

HOTELS IN OPERATION UND DEVELOPMENT

In Operation sind 62 (Vj. 55) Hotels mit 17.387 (Vj. 14.583) Zimmern. Mit Berlin-Upper West, Freiburg, München-Parkstadt Schwabing und Berlin-Alexanderplatz erfolgten in Deutschland vier Eröffnungen mit 1.976 Zimmern. Mit Manchester-Royal Exchange, Zürich und Amsterdam-Waterlooplein wurde das internationale Standortnetz um 3 Hotels mit 828 Zimmern erweitert. Der Anteil der Mietverträge liegt bei 83 (Vj. 80)% der Zimmer. Nach den Sale & Leaseback-Transaktionen befinden sich 14 (Vj. 13) Hotels mit 2.974 (Vj. 2.984) Zimmern im Eigentum. International werden nun 18 Hotels mit 5.137 (Vj. 4.309) Zimmern betrieben.

Pipeline	December 31, 2017			December 31, 2016			+/- py	
	Hotels	Rooms	%	Hotels	Rooms	%	Hotels	Rooms
in operation								
Owned Hotels	14	2.974	17	13	2.984	20	1	-10
Rented Hotels	48	14.413	83	42	11.599	80	6	2.814
Total in operation	62	17.387	100	55	14.583	100	7	2.804
- Germany	44	12.250	70	40	10.274	70	4	1.976
- International	18	5.137	30	15	4.309	30	3	828
under development								
Owned Hotels	11	3.749	39	11	3.565	37	0	184
Rented Hotels	19	5.749	61	17	5.961	63	2	-212
Total Pipeline	30	9.498	100	28	9.526	100	2	-28
- Germany	18	6.344	67	18	6.771	71	0	-427
- International	12	3.154	33	10	2.755	29	2	399
Total secured								
Owned Hotels	25	6.723	25	24	6.549	27	1	174
Rented Hotels	67	20.162	75	59	17.560	73	8	2.602
Total secured	92	26.885	100	83	24.109	100	9	2.776
- Germany	62	18.594	69	58	17.045	71	4	1.549
- International	30	8.291	31	25	7.064	29	5	1.227

Im Development befinden sich 30 (Vj. 28) Hotels mit 9.498 (Vj. 9.526) Zimmern. Davon werden wieder 11 (Vj. 11) Hotels mit 3.749 (Vj. 3.565) Zimmern für den eigenen Immobilienbestand und 19 (Vj. 17) Hotels mit 5.749 (Vj. 5.961) Zimmern mit externen Investoren über langfristige Mietverträge entwickelt.

Im Geschäftsjahr 2017 konnten in Deutschland mit Stuttgart, Düsseldorf, Mannheim und Hannover vier weitere Standorte gesichert werden. International erfolgten mit Mailand, Dublin, Graz, Innsbruck und Warschau fünf Neuabschlüsse. Einschließlich dieser Pipeline ist das Wachstum der Marke Motel One auf 92 (Vj. 83) Hotels mit 26.900 (Vj. 24.100) Zimmern vertraglich gesichert.

HOTELMARKT EUROPA 2017

Nach einem durch Terrorakte und BREXIT bedingten Minus im Vorjahr hat sich der europäische Hotelmarkt in 2017 wieder erholt und zeigt mit einem RevPAR-Plus in den von STR Global erhobenen Daten in Euro wieder einen stabilen Zuwachs von 3,6 (Vj -2,7)%.

Die für Motel One wichtigsten Destinationen zeigen unterschiedliche Entwicklungen. Der Markt Brüssel hat sich fast vollständig von den Terrorakten mit einem Plus von 19,4 (Vj. -18,3)% erholt. Der dynamische Markt Amsterdam performt mit einem Plus von 10,4%. Edinburgh und London, mit einem Plus von 12,4% bzw. 4,4% in lokaler Währung, profitieren in der touristischen Nachfrage von dem schwachen Pfundkurs. Manchester, als reiner UK-Inlandsmarkt und mit starkem Angebotszuwachs, konnte lediglich ein Plus von 0,9% verzeichnen. Wien war mit einem Plus von 1,9% stabil.

In Deutschland zeigten die Märkte Nürnberg (-6,1%), dem Messezyklus geschuldet, sowie München (-4,2%) und Leipzig (-0,7%) aufgrund starker Angebotszuwächse, eine schwache Performance. Gewinner waren, messebedingt, Köln mit einem Plus von (11,5%); Dresden (+8,7%) hat sich von Pegida erholt und Hamburg (+7,8%) profitierte vom G20 Gipfel. Stuttgart (+4,7%) und Frankfurt (+4,2%) zeigten eine gute Dynamik. Unser wichtigster Markt Berlin war mit einem Plus von 2% stabil (Quelle: STR Global, London).

AUSBLICK

Im Geschäftsjahr 2018 sind neun Neueröffnungen mit 2.800 Zimmern geplant.

Mit Barcelona-Ciudadella, bereits im Januar eröffnet, und Paris-Porte Dorée, voraussichtlich im Mai, erfolgen die Markteintritte in Spanien und Frankreich. Mit Glasgow wird das dritte Hotel in Schottland und siebte Hotel in UK eröffnet. In Deutschland werden die Motel One in Lübeck, Leipzig-Post, Bonn-Beethoven, Frankfurt-Römer, Köln-Neumarkt und München-Messe eröffnet. Hinsichtlich der Marktpformance 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 Jahr 2016 gezeigt haben, kurzfristig sehr negativ auf die Reisetätigkeit auswirken. Darüber hinaus sind latente Risiken durch den BREXIT und den zunehmenden Protektionismus gegeben.

München, im März 2018