



KEY FACTS

3. QUARTAL 2019:

- Bundesbank bestätigt Investmentgrade | [SEITE 2](#)
- Spitzenposition im TREUGAST Investment Ranking gefestigt | [SEITE 2](#)
- Markteintritt Polen erfolgt | [SEITE 3](#)
- Motel One München-Haidhausen eröffnet | [SEITE 3](#)
- One Mobility Benefits für Mitarbeiter eingeführt | [SEITE 4](#)
- Ausbildungsstart 2019 | [SEITE 4](#)
- Proprium Capital Partners übernimmt Beteiligung von MSRESS | [SEITE 5](#)
- Umsatz steigt um 11% auf 146 (Vj. 131) Millionen Euro | [SEITE 6](#)
- Schwache Performance des deutschen Hotelmarktes | [SEITE 6](#)

YTD SEPTEMBER 2019:

- 73 (Vj. 66) Hotels mit 20.740 (Vj. 18.438) Zimmern in Betrieb | [SEITE 6](#)
- Auslastung mit 76 (Vj. 76)% auf Vorjahresniveau | [SEITE 6](#)
- Umsatz steigt um 17% auf 413 (Vj. 354) Millionen Euro | [SEITE 6](#)
- EBITDA wächst auf 131 (Vj. 111) Millionen Euro | [SEITE 6](#)



DEUTSCHE BUNDESBANK BESTÄTIGT INVESTMENT GRADE

Die Deutsche Bundesbank hat Motel One mit Schreiben vom 17.10.2019 auf Basis der Bilanzen zum 31.12.2018 wie im Vorjahr die Notenbankfähigkeit mit Rangstufe 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 und FITCH 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.

TREUGAST INVESTMENT RANKING 2019

Für das TREUGAST Investment Ranking 2019 legten die Analysten einen Katalog aus 130 Kriterien zugrunde, darunter finanzwirtschaftliche Kennzahlen, die Strategie und eine Portfolioanalyse. Zusätzlich fragte die TREUGAST die Zukunftserwartungen der Hotelgesellschaften ab.



Eine neunstufige Rating-Tabelle von AAA (gesicherter ROCE auf hohem Niveau) bis C (absolut ungesichert) fasst das Ergebnis in einem Ranking zusammen. Zu den Top-Performern mit einem Triple-A-Rating gehört, wie bereits in den Vorjahren, Motel One. Motel One ist nach wie vor in vielen Bereichen das Maß der Dinge. Der Wandel vom Budget- über Design- bis hin zum Lifestyle-Konzept wurde mithilfe der schnellen Investitionszyklen von fünf bis sieben Jahren und einer Budgeterhöhung für FF&E erfolgreich in kürzester Zeit gemeistert. Die wirtschaftliche Ertragskraft der Gruppe schneidet weiterhin auf Spitzenniveau ab. Folgerichtig verteidigt Motel One auch dieses Jahr das AAA-Rating (Quelle: Treugast Solutions Group).

Motel One darf sich darüber hinaus über den Award "MOST WANTED INVESTMENT PARTNER" freuen. Obwohl der Fokus zunehmend auf den europäischen Auslandsmärkten liegt, ist auch das Wachstum in Deutschland sehr beachtlich. Dabei gelingt der Spagat zwischen einem schnellen Wachstum an Top-Locations und gleichzeitig wirtschaftlich nachhaltigen Mietverträgen bislang hervorragend. TREUGAST vergibt diese in der internationalen Hotellerie einzigartige Auszeichnung bereits zum 15. Mal.



MARKTEINTRITT IN POLEN ERFOLGT

Motel One eröffnet mit dem Motel One Warschau-Chopin das erste Haus in Polen. Gegenüber dem Frédéric-Chopin-Museum sowie der renommierten Warschauer Musikuniversität ist ein Hotel entstanden, in dem Chopin und seine Werke den Designton angeben.

Überdimensionale Noten, ein Sofa, das an Klaviertasten erinnert, tief-schwarze Hochglanzoberflächen, übergroße goldfarbene moderne Kronleuchter und das Kunstwerk des Warschauer Künstlers Mariusz Libel setzen das Designthema stilvoll in Szene. Separate Work & Meet Areas ergänzen neben der bekannt gut ausgestatteten Bar das Serviceangebot.



Das Hotel verfügt über 333 Zimmer und wurde mit einer Investition von 37 Millionen Euro für den Bestand der Motel One Real Estate entwickelt.

MOTEL ONE MÜNCHEN-HAIDHAUSEN ERÖFFNET

Zwischen Ostbahnhof und Werksviertel befindet sich das neue Motel One München-Haidhausen. Das Design vereint das Lebensgefühl des ehemaligen Handwerkerviertels und heute als „Franzosenviertel“ bekannten Stadtteils. Dieser spannende Mix mit französischen Einflüssen zeigt sich in Farbgebung und charmanten Details, wie handgefertigter Kacheln und den Collagen des in Haidhausen lebenden französischen Künstlers Cyril Mariaux. Das Hotel mit 250 Zimmern ist direkter



Nachbar der IHK München und Oberbayern und wurde mit einer Investition von 34 Millionen Euro für den Bestand der Motel One Real Estate entwickelt.



ONE MOBILITY – NEUE BENEFITS FÜR MITARBEITER

Motel One erweitert seine umfassenden Mitarbeiter-Benefits und investiert in nachhaltige Mobilität. In Kooperation mit dem Münchner Unternehmen „Company Bike“ können künftig alle Mitarbeiter in Deutschland kostenlos Fahrräder oder E-Bikes erhalten. Mit dem One Mobility Konzept leistet die Budget Design Hotelgruppe nicht nur einen Beitrag für den Umweltschutz, sondern regt damit die eigenen Mitarbeiter zu einem nachhaltigeren und gesünderen Lebensstil an. Als Alternative zum Bike erhalten Mitarbeiter einen Zuschuss von bis zu 50 Euro pro Monat zu ihrem ÖPNV-Ticket. Ein attraktiver Benefit, der für alle Mitarbeiter den Arbeitsweg preiswerter und nachhaltiger gestalten wird.



AUSBILDUNGSSTART 2019

Berufliche Entwicklung und Fortbildungen für alle Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sind zentrales Element der Motel One Philosophie. Um auch den Auszubildenden einen bestmöglichen Start zu bieten, wurden alle Auszubildenden, die in 2019 gestartet sind, zu den „Welcome Days“ an den Motel One Campus in München eingeladen. 27 junge Menschen aus ganz Deutschland hatten die Chance den Motel One Campus und die Ausbildungsinhalte und Ziele besser kennen zu lernen.



Insgesamt drei Ausbildungsberufe bietet Motel One an. Als Fachkraft im Gastgewerbe, Hotelfachmann/-frau oder Hotelkaufmann/-frau werden den Auszubildenden sämtliche Fähigkeiten und Kenntnisse vermittelt, die für ihren Beruf und in einer international erfolgreichen Hotelgruppe erforderlich sind. Vielfältige Schulungen an der One University – das interne Fortbildungszentrum – vermitteln den Auszubildenden begleitend zur Praxisausbildung im Betrieb und der Berufsschule wichtige Inhalte, unter anderem im Bereich Rhetorik und interkulturelle Kommunikation. Darüber hinaus erhalten sie Schulungen und Kurse zur Vorbereitung von Prüfungen. Ein weiterer Bestandteil ihrer Ausbildung ist ein mehrwöchiges, internationales Praktikum in einem Motel One im europäischen Ausland.



PROPRIUM CAPITAL PARTNERS ÜBERNIMMT MSRESS ANTEILE

Die 35% Beteiligung an der Motel One GmbH, die seit 2007 durch den Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund III (MSRESS) gehalten wurde, ist nun von Proprium Capital Partners übernommen worden. Die Übernahme des Minderheitsanteils durch von Proprium Capital Partners verwaltete Fonds gewährleistet auch in Zukunft eine stabile Gesellschafterstruktur und unterstützt das weitere Wachstum des Unternehmens. Proprium mit Sitz in New York und London verwaltet bereits seit 2013 den bisher von MSRESS gehaltenen Minderheitsanteil.

Propriums Europa-Chef, Philipp Westermann: „Durch unsere Beteiligung konnten wir das Wachstum von Motel One unter der Führung von Dieter Müller zur führenden Budget-Design-Marke in Europa unterstützen. Die nunmehr erfolgte Übernahme der MSRESS Anteile durch Proprium Capital Partners bekräftigt unser Engagement und unsere Begeisterung für Motel One“.

Dieter Müller, Gründer und CEO von Motel One: „Wir haben im Verlauf der letzten 12 Jahre äußerst erfolgreich mit MSRESS und Proprium zusammengearbeitet und freuen uns über die Fortführung unserer Partnerschaft.“

Proprium Capital Partners ist eine private Beteiligungsgesellschaft mit dem Focus auf Immobilien mit einem verwalteten Nettovermögen von rund USD 2 Milliarden. Mit Büros in New York, London, Amsterdam, Mumbai, Hong Kong, Sydney und Atlanta hat das Proprium Team Investitionen in über 15 Ländern getätigt. Proprium wurde 2013 aus Morgan Stanley ausgegliedert und fungiert als Berater für den Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund III.



INCOME STATEMENT

Zum 30.09.2019 sind 73 (Vj. 66) Hotels mit 20.740 (Vj. 18.438) Zimmern in Betrieb. Im dritten Quartal neu eröffnet wurden die Motel One in Warschau und München-Haidhausen. Beide wurden für den eigenen Immobilienbestand entwickelt.

Die Auslastung lag mit 78 (Vj. 80)% unter dem Vorjahresquartal. Die vergleichbaren Hotels erreichten mit 80,0 (Vj. 80,6)%, trotz der schwachen Marktperformance, nahezu das Vorjahresniveau. Der Umsatz pro vermietetem Zimmer stieg um 2% auf 98,80 (Vj. 97,30) Euro.

Auch der Umsatz stieg um 11% auf 146 (Vj. 131) Millionen Euro und der EBITDA wuchs auf 48 (Vj. 47) Millionen Euro. Das EBIT fiel aufgrund höherer Abschreibungen für Neueröffnungen und Re-Designs auf 32 (Vj. 36) Millionen Euro. Auch das EBT war durch höhere Zinsbelastungen aus den neuen Immobilien belastet und lag mit 29 (Vj. 34) Millionen Euro um 15% unter dem Vorjahresquartal.

	Q3			YTD September		
	2019	2018	+/-	2019	2018	+/-
Statistics:			% py			% py
No. Hotels	73	66	11	73	66	11
No. Rooms	20.740	18.438	12	20.740	18.438	12
Occupancy (%)	78,3	80,3	-2	75,9	76,0	0
RevRoSold (EUR)	98,8	97,3	2	98,3	95,0	3
Income Statement:	kEUR	kEUR	% py	kEUR	kEUR	% py
Revenue	146.126	131.345	11	413.279	353.516	17
EBITDA	48.177	46.614	3	131.186	111.428	18
EBIT	31.851	35.692	-11	88.474	75.208	18
EBT	28.505	33.510	-15	80.802	69.147	17
NET PROFIT	19.953	23.457	-15	56.561	48.403	17
Performance:	% Rev	% Rev	% Pts.	% Rev	% Rev	% Pts.
EBITDAR	50,5	52,1	-1,5	50,0	49,4	0,6
Lease payments	-17,6	-16,6	-1,0	-18,3	-17,9	-0,4
EBITDA	33,0	35,5	-2,5	31,7	31,5	0,2
EBIT	21,8	27,2	-5,4	21,4	21,3	0,1

Für den Zeitraum Januar bis September 2019 lag die Auslastung bei 75,9 (Vj. 76,0)% und der Umsatz pro vermietetem Zimmer stieg um 3% auf 98,30 (Vj.95,00) Euro. Der Gesamtumsatz stieg um 17% auf 413 (Vj. 354) Millionen Euro und der EBITDA wuchs um 18% auf 131 (Vj. 111) Millionen Euro. Das EBT mit 81 (Vj. 69) Millionen Euro und der NET PROFIT mit 57 (Vj. 48) Millionen Euro sind jeweils um 17% zum Vorjahr gestiegen. Die relative Performance verbesserte sich auf Ebene des EBITDA um 0,2%-Punkte auf 31,7 (Vj. 31,5)% vom Umsatz.



CASH FLOW STATEMENT UND BALANCE SHEET

Der operative Cash Flow stieg per 30.09.2019, auch durch eine Kaufpreiszahlung aus einer Immobilientransaktion des Vorjahres, auf 216 (Vj. 95) Millionen Euro. Die Investitionen in das Re-Design der bestehenden Hotels stieg auf 35 (Vj. 29) Millionen Euro. Der für die Expansion verfügbare Cash Flow wuchs auf 166 (Vj. 61) Millionen Euro. Dieser wurde mit 47 (Vj. 38) Millionen Euro in den eigenen Immobilienbestand sowie mit 10 (Vj. 23) Millionen Euro in FF&E investiert. Nach einer auf 70 (Vj. 10) Millionen Euro erhöhten Dividende stieg der Cash Bestand zum 30.09.2019 auf 157 (Vj. 108) Millionen Euro.

Cash Flow Statement	Q3			YTD September		
	2019	2018	+/-	2019	2018	+/-
	kEUR	kEUR	% py	kEUR	kEUR	% py
EBITDA reported	48.177	46.614	3	131.186	111.428	18
Net Working Capital	11.062	-16.015	<100	84.804	-16.092	<100
Operating Cash Flow	59.239	30.599	94	215.990	95.336	>100
- Re-Design Capex	-12.431	-1.428	>100	-34.839	-29.428	18
- Taxes	-8.552	-10.053	-15	-24.241	-20.744	17
Free Cash Flow after taxes	38.256	19.118	>100	156.910	45.164	>100
- Equity Cash Flow	552	0		-2.352	0	
- Debt Cash Flow	-4.930	7.882	<100	11.651	15.495	-25
Cash Flow for Expansion Capex	33.878	27.000	25	166.209	60.659	>100
- CAPEX new Hotels PROPCO	-5.721	-25.973	-78	-46.923	-37.934	24
- CAPEX new Hotels FF&E	-3.014	-7.795	-61	-10.231	-22.906	-55
- Dividends	0	0		-70.000	-10.000	>100
Net Cash Flow	25.143	-6.768	<100	39.055	-10.181	<100
Cash at end of period	156.564	107.817	45	156.564	107.817	45

Das Equity stieg um 9% auf 474 (Vj. 434) Millionen Euro. Die Nettoschulden reduzierten sich um 5% auf 195 (Vj. 206) Millionen Euro und belaufen sich auf das 1,1 (Vj. 1,5)-fache des EBITDA.

Net Balance Sheet	September, 30				
	2019		2018		+/-
	kEUR	%	kEUR	%	%
Fixed Assets	760.670	100	701.136	100	8
Equity	473.648	62	434.110	62	9
Net working capital	91.630	12	61.317	9	49
Net debt	195.392	26	205.709	29	-5
EBITDA Rolling 12 months	170.008		140.381		21
Net Debt/EBITDA	1,1		1,5		-0,3



HOTELS IN OPERATION UND DEVELOPMENT

In Operation sind 73 (Vj. 66) Hotels mit 20.740 (Vj. 18.438) Zimmern. Davon befinden sich 17 (Vj. 17) Hotels mit 4.235 (Vj. 3.771) 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. 45) Hotels und 14.879 (Vj. 13.581) Zimmern bei 72 (Vj. 74)%. International sind 22 (Vj. 21) Hotels mit 6.398 (Vj. 6.068) Zimmern in Betrieb. Dies entspricht einem Anteil von 31 (Vj. 33)%.

Structur	September 30, 2019			September 30, 2018			+/- py	
	Hotels	Rooms	%	Hotels	Rooms	%	Hotels	Rooms
in operation								
Owned Hotels	17	4.235	20	17	3.771	20	0	464
Leased Hotels	7	1.626	8	4	1.086	6	3	540
Rented Hotels	49	14.879	72	45	13.581	74	4	1.298
Total in operation	73	20.740	100	66	18.438	100	7	2.302
- Germany	51	14.342	69	45	12.370	67	6	1.972
- International	22	6.398	31	21	6.068	33	1	330
under development								
Owned Hotels	5	1.944	26	8	2.956	32	-3	-1.012
Rented Hotels	20	5.635	74	20	6.366	68	0	-731
Total Pipeline	25	7.579	100	28	9.322	100	-3	-1.743
- Germany	16	4.939	65	18	6.294	68	-2	-1.355
- International	9	2.640	35	10	3.028	32	-1	-388
Total signed								
Owned Hotels	22	6.179	22	25	6.727	24	-3	-548
Leased Hotels	7	1.626	6	4	1.086	4	3	540
Rented Hotels	69	20.514	72	65	19.947	72	4	567
Total signed	98	28.319	100	94	27.760	100	4	559
- Germany	67	19.281	68	63	18.664	67	4	617
- International	31	9.038	32	31	9.096	33	0	-58

Im Development befinden sich 25 (Vj. 28) Hotels mit 7.579 (Vj. 9.322) Zimmern. Davon werden 5 (Vj. 8) Hotels im Eigentum und 20 (Vj. 20) Hotels auf Basis langfristiger Mietverträge mit externen Investoren entwickelt. Das vertraglich gesicherte Wachstum stieg auf 98 (Vj. 94) Hotels mit 28.319 (Vj. 27.760) Zimmern. Aufgrund der überhitzten Immobilienmärkte in Verbindung mit den großen Pipelines ist aktuell ein nachhaltiges Wachstum über Neuabschlüsse nur im begrenzten Umfang möglich.



HOTELMARKT EUROPA

Der Hotelmarkt in Nord-Europa weist für den Zeitraum Januar bis September 2019 noch eine RevPAR-Steigerung (Erlös pro verfügbarem Zimmer) von 0,3% zum Vorjahr aus. Deutschland verzeichnete, nach einem massiven Rückgang im 3. Quartal, lediglich noch ein Plus von 0,5% und UK von 1% auf. Die besten Performer in den für uns relevanten Top-10-Märkten waren auf laufend September die Märkte Wien, Manchester und Berlin. RevPAR-Verluste zeigten die Märkte Frankfurt, Hamburg, Leipzig und Stuttgart (Quelle: STR Global).

Für die Hotellerie in Deutschland folgte nach einem starken ersten Halbjahr im dritten Quartal ein gravierender Einbruch der Kennzahlen. Der RevPar ist im Vergleich zum Vorjahresquartal um 4,2% zurückgegangen. Der Durchschnittswert für ganz Deutschland lag sogar unter dem Wert von 2015. Natürlich unterscheiden sich die Ergebnisse abhängig vom jeweiligen Hotelstandort erheblich (Quelle: Fairmas und STR).

Ursache der massiven RevPAR-Verluste im dritten Quartal 2019 in Deutschland sind ein Mix aus einer zum Vorjahr abweichenden Messe- und Kongressnachfrage, einer konjunkturellen Abkühlung sowie erste Auswirkungen der starken Angebotszuwächse.

AUSBLICK

Das mehr als 10 Jahre andauernde konjunkturelle Wachstum scheint sich mit dem Wandel der Automobilindustrie, der weiter andauernden Handelskonflikte, dem BREXIT und den geopolitischen Spannungen zumindest in Deutschland deutlich abzuschwächen. Gleichzeitig werden die Kapazitäten weiter aufgebaut, so dass die Auslastungen und Preise in den meisten europäischen Städten unter Druck geraten werden.

Wir gehen davon aus, dass wir auch von der Entwicklung betroffen sein werden, jedoch den Markt weiter outperformen können. Hinsichtlich unserer Standortentwicklung sehen wir hingegen in einer Krise auch Chancen. Im vierten Quartal 2019 wird noch die Eröffnung des Motel One Linz in exzellenter Lage am Hauptplatz erfolgen.

München, im Oktober 2019