



BERICHT 1. QUARTAL 2019 | MOTEL ONE GROUP

KEY FACTS

1. QUARTAL 2019:

- Re-Design Motel One Berlin-Mitte abgeschlossen | [SEITE 1](#)
- Roll-out des "Urban Bio Breakfast" | [SEITE 2](#)
- Preise und Auszeichnungen bestätigen Konzept | [SEITE 2-3](#)
- Umsatz steigt um 23% auf 120 (Vj. 98) Millionen Euro | [SEITE 4](#)
- EBITDA um 33% auf 32 (Vj. 24) Millionen verbessert | [SEITE 4](#)

RE-DESIGN DES MOTEL ONE BERLIN-MITTE ABGESCHLOSSEN

Auch 2019 setzt Motel One auf die konsequente Weiterentwicklung in Produkt und Qualität und investiert parallel zur Entwicklung der Servicequalität gezielt in das Re-Design bestehender Hotels. Den Start machte in diesem Jahr das Motel One Berlin-Mitte, als Erstes von insgesamt acht geplanten Re-Designs in 2019.

Die 189 Zimmer des 2003 eröffneten Hauses am Moritzplatz wurden komplett neu gestaltet, inklusive der Bäder. Das Designthema spielt mit dem Berliner Kiez Kreuzberg, geprägt von Streetart und grünen Stadtgärten. Die raumgreifende Kunst der Berlinerin Freddy Reitz trifft auf bunte Luxusmöbel und Flohmarktstücke, dunkle offene Decken und Betonoberflächen treffen auf viel natürliches Grün. Eine Mischung so lebendig wie Kreuzberg.



FRÜHSTÜCK MIT NOCH MEHR BIO

Zum 1. Januar 2019 wurde in allen Motel One in Deutschland und Österreich das Frühstück zum „Urban Bio Breakfast“. Ein stark erweitertes Angebot an Bio-Produkten – alle Milchprodukte, Wurst, Schinken, Eier, Brötchen und Brot, vegane Aufstriche, Müsli und Kaffee – sorgen für einen guten Start in den Tag und legen den Fokus verstärkt auf die Nachhaltigkeit. Parallel dazu wurde auch mit einer externen Food-Agentur in die Präsentation der Buffets investiert. Der Frühstückspreis stieg auf 11,50 Euro.



MOTEL ONE HOLT DAS TRIPLE IM “DEUTSCHEN KUNDEN-AWARD 2018”

Mehr als 2.000 Unternehmen untersuchte die Deutsche Gesellschaft für Verbraucherstudien mbH (DtGV) hinsichtlich Kundenzufriedenheit, Kundenbehandlung und Preis-Leistungs-Verhältnis in einer unabhängigen Studie.

Motel One erzielte dabei branchenübergreifend Top-Platzierungen. In allen drei Kategorien erhielt Motel One „herausragende“ Beurteilungen und zählt sowohl in der Kategorie Kundenzufriedenheit, Kundenbehandlung als auch Preis-Leistungs-Verhältnis zu den Top 20 Prozent aller 2.223 geprüften Unternehmen. In der Branche der Budgethotels ging Motel One als Sieger in allen drei Kategorien hervor.



Als unabhängiges Forschungsinstitut hat es sich die DtGV zur Aufgabe gemacht, Verbrauchern mittels fundierten und objektiven Branchen-Tests Orientierung in den Kategorien Kundenzufriedenheit, Kundenbehandlung und Preis-Leistungs-Verhältnis zu geben. Dabei untersuchte die DtGV im Rahmen des „Kunden Awards 2018“ mehr als 2.000 Unternehmen anhand von ca. 300.000 Kundenbeurteilungen in 236 Branchen.

MOTEL ONE ERHÄLT DEUTSCHEN SERVICEPREIS 2019

Motel One geht bereits zum fünften Mal in Folge (2011, 2013, 2015, 2017, 2019) als Testsieger in der Kategorie „Reise und Mobilität – Beratung vor Ort“ des Deutschen Instituts für Service-Qualität (DISQ) hervor. Bei dem im Auftrag von n-tv durchgeführten Test konnte sich Motel One gegen den Wettbewerb durchsetzen. In 12 branchenbezogenen Kategorien verleiht das DISQ den renommierten



Milan Draskovic (4. von rechts), Motel One Regionalmanager Berlin, nimmt den Preis in Berlin entgegen.

Service-Preis, der Verbrauchern als verlässliche Orientierung dienen soll. Die Auszeichnungen folgen einer umfassenden Jahresauswertung von 48 Studien und Kundenbefragungen durch das DISQ und enthalten mehr als 20.000 Kundenmeinungen zu insgesamt 501 Unternehmen.

PREIS-LEISTUNGS-SIEGER HEISST MOTEL ONE

Zum zweiten Mal in Folge konnte sich Motel One als Preis-Leistungs-Sieger im YouGov-Ranking durchsetzen, das im Auftrag des deutschen Handelsblattes durchgeführt und veröffentlicht wurde. 1.200 Marken aus 38 Kategorien standen bei der repräsentativen Studie zur Auswahl. Motel One setzte sich dabei in der Kategorie „Hotels“ mit 28 Punkten (Platz 2: 22,5 Punkte) durch.

Die repräsentative Studie basiert auf über 900.000 Online-Interviews, die die internationale Data und Analytics Group YouGov im Zeitraum von 01. Januar bis 31. Dezember 2018 durchführte. Berücksichtigt wurden dabei alle Unternehmen in Deutschland, die eine gestützte Bekanntheit von mindestens 20 Prozent bei Deutschen Bundesbürgern ab 18 Jahren vorweisen.



INCOME STATEMENT

Zum 31. März 2019 sind 71 (Vj. 63) Hotels mit 20.160 (Vj. 17.688) Zimmern in Betrieb. Im Zeitraum April 2018 bis März 2019 wurden insgesamt 8 (Vj. 7) Hotels mit 2.472 (Vj. 2.523) Zimmern neu eröffnet. Die Auslastung stieg im 1. Quartal 2019 zum Vorjahr um 1,2%-Punkte auf 68 (Vj. 67)%. Der Erlös pro vermietetem Zimmer lag mit 97 (Vj. 92) Euro um 5% über dem Vorjahr.

Der Umsatz stieg um 23% auf 120 (Vj. 98) Millionen Euro und das EBITDA um 33% auf 32 (Vj. 24) Millionen Euro. Die operative Umsatzrendite verbesserte sich auf 26 (Vj. 24)%. Das Ergebnis nach Steuern erhöhte sich um 37% auf ein Net Profit von 12 (Vj. 9) Millionen Euro.

Diese positive Entwicklung im 1. Quartal 2019 wurde durch die guten Anlaufphasen der neu eröffneten Hotels getragen. Auch hat sich in diesem Jahr die saisonale Verschiebung von Ostern in den April positiv auf die Geschäftsentwicklung ausgewirkt.

	YTD March		
	2019	2018	Abw.
Statistics:			
No. Hotels	71	63	8
No. Rooms	20.160	17.688	2.472
Occupancy (%)	68	67	1,2
RevRoSold (EUR)	97	92	5%
Income Statement:	kEUR	kEUR	% py
Revenue	119.932	97.751	23
EBITDA	31.622	23.725	33
EBIT	20.065	14.604	37
EBT	17.729	12.976	37
NET PROFIT	12.410	9.083	37
Performance:	% Rev	% Rev	% Pts.
EBITDAR	47	45	1,6
Lease payments	-20	-21	0,5
EBITDA	26	24	2,1
EBIT	17	15	1,8

CASH FLOW STATEMENT UND BALANCE SHEET

Der Cash Flow aus dem Net working capital stieg, aufgrund der im Januar erfolgten Kaufpreiszahlung aus einer Immobilien-Transaktion des Vorjahres, auf 72 (Vj. -4) Millionen Euro. In der Folge stieg auch der operative Cash Flow auf 104 (Vj. 19) Millionen Euro. In das Re-Design der bestehenden Hotels wurden 8 (Vj. 11) Millionen Euro investiert und die Steuerbelastung belief sich auf 5 (Vj. 4) Millionen Euro, so dass im 1. Quartal 2019 ein Free Cash Flow von 90 (Vj. 4) Millionen Euro realisiert wurde.

Nach dem Investing/divesting und dem Cash Flow aus Debt von -23 (Vj. 4) Millionen Euro, einschließlich einer Sondertilgung von 21 Millionen Euro, beläuft sich der für die Expansion verfügbare Cash Flow auf 67 (Vj. 9) Millionen Euro.

In neue Hotels wurden 7 (Vj. 12) Millionen Euro investiert.

Insgesamt haben sich die flüssigen Mittel um 60 (Vj. -3) Millionen Euro auf einen Bestand von 178 (Vj. 115) Millionen Euro zum 31.03.2019 erhöht.

Cash Flow Statement	YTD März		
	2019	2018	+/-
	KEUR	KEUR	% py
EBITDA reported	31.622	23.725	33
Net working capital	71.896	-4.398	<100
Operating Cash Flow	103.518	19.327	>100
Re-Design capex	-8.326	-11.326	-26
Taxes	-5.319	-3.893	37
Free Cash Flow after taxes	89.873	4.108	>100
Investing / divesting	151	161	-6
Debt cash flow	-23.007	4.400	<100
Cash Flow for expansion capex	67.017	8.669	>100
Capex new investments	-6.608	-12.108	-45
Equity	32	1	>100
Cash Flow for the period	60.441	-3.438	<100
Cash at end of period	177.950	114.560	55

Die Fixed Assets sind um 7% auf 706 (Vj. 657) Millionen Euro gestiegen. Das Equity stieg um 24% auf 502 (Vj. 405) Millionen Euro mit einer Eigenfinanzierungsquote von 71 (Vj. 62)%.

Net Balance Sheet	März, 31				
	2019		2018		+/-
	KEUR	%	KEUR	%	%
Fixed Assets	705.896	100	657.037	100	7
Equity	501.881	71	404.791	62	24
Net working capital	70.003	10	68.808	10	2
Net debt	134.012	19	183.438	28	-27
EBITDA Rolling 12 months	158.147		122.825		29
Net Debt/EBITDA	0,8		1,5		

Das nach der Kaufpreiszahlung aus der Immobilien-Transaktion wieder normalisierte Net working capital beläuft sich auf 70 (Vj. 69) Millionen Euro. Die Nettoschulden verminderten sich durch den hohen Cash Bestand auf 134 (Vj. 183) Millionen Euro.

HOTELS IN OPERATION UND DEVELOPMENT

Per März 2019 sind 71 (Vj. 63) Hotels mit 20.160 (Vj. 17.688) Zimmern in Betrieb. Davon befinden sich 15 (Vj. 15) Hotels mit 3.655 (Vj. 3.275) Zimmern im Eigentum und 7 (Vj. 4) Hotels mit 1.626 (Vj. 1.086) Zimmern sind in einer Leasingstruktur finanziert. Der Anteil der Mietverträge liegt mit 49 (Vj. 44) Hotels und 14.879 (Vj. 13.327) Zimmern bei 74 (Vj. 75)%. International sind bereits 21 (Vj. 19) Hotels mit 6.068 (Vj. 5.438) Zimmern in Betrieb.

Im Zeitraum April 2018 bis März 2019 wurden die Motel One Lübeck, Glasgow und Köln-Neumarkt im Eigentum eröffnet. Die Motel One Saarbrücken, Stuttgart-Hauptbahnhof und Essen wurden aus dem Eigentum in eine Leasingstruktur überführt. Auf der Basis von Mietverträgen wurden die Motel One Paris-Porte Dorée, Leipzig-Post, Bonn-Beethoven, München-Messe und Frankfurt-Römer eröffnet.

	March 31, 2019			March 31, 2018			+/- py	
	Hotels	Rooms	%	Hotels	Rooms	%	Hotels	Rooms
in operation								
Owned Hotels	15	3.655	18	15	3.275	19	0	380
Leased Hotels	7	1.626	8	4	1.086	6	3	540
Rented Hotels	49	14.879	74	44	13.327	75	5	1.552
Total in operation	71	20.160	100	63	17.688	100	8	2.472
- Germany	50	14.092	70	44	12.250	69	6	1.842
- International	21	6.068	30	19	5.438	31	2	630
under development								
Owned Hotels	7	2.525	31	10	3.449	37	-3	-924
Rented Hotels	20	5.582	69	19	5.749	63	1	-167
Total Pipeline	27	8.107	100	29	9.198	100	-2	-1.091
- Germany	17	5.134	63	18	5.954	65	-1	-820
- International	10	2.973	37	11	3.244	35	-1	-271
Total secured								
Owned Hotels	22	6.180	22	25	6.724	25	-3	-544
Leased Hotels	7	1.626	6	4	1.086	4	3	540
Rented Hotels	69	20.461	72	63	19.076	71	6	1.385
Total secured	98	28.267	100	92	26.886	100	6	1.381
- Germany	67	19.226	68	62	18.204	68	5	1.022
- International	31	9.041	32	30	8.682	32	1	359

Im Development befinden sich aktuell 27 (Vj. 29) Hotels mit 8.107 (Vj. 9.198) Zimmern. Davon werden wiederum 7 (Vj. 10) Hotels mit 2.525 (Vj. 3.449) Zimmern für den eigenen Immobilienbestand entwickelt. Das vertraglich gesicherte Wachstum stieg auf 98 (Vj. 92) Hotels mit 28.267 (Vj. 26.886) Zimmern. Im 1. Quartal 2019 erfolgten keine Neuabschlüsse.

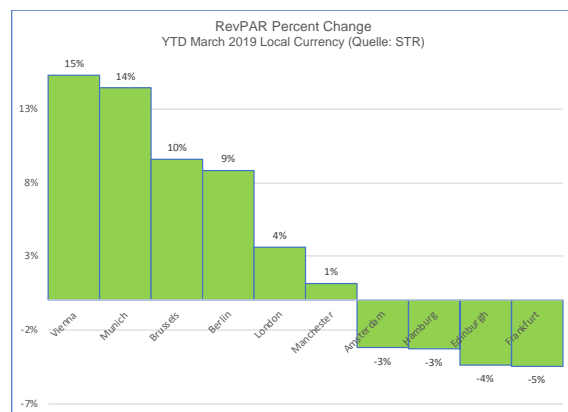
HOTELMARKT EUROPA

Der europäische Hotelmarkt hat im 1. Quartal 2019 insgesamt einen RevPAR-Zuwachs (Umsatz pro verfügbarem Zimmer) von 1,3% erreicht, dabei verzeichnete Deutschland ein Plus von 3,7% und UK ein leichtes Minus von 0,2%.

Die besten Performer in den für uns relevanten Märkten waren Wien, München, Brüssel, Berlin und, trotz Brexit-Diskussionen, auch London und Manchester.

Amsterdam, Hamburg, Edinburgh und Frankfurt mussten hingegen ein RevPAR-Minus gegenüber dem Vorjahr hinnehmen (Quelle: STR Global).

Durch die saisonale Verschiebung von Ostern sind die Daten jedoch nur bedingt mit dem Vorjahr vergleichbar.



AUSBLICK

Für das 2. Quartal 2019 planen wir mit der Eröffnung des Motel One Warschau-Chopin den Markteintritt in Polen. Weiter werden die Eröffnungen des Motel One Linz und des Motel One München-Haidhausen noch in diesem Jahr erfolgen.

Hinsichtlich der Marktperformance gehen wir davon aus, dass die Nachfrage zwar grundsätzlich weiter von den Megatrends Globalisierung und Urbanisierung befeuert wird. Dennoch werden die Auslastungen und Preise in den meisten europäischen Städten unter Druck geraten, da neue Kapazitäten in erheblichem Umfang, insbesondere in UK und Deutschland, annonciert sind.

Weiter können sich Terrorakte kurzfristig sehr negativ auf die Reisetätigkeit auswirken. Darüber hinaus sind unverändert latente Konjunkturrisiken durch BREXIT und Protektionismus sowie die schwelenden politischen und militärischen Konflikte gegeben.

München, im April 2019