



BERICHT 1. QUARTAL 2018 | MOTEL ONE GROUP

KEY FACTS

1. QUARTAL 2018:

- Re-Design von 5 Hotels mit 1.288 Zimmern | [SEITE 1](#)
- Motel One ist PREIS-LEISTUNGS-SIEGER im Markenranking | [SEITE 2](#)
- Motel One als BESTES BUDGET HOTEL 2018 ausgezeichnet | [SEITE 2](#)
- Mit dem Motel One Barcelona-Ciudadella ist der Markteintritt in Spanien erfolgt | [SEITE 3](#)
- Umsatz um 19% auf 98 (Vj. 82) Millionen gestiegen | [SEITE 4](#)
- Kritischer Ausblick auf die Märkte | [SEITE 7](#)

QUALITÄT KENNT KEINEN STILLSTAND

Auch in 2018 wird der Prozess der konsequenten Qualitätsorientierung fortgesetzt. Parallel zur Entwicklung der Servicequalität investieren wir neben den Neueröffnungen auch gezielt in die Produktentwicklung der bestehenden Motel One.

In kurzen Zyklen von nur 5-7 Jahren werden die Hotels einem umfassenden Re-Design unterzogen. Ziel ist, ein hohes Qualitätsniveau zu garantieren und unser Markenversprechen an allen Standorten einzulösen.

Bei den Re-Designs wird in den Zimmern die jeweils aktuelle Generation an Technik und Design umgesetzt. In den One Lounges werden Work, Meet und Relax Bereiche geschaffen sowie die Bar als kommunikativer Mittelpunkt neu inszeniert. Im 1. Quartal erhielten mit München-City-West, Dresden-Palaisplatz, Wien-Westbahnhof, München-Campus und Berlin-Ku'damm insgesamt 5 Hotels mit 1.288 Zimmern ein Redesign. Die Investitionen lagen in diesem Zeitraum bei 11 Millionen Euro.



MOTEL ONE ALS PREIS-LEISTUNGS-SIEGER AUSGEZEICHNET

Motel One wurde im März 2018 vom Handelsblatt in Zusammenarbeit mit dem Institut YouGov im Rahmen der Untersuchungen zum Markenranking als PREIS-LEISTUNGS-SIEGER in der Kategorie Hotels ausgezeichnet.

Diesem Ranking liegen die Ergebnisse aus dem YouGov BrandIndex für Deutschland zu Grunde. YouGov führte im Rahmen dieser täglichen Markenperformance-Messung im Zeitraum vom 01. Februar 2017 bis einschließlich 31. Januar 2018 über 700.000 repräsentative Online-Interviews durch und ließ insgesamt rund 1.200 Marken von ihren jeweiligen Kennern bewerten.

Um das wahrgenommene Preis-Leistungs-Verhältnis einer Marke zu ermitteln, wurde die Frage gestellt: „Welche Marke steht für ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis?“ Motel One konnte sich dabei ganz eindeutig vor Ibis, Best Western, NH Hotels und B&B Hotels platzieren.



MOTEL ONE IST BESTES BUDGET HOTEL 2018

Im Auftrag des Nachrichtensenders n-tv hat das Deutsche Institut für Service-Qualität neun Budget-Hotelketten umfangreich getestet. Motel One geht 2018 zum vierten Mal in Folge als Testsieger aus der Studie hervor, vor Holiday Inn Express und B&B Hotels.

„Die Hotelkette überzeugt mit dem besten Service vor Ort und dem besten Internetauftritt. Die Hotels sind ansprechend gestaltet und verfügen über attraktive und saubere Zimmer; die Angestellten zeigen sich sehr hilfsbereit und beantworten die Fragen der Gäste individuell. Auch beim gastronomischen Angebot hat Motel One, etwa mit einem vielfältigen Frühstücksbuffet, die Nase vorn“, so der Kommentar des Instituts.



MOTEL ONE BARCELONA-CIUTADELLA ERÖFFNET

Motel One expandiert nach Spanien und eröffnete im Februar mit dem Motel One Barcelona-Ciutadella ein Haus, das außergewöhnliches Design und perfekte Lage vereint. Nur ein kurzer Fußweg ist es in die Altstadt, zur beliebten Promenade „La Rambla“, dem Plaça de Catalunya oder zum Strand.

Namensgeber und Design-Inspiration des ersten Motel One in Spanien ist der unmittelbar angrenzende Parc de la Ciutadella, der auch das katalanische Parlament beheimatet. Flora, Fauna und architektonische Highlights aus dem Park spiegeln sich in der bunten Gestaltung von Lobby und One Lounge wider.



Besondere Highlights entstanden dabei in der Zusammenarbeit mit zwei jungen Künstlerinnen aus Barcelona: Anaïs Senli und die Illustratorin Lara Costafreda setzen gekonnt perfekte Akzente. Ergänzt wird dies von hochwertigem Interieur und Mobiliar, darunter Sessel der spanischen Design-Ikone Patricia Urquiola. Ein weiteres Highlight ist die Dachterrasse mit Rooftop Bar. Bei einem Drink können Sie dort die Aussicht über die Dächer der Stadt genießen und bei einem Blick über den Park auch das naheliegende Meer sehen.

„Barcelona gehört zu den beliebtesten Zielen für Städtereisen in Europa und ist auch das Zentrum einer wirtschaftlich starken Region. Daher stand die Metropole ganz oben auf unserer Wunschliste“, so Dieter Müller, CEO und Gründer der Motel One Group. Das Hotel verfügt über 301 Zimmer und wurde von der Motel One Real Estate für den eigenen Bestand entwickelt. Die Investition lag bei rund 35 Millionen Euro. Die Baugenehmigung für das Motel One war eine der letzten Genehmigungen vor dem Moratorium, welches im innerstädtischen Bereich von Barcelona keine Hotelneubauten mehr zulässt.

INCOME STATEMENT

Zum 31. März 2018 sind 63 (Vj. 56) Hotels mit 17.688 (Vj. 15.165) Zimmern in Betrieb. Im Zeitraum 01.04.2017 bis 31.03.2018 wurden insgesamt 7 (Vj. 3) Hotels mit 2.523 (Vj. 866) Zimmern neu eröffnet. Mit der Eröffnung des Motel One Barcelona-Ciudadella im Februar 2018 ist der Markteintritt in Spanien erfolgt. Die Auslastung im 1. Quartal 2018 fiel, insbesondere durch die Anlaufphasen der neuen Hotels, auf 67 (Vj. 71)%. Die vergleichbaren Hotels erreichten hingegen mit 71,3% eine leicht über dem Vorjahr liegende Auslastung. Der Erlös pro vermietetem Zimmer lag mit 92 (Vj. 89) Euro um 4% über dem Vorjahr.

Der Umsatz stieg um 19% auf 98 (Vj. 82) Millionen Euro und das EBITDA um 5% auf 24 (Vj. 23) Millionen Euro.

Der Operating Profit fiel aufgrund der höheren Sofort-Abschreibungen auf das FF&E der Neueröffnungen und der Re-Designs auf 13 (Vj. 17) Millionen Euro.

Das EBT mit 13 (Vj. 64) Millionen Euro und der NET PROFIT mit 9 (Vj. 43) Millionen Euro sind mit dem Vorjahr nicht vergleichbar, da im Vorjahr ein Buchgewinn aus einer Sale & Leaseback Transaktion von 47 Millionen Euro enthalten war.

Die Umsatzrendite fiel auf der Ebene des EBITDA um 3%-Punkte auf 24 (Vj. 27)% und beim OPERATING PROFIT um 7%-Punkte auf 13 (Vj. 20)%.

	YTD March		
	2018	2017	% py
Statistics:			
No. Hotels	63	56	12,5
No. Rooms	17.688	15.165	16,6
Occupancy (%)	67,1	70,6	-5,0
RevRoSold (EUR)	92,0	88,9	3,6
Income Statement:	kEUR	kEUR	% py
Revenue	97.751	82.394	19
EBITDA	23.725	22.671	5
EBIT	14.604	18.028	-19
OPERATING PROFIT	12.976	16.761	-23
Capital gain hotel properties	0	47.320	< 100
EBT	12.976	64.081	-80
NET PROFIT	9.083	42.934	-79
Performance:	% Rev.	% Rev.	% Pts.
EBITDAR	45,1	46,9	-1,8
Lease payments	-20,8	-19,3	-1,5
EBITDA	24,3	27,5	-3,2
EBIT	14,9	21,9	-6,9
OPERATING PROFIT	13,3	20,3	-7,1

Insgesamt war die Performance im 1. Quartal 2018 gleich von mehreren Faktoren belastet. Neben der saisonalen Verschiebung von Ostern und den Anlaufphasen der neu eröffneten Hotels, standen bei 5 Hotels mit 1.288 Zimmern die Kapazitäten wegen Renovierungen bzw. deren Re-Design nur eingeschränkt zur Verfügung. Darüber hinaus wurden höhere Sofort-Abschreibungen durch geänderte gesetzliche Regelungen in Anspruch genommen.

CASH FLOW STATEMENT UND BALANCE SHEET

Der Cash Flow für das 1. Quartal 2018 ist aufgrund der Sale & Leaseback Transaktion des Vorjahres ebenfalls nur eingeschränkt vergleichbar. Im 1. Quartal 2018 lag der operative Cash Flow bei 14 Millionen Euro. Die Investitionen beliefen sich auf insgesamt 23 Millionen Euro, davon flossen 12 (Vj. 16) Millionen Euro in neue Hotels und 11 (Vj. 2) Millionen Euro in das Re-Design bestehender Hotels. Der Mittelzufluss aus Finanzierungen lag bei 6 Millionen Euro. Insgesamt verminderten sich die flüssigen Mittel im 1. Quartal 2018 um 3 Millionen Euro auf einen Cash-Bestand von 115 (Vj. 221) Millionen Euro zum 31.03.2018.

Cash Flow	YTD March		
	2018	2017	+/- py
	kEUR	kEUR	% py
CF operating activities	13.806	147.201	-91
CF investing activities	-23.274	2.325	< 100
CF financing activities	6.028	-31.842	> 100
CF for the period	-3.440	117.684	< 100
Cash at beginning of the period	117.998	102.567	15
Cash at end of period	114.558	220.251	-48

Die Bilanz zum 31.03.2018 weist ein um 25% über dem Vorjahr liegendes Anlagevermögen von 657 (Vj. 526) Millionen Euro aus. Der starke Anstieg ist insbesondere durch Investitionen in den eigenen Immobilienbestand begründet, welcher einschließlich der Pipeline auf 25 Hotels mit mehr als 6.700 Zimmern wächst. Die Eigenmittel belaufen sich auf 405 (Vj. 440) Millionen Euro. Sie entsprechen einer Eigenfinanzierungsquote von 62 (Vj. 84)%. Das Net Working Capital fiel um 17% auf 69 (Vj. 83) Millionen Euro. Die Nettoschulden stiegen auf 183 (Vj. 4) Millionen Euro und belaufen sich auf das 1,5-fache des R12M-EBITDA*.

Net Balance Sheet and leverage framework	March, 31				
	2018		2017		+/- py
	kEUR	%	kEUR	%	%
Fixed Assets	657.037	100	526.350	100	25
Equity	404.791	62	439.801	84	-8
Net working capital	68.808	10	83.011	16	-17
Net debt	183.438	28	3.538	1	> 100
EBITDA Rolling 12 months*	122.825		105.280		
Net Debt/EBITDA	1,5		0,0		

HOTELS IN OPERATION UND DEVELOPMENT

Zum 31.03.2018 sind 63 (Vj. 56) Hotels mit 17.688 (Vj. 15.165) Zimmern in Betrieb. Davon befinden sich 15 (Vj. 11) Hotels mit 3.275 (Vj. 2.346) Zimmern im Eigentum und 4 Hotels mit 1.086 Zimmern sind unverändert zum Vorjahr in einer Leasingstruktur finanziert. Der Anteil der Mietverträge liegt mit 44 (Vj. 41) Hotels und 13.327 (Vj. 11.733) Zimmern bei 75 (Vj. 77)%. International sind nun 19 (Vj. 15) Hotels mit 5.438 (Vj. 4.309) Zimmern in Betrieb. Dies entspricht einem auf 31 (Vj. 28)% gestiegenen Anteil.

Im Zeitraum 01.04.2017 bis 31.03.2018 wurden im Eigentum die Motel One Manchester-Royal Exchange, Amsterdam-Waterlooplein und Barcelona-Ciudadella eröffnet. Auf der Basis von Mietverträgen die Motel One Zürich, Freiburg, München-Parkstadt Schwabing und Berlin-Alexanderplatz. Darüber hinaus wurde die Immobilie des bisher gemieteten Motel One Leipzig-Nikolaikirche erworben.

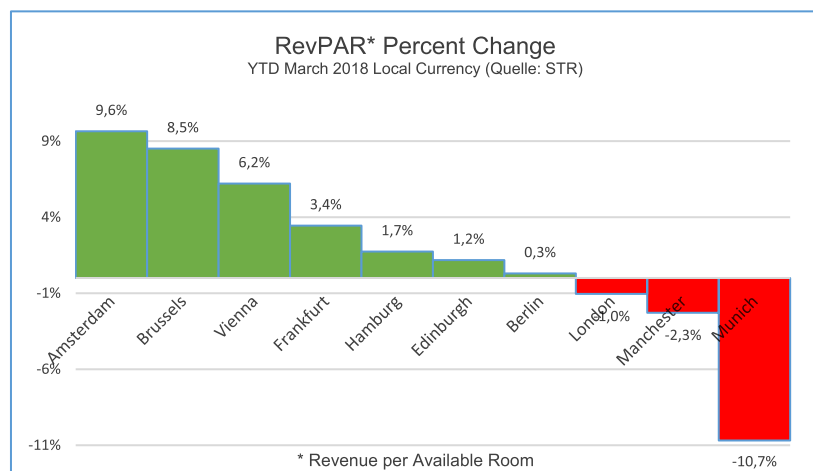
Structure	March 31, 2018			March 31, 2017			+/- py	
	Hotels	Rooms	%	Hotels	Rooms	%	Hotels	Rooms
in operation								
Owned	15	3.275	19	11	2.346	15	4	929
Leased	4	1.086	6	4	1.086	7	0	0
Rented	44	13.327	75	41	11.733	77	3	1.594
Total in operation	63	17.688	100	56	15.165	100	7	2.523
- Germany	44	12.250	69	41	10.856	72	3	1.394
- International	19	5.438	31	15	4.309	28	4	1.129
under development								
Owned	10	3.449	37	11	3.565	40	-1	-116
Rented	19	5.749	63	16	5.379	60	3	370
Total Pipeline	29	9.198	100	27	8.944	100	2	254
- Germany	18	5.954	65	17	6.189	69	1	-235
- International	11	3.244	35	10	2.755	31	1	489
Total secured								
Owned	25	6.724	25	22	5.911	25	3	813
Leased	4	1.086	4	4	1.086	5	0	0
Rented	63	19.076	71	57	17.112	71	6	1.964
Total secured	92	26.886	100	83	24.109	100	9	2.777
- Germany	62	18.204	68	58	17.045	71	4	1.159
- International	30	8.682	32	25	7.064	29	5	1.618

Im Development befinden sich aktuell 29 (Vj. 27) Hotels mit 9.198 (Vj. 8.944) Zimmern. Davon werden wiederum 10 (Vj. 11) Hotels mit 3.449 (Vj. 3.565) Zimmern für den eigenen Immobilienbestand entwickelt. Das vertraglich gesicherte Wachstum stieg auf 92 (Vj. 83) Hotels mit 26.900 (Vj. 24.100) Zimmern. Im 1. Quartal 2018 erfolgten keine Neuabschlüsse.

HOTELMARKT EUROPA

Der europäische Hotelmarkt hat im 1. Quartal 2018 insgesamt einen RevPAR-Zuwachs von 2,6% erreicht, dabei haben sich Deutschland und UK mit einem Plus von jeweils 1,2% parallel entwickelt. Die besten Performer in den für uns relevanten Märkten waren Amsterdam, Brüssel, Wien und Frankfurt. Hamburg, Edinburgh und Berlin blieben mit einem leichten Plus stabil. München musste dem Messezyklus geschuldet ein deutliches RevPAR-Minus von 10,7% hinnehmen, davon 7,3% über den Preis.

Auch die UK-Märkte London und Manchester mussten RevPAR-Einbußen hinnehmen. Zwar stieg in beiden Städten die Nachfrage, sie konnte jedoch den Kapazitätswachstum nicht vollständig kompensieren. Durch die saisonale Verschiebung von Ostern sind die Daten jedoch nur bedingt mit dem Vorjahr vergleichbar.



AUSBLICK

Neben dem bereits erfolgten Markteintritt in Spanien wird im 2. Quartal mit der Eröffnung des Motel One Paris-Porte Dorée, auch der Markteintritt in Frankreich erfolgen. Weitere Eröffnungen werden in Lübeck, Glasgow und Leipzig stattfinden.

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 in den meisten europäischen Städten unter Druck geraten, da neue Kapazitäten in erheblichem Umfang, insbesondere in UK und Deutschland, annoncieren sind.

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

München, im Mai 2018