

**Motel One Group GmbH**  
(vormals: One Hotels Group GmbH)  
**München**

Testatsexemplar  
Konzernabschluss und Konzernlagebericht  
31. Dezember 2024

EY GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Shape the future  
with confidence



## **Inhaltsverzeichnis**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Rechnungslegung

Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendungsvorbehalt

Allgemeine Auftragsbedingungen

### **Hinweis:**

Den nachfolgenden Bestätigungsvermerk haben wir, unter Beachtung der gesetzlichen und berufsständischen Bestimmungen, nach Maßgabe der in der Anlage „Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendungsvorbehalt“ beschriebenen Bedingungen erteilt.

Falls das vorliegende Dokument in elektronischer Fassung für Zwecke der Offenlegung gemäß § 325 HGB verwendet wird, sind für diesen Zweck daraus nur die Dateien zur Rechnungslegung und im Falle gesetzlicher Prüfungspflicht der Bestätigungsvermerk resp. der diesbezüglich erteilte Vermerk bestimmt.



## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Motel One Group GmbH (vormals: One Hotels Group GmbH)

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Motel One Group GmbH (vormals: One Hotels Group GmbH), München und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) - bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Kapitalflussrechnung und dem Konzern-Eigenkapitalspiegel für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. April bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Motel One Group GmbH (vormals: One Hotels Group GmbH) für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. April bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- ▶ entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie seiner Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. April bis zum 31. Dezember 2024 und
- ▶ vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- ▶ erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben;
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ▶ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- ▶ beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;
- ▶ planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende, geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführte Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;
- ▶ beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;
- ▶ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, 15. April 2025

EY GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Stummer-Jovanovic  
Wirtschaftsprüfer

Faiß  
Wirtschaftsprüfer





**Motel One Group GmbH (vormals: One Hotels Group GmbH), München**

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024

<b>A k t i v a</b>	31.12.2024 EUR	<b>P a s s i v a</b>	31.12.2024 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		<b>A. Eigenkapital</b>	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	125.000,00
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	640.242.233,14	<b>II. Kapitalrücklage</b>	1.550.566.924,42
2. Geschäfts- oder Firmenwert	<u>2.138.809.179,63</u>	<b>III. Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung</b>	314.890,47
	2.779.051.412,77	<b>IV. Konzernbilanzverlust</b>	<u>-30.310.463,40</u>
<b>II. Sachanlagen</b>			<u>1.520.696.351,49</u>
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	21.752.087,53	<b>B. Rückstellungen</b>	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	102.659.959,61	1. Steuerrückstellungen	39.697.019,75
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>14.825.952,85</u>	2. Sonstige Rückstellungen	<u>41.153.363,64</u>
	139.237.999,99		<u>80.850.383,39</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>		<b>C. Verbindlichkeiten</b>	
1. Beteiligungen	11.791.317,74	1. Verbindlichkeiten aus der Finanzierung	1.300.000.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	<u>582.000,00</u>	2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	19.508.872,58
	<u>12.373.317,74</u>	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.156.671,58
	<u>2.930.662.730,50</u>	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.506.506,66
<b>B. Umlaufvermögen</b>		5. Sonstige Verbindlichkeiten	30.486.936,57
<b>I. Vorräte</b>		davon aus Steuern EUR 3.991.795,88	
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1.663.917,49	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 844.232,40	
2. Unfertige Leistungen	3.538.323,74		<u>1.380.658.987,39</u>
3. Waren	2.862.951,09	<b>D. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>	<u>4.721.365,25</u>
4. Geleistete Anzahlungen	<u>212.816,20</u>	<b>E. Passive latente Steuern</b>	<u>203.981.856,56</u>
	8.278.008,52		
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.062.387,55		
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.427.825,90		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>38.062.945,72</u>		
	49.553.159,17		
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<u>192.626.877,91</u>		
	<u>250.458.045,60</u>		
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<u>8.188.167,98</u>		
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	<u>1.600.000,00</u>		
	<u>3.190.908.944,08</u>		
	<u>3.190.908.944,08</u>		<u>3.190.908.944,08</u>

**Motel One Group GmbH (vormals: One Hotels Group GmbH), München**

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**

**für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. April 2024 bis 31. Dezember 2024**

	18. April 2024 - 31. Dezember 2024 EUR
1. Umsatzerlöse	817.589.838,51
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen	-2.200.084,53
3. Sonstige betriebliche Erträge	15.114.811,58
	<hr style="border-top: 1px solid black;"/>
	830.504.565,56
4. Materialaufwand	
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-30.635.966,48
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-114.945.986,12
5. Personalaufwand	
a) Löhne und Gehälter	-113.092.179,71
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 36.521,82	-21.703.917,63
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-122.101.592,40
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-327.862.473,09
	<hr style="border-top: 1px solid black;"/>
	-730.342.115,43
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.156.834,59
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-110.989.182,79
	<hr style="border-top: 1px solid black;"/>
10. Finanzergebnis	-108.832.348,20
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-19.120.164,13
	<hr style="border-top: 1px solid black;"/>
12. Ergebnis nach Steuern	-27.790.062,20
13. Sonstige Steuern	-2.520.401,20
	<hr style="border-top: 1px solid black;"/>
14. Konzernjahresfehlbetrag	-30.310.463,40
	<hr style="border-top: 1px solid black;"/>
15. Konzernbilanzverlust	-30.310.463,40
	<hr style="border-top: 3px double black;"/>

Motel One Group GmbH (vormals: One Hotels Group GmbH), München

**Konzern-Kapitalflussrechnung**  
**für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. April 2024 bis 31. Dezember 2024**

18. April 2024 -  
31. Dezember 2024  
EUR

---

**1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit**

Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	-30.310.463,40
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	122.101.592,40
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-14.793.921,21
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	-11.059.795,34
Zinsaufwand / -ertrag	108.832.348,20
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-11.261.971,63
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	11.228.721,62
Ertragsteueraufwand (+)	19.120.164,13
Ertragsteuerzahlungen (-)	-33.847.108,83
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<b>160.009.565,94</b>

---

**2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit**

Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-39.324.721,64
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-253.935,10
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	6.807.000,00
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-11.791.317,74
Erhaltene Zinsen (+)	2.101.834,59
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<b>-42.461.139,89</b>

---

**3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**

Auszahlungen (-) aus Minderung Anteile anderer Gesellschafter	-23.100.000,00
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	50.000.000,00
Gezahlte Zinsen (-)	-90.540.353,61
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<b>-63.640.353,61</b>

---

**4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode**

Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	53.908.072,44
Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	1.174.798,29
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-673.330,11
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	138.217.337,29
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<b>192.626.877,91</b>

---

**5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds**

Liquide Mittel	192.626.877,91
Kassenbestand	1.161.984,74
Guthaben bei Kreditinstituten	191.464.893,17
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>192.626.877,91</b>

---

**Motel One Group GmbH (vormals: One Hotels Group GmbH), München**  
Konzern-Eigenkapitalspiegel für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. April bis 31. Dezember 2024

	Mutterunternehmen					Konzern
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage nach § 272 Ab.2 Nr. 4 HGB	Eigenkapital- differenz aus Währungsum- rechnung	Konzernbilanz- verlust	Eigenkapital	Eigenkapital
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
18. April 2024	<u>125.000,00</u>	<u>1.550.566.924,42</u>	<u>214.944,56</u>	<u>0,00</u>	<u>1.550.906.868,98</u>	<u>1.550.906.868,98</u>
Währungsumrechnung Konzernjahresfehlbetrag			99.945,91	-30.310.463,40	99.945,91 -30.310.463,40	99.945,91 -30.310.463,40
31. Dezember 2024	<u>125.000,00</u>	<u>1.550.566.924,42</u>	<u>314.890,47</u>	<u>-30.310.463,40</u>	<u>1.520.696.351,49</u>	<u>1.520.696.351,49</u>

## **Motel One Group GmbH (vormals: One Hotels Group GmbH), München Konzernanhang für das Rumpfgeschäftsjahr vom 18. April 2024 bis zum 31. Dezember 2024**

---

Das Mutterunternehmen wurde am 16. Februar 2024 als Blitz 24-36 GmbH gegründet, am 4. März 2024 umfirmiert in One Hotels Group GmbH und am 31. Juli 2024 umfirmiert in Motel One Group GmbH. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in München und ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 291082 eingetragen.

### ***Akquisition, Einbringung und Carve Out***

Die in den Konzernabschluss einbezogene One Hotels GmbH, München (gegründet am 16. Oktober 2023 als Blitz 23-452 GmbH, München, am 12. Dezember 2023 in One Hotels GmbH und am 12. September 2024 umbenannt in Motel One GmbH) hat gemäß einem Kaufvertrag vom 20. Dezember 2023 zugestimmt, 35 % des Stammkapitals der Motel One GmbH von der Marmor Lux HoldCo S.à r.l., Luxemburg, für einen Kaufpreis von 1.250 Mio. € zu erwerben („die Akquisition“). Im Rahmen der Akquisition wurde ein von der Motel One GmbH an die Marmor Lux HoldCo S.à r.l. gewährtes Upstream-Darlehen in Höhe von 23,8 Mio. € (zuzüglich Zinsen in Höhe von 0,7 Mio. €) im Wege der Schuldübernahme ohne Abzug vom Kaufpreis auf die One Hotels GmbH übertragen. Die One Hotels GmbH vollzog die Akquisition am 2. April 2024 in bar unter Verwendung (i) einer Darlehensfazilität in Höhe von insgesamt 800 Mio. € (die "Term Loan B-Fazilität") und (ii) des Gesamtnennbetrags von vorrangig besicherten Schuldverschreibungen in Höhe von 500 Mio. € (die "Notes").

Am 12. März 2024 wurden die übrigen 65 % des Stammkapitals der Motel One GmbH, die bisher von der One Hotels & Resorts GmbH, Grünwald (bis zum 19. März 2024: One Hotels & Resorts AG, München) gehalten wurden, mit einer Barkapitalerhöhung in Höhe von 100 Tsd. € in die One Hotels GmbH zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von 2.322 Mio. € eingebracht („die Einbringung“). Im Zusammenhang mit der Einbringung wurde ein Upstream-Darlehen von One Hotels & Resorts GmbH in Höhe von 44 Mio. € an die Motel One GmbH durch eine Fremdkapitalübernahme als sonstige Gegenleistung auf die One Hotels GmbH übertragen.

Nach der Einbringung und der Akquisition ist die One Hotels GmbH alleinige Gesellschafterin der Motel One GmbH geworden.

Im Anschluss an die Einbringung und Akquisition wurde das Hotelbetriebsgeschäft der Motel One Gruppe (die "Motel One Operating Group"), welches die Motel One Group GmbH und ihre Tochtergesellschaften umfasst, vom Immobiliengeschäft (die "Motel One Property Group"), welches die One Property Group GmbH & Co. KG (vormals: One RE Capital GmbH & Co. KG) und ihre Tochtergesellschaften umfasst, getrennt ("Carve-Out"). Der Carve-Out umfasste

- (i) (a) die Ausgliederung der Motel One Real Estate GmbH von der Motel One GmbH an die One Hotels GmbH, gefolgt von (b) der Ausgliederung der Motel One Real Estate GmbH von der One Hotels GmbH an die One RE Capital GmbH & Co. KG, eine neu gegründete Tochtergesellschaft der One Hotels & Resorts GmbH,
- (ii) die Übertragung von 100% der Anteile an der Motel One Development GmbH von der Motel One GmbH auf die One Hotels & Resorts GmbH,
- (iii) die Übertragung der 6%igen Beteiligung an der Immobilieneigentümergeellschaft M1RE Wien Operngasse GmbH & Co. KG, Wien, Österreich. von der Motel One Austria GmbH, Wien, Österreich, auf die Motel One Development GmbH, München.

Der Carve-Out wurde am 17. April 2024 abgeschlossen.

#### ***Einbringung der One Hotels GmbH in die Motel One Group GmbH***

Mit Wirkung zum 18. April 2024 hat die One Hotels & Resorts GmbH 100% der Anteile an der One Hotels GmbH in die Motel One Group GmbH, München (gegründet am 16. Februar 2024 als Blitz 24-36 GmbH, München) eingebracht.

Mit dem Abschluss der Einbringung ist die Motel One Group GmbH alleinige Gesellschafterin der One Hotels GmbH. Die Erstkonsolidierung nach § 301 HGB der One Hotels Group GmbH gilt ab der Einbringung, zu dem die Motel One Group GmbH die Beherrschung über die One Hotels GmbH erlangt hat.

#### ***Aufwärts-Verschmelzung der Motel One GmbH auf die One Hotels GmbH***

Am 21. August 2024 und mit Wirkung zum 1. Januar 2024 wurde die Motel One GmbH im Wege einer Aufwärtsverschmelzung auf die One Hotels GmbH verschmolzen. Danach wurde die One Hotels GmbH in Motel One GmbH umfirmiert.

### **1. AUFSTELLUNG DES KONZERNABSCHLUSSES**

Der Konzernabschluss der Motel One Group GmbH, München, wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des GmbH-Gesetzes (GmbHG) aufgestellt. Für die Konzernbilanz und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden die gesetzlichen Gliederungsschemata gem. § 298 Abs. 1 HGB i. V. m. §§ 266 ff. und 275 ff. HGB angewandt.

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

## 2. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der Motel One Group GmbH, München, alle Gesellschaften einbezogen, bei denen der Motel One Group GmbH, München, unmittelbar oder mittelbar die Mehrheit der Stimmrechte zustehen bzw. bei denen die Motel One Group GmbH unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

In den Konzernabschluss sind folgende Tochtergesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen worden:

	Gesellschaft	Stichtag der Erstkonsolidierung
1.	133 Greenwich LLC, Delaware	18. April 2024
2.	C1 Chicago LLC, Delaware	18. April 2024
3.	C1 Poland (vormals: Motel One Gdansk) sp.z.o.o., Warschau	18. April 2024
4.	M1 RE Brussels Brouckère SRL, Brüssel	18. April 2024
5.	MO London Blackfriars Ltd., London	18. April 2024
6.	MO London BNK Ltd., London	18. April 2024
7.	MO London Hyde Park Ltd., London	18. April 2024
8.	MO Porto, Unipessoal Lda., Lissabon	18. April 2024
9.	MO Southwark Ltd., London	18. April 2024
10.	MO133 GmbH, München	18. April 2024
11.	Motel One (Dublin) Liffey Ltd., Dublin	18. April 2024
12.	Motel One (Scotland) Ltd., Edinburgh	18. April 2024
13.	Motel One (UK) Ltd., London	18. April 2024
14.	Motel One Antwerp SRL, Brüssel	18. April 2024
15.	Motel One Austria GmbH, Wien	18. April 2024
16.	Motel One Belgium SRL, Brüssel	18. April 2024
17.	Motel One Copenhagen ApS, Kopenhagen	18. April 2024
18.	Motel One Czech s.r.o., Prag	18. April 2024
19.	Motel One France S.à.r.l., Paris	18. April 2024
20.	Motel One Germany Betriebs GmbH, München	18. April 2024
21.	Motel One GmbH (vormals: One Hotels GmbH), München	18. April 2024
22.	Motel One Italy S.r.l, Bozen	18. April 2024
23.	Motel One London EG Ltd., London	18. April 2024
25.	Motel One Netherlands B.V., Amsterdam	18. April 2024
26.	Motel One Paris Porte de Versailles S.à.r.l., Paris	18. April 2024
27.	Motel One Spain S.L., Barcelona	18. April 2024
28.	Motel One Switzerland GmbH, Basel	18. April 2024
29.	Motel One Warsaw Chopin sp.z.o.o., Warschau	18. April 2024
30.	TCO Prague Hyberska (vormals: Motel One Prague Hyberska) s.r.o., Prag	18. April 2024
31.	C1 NY Midtown LLC, Delaware	14. Juni 2024
32.	C1RE Chicago LLC, Delaware	31. Juli 2024
33.	Dasefortil Investments sp. Z o.o., Warschau	25. Nov. 2024

Die C1 NY Midtown LLC, Delaware, wurde am 14. Juni 2024 gegründet und ab diesem Zeitpunkt in den Konzern einbezogen.

Die Anteile an der C1RE Chicago LLC, Delaware, wurden am 31. Juli 2024 erworben und ab diesem Zeitpunkt wurde die Gesellschaft in den Konzern einbezogen.

Die Anteile an der Dasefortil Investments sp. Z o.o., Warschau, wurden am 25. November 2024 erworben und ab diesem Zeitpunkt wurde die Gesellschaft in den Konzern einbezogen.

Die P4C1 Wynwood LLC, Delaware, an der die C1RE Chicago LLC, Delaware, zu 44,2 % beteiligt ist, wurde aufgrund untergeordneter Bedeutung nicht nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

### 3. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Bei allen in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen entspricht der Stichtag des Einzelabschlusses dem Stichtag des Mutterunternehmens und damit des Konzernabschlusses.

Die **Kapitalkonsolidierung** der Tochterunternehmen erfolgt nach der Neubewertungsmethode. Der Wertansatz der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile an dem Tochterunternehmen wird mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals verrechnet. Das Eigenkapital wird mit dem Betrag angesetzt, der dem Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten entspricht, der diesem an dem für die Verrechnung maßgebenden Zeitpunkt beizulegen ist (§ 301 Abs. 1 HGB).

Im Rahmen der **Schuldenkonsolidierung** sind alle zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen bestehenden Ausleihungen und andere Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten verrechnet worden.

Infolge von Wertberichtigungen und Abzinsungen auf Konzernforderungen, unterschiedlicher Bewertung von Forderungen und Verbindlichkeiten in fremder Währung sowie aus Rückstellungen für konzerninterne Risiken sich ergebende Differenzen sind gegebenenfalls erfolgswirksam verrechnet worden. Für wesentliche konzerninterne Darlehen, die einen beteiligungsähnlichen Charakter haben, werden die Erträge oder Aufwendungen aus der Fremdwährungsumrechnung erfolgsneutral in dem Posten „Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung“ erfasst.

Die **Innenumsatzerlöse** und die übrigen konzerninternen Erträge sind mit den auf sie entfallenden Aufwendungen verrechnet worden.

**Zwischengewinne** werden, soweit vorhanden, eliminiert.



Auf die im Rahmen der Erstkonsolidierung aufgedeckten stillen Reserven und stille Lasten bzw. auf die dadurch entstehenden zeitlichen Ansatz- und Bewertungsdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz wurden **latente Steuern** gebildet. Diese latenten Steuern werden bei der Erstkonsolidierung erfolgsneutral erfasst und haben insofern Einfluss auf den resultierenden Geschäfts- oder Firmenwert bzw. passiven Unterschiedsbetrag aus der Konsolidierung. Des Weiteren werden aktive latente Steuern auf die durch Konsolidierungsmaßnahmen entstehenden Differenzen bei den Wertansätzen zwischen handelsrechtlichen Konzernabschluss und steuerlichen Wertansätzen gebildet.

#### 4. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Für alle in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze angewandt.

Für die Aufstellung des Konzernabschlusses waren im Wesentlichen unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend:

Sonstige entgeltlich von Dritten erworbenen **immaterielle Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert aktiviert und über den Zeitraum der Nutzung (3 bis 4 Jahre) planmäßig linear abgeschrieben. Die im Rahmen der Erstkonsolidierung angesetzten Markenrechte werden über die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge für Hotelgebäude abgeschrieben (28,4 Jahre).

Die **Geschäfts- oder Firmenwerte** aus der Erstkonsolidierung von Beteiligungen werden, soweit diese die Beteiligungen an aktiven Hotelbetriebsgesellschaften betreffen, entsprechend der Restlaufzeit der Mietverträge planmäßig linear abgeschrieben (28,4 Jahre). Sonstige Geschäfts- oder Firmenwerte werden über 10 Jahre abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** ist mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und, soweit abnutzbar, vermindert um die planmäßige Abschreibung bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Gebäude werden zwischen 30 bis 33 Jahre planmäßig linear abgeschrieben. Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer zwischen 5 bis 10 Jahre jeweils linear abgeschrieben. Alle, bis zur Fertigstellung der Hotels angefallenen, aktivierungsfähigen Fremdkapitalzinsen werden gemäß § 298 Abs. 1 i.V. m. § 255 Abs. 3 S. 2 HGB aktiviert.

Die **Einbauten auf fremden Grundstücken** werden über die Laufzeit der Mietverträge abgeschrieben.

**Geringwertige Vermögensgegenstände** mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter EUR 800,00 unterliegen der Sofortabschreibung.

**Beteiligungen** werden unter Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 311 Abs. 2 HGB mit den jeweiligen Anschaffungskosten ausgewiesen. **Ausleihungen** sind zum Nennwert bilanziert.

**Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, unfertige Leistungen** aus Projektgeschäften und **Waren** sind zu Anschaffungskosten bewertet, soweit nicht ein niedrigerer Wertansatz erforderlich war.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind mit dem Nennwert bzw. den Anschaffungskosten oder dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei den Forderungen sind erkennbare Einzelrisiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Dem allgemeinen Kreditrisiko ist durch eine Pauschalwertberichtigung auf Forderungen ausreichend Rechnung getragen.

Der **Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten** werden mit dem Nennbetrag angesetzt.

**Aktive latente Steuern** ergeben sich aus der unterschiedlichen Bewertung von Vermögenswerten und Schulden sowie aus Konsolidierungsvorgängen. Die Berechnung erfolgte unter Zugrundelegung des Körperschaftsteuersatzes von 15 %, des Solidaritätszuschlags von 5,5 %, des Gewerbesteuermessbetrags von 3,5 % und eines Gewerbesteuerhebesatzes von 460 %. Zudem werden steuerliche Verlustvorträge bei der Berechnung der aktiven latenten Steuern in Höhe der innerhalb der nächsten fünf Geschäftsjahre zu erwartenden Verlustverrechnung berücksichtigt. Dabei wurde der lokale Steuersatz der einbezogenen Gesellschaften zum Zeitpunkt der erwarteten Verlustverrechnung 25 % verwendet.

Das **Eigenkapital** wird mit dem Nominalwert angesetzt.

Die **Steuerrückstellungen** und die **sonstigen Rückstellungen** werden in Höhe des Erfüllungsbetrags angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, um alle zum Bilanzstichtag ungewissen Verbindlichkeiten abzudecken.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

**Sonderposten für Investitionszuschüsse** werden in voller Höhe passiviert und über die durchschnittliche Nutzungsdauer der Hoteleinrichtung (7 Jahre) bzw. des Gebäudes (33 Jahre) aufgelöst.

**Fremdwährungsforderungen und -verbindlichkeiten** werden gemäß § 256a HGB zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag bewertet.

**Passive latente Steuern** ergeben sich aus den Bewertungsunterschieden zwischen Handels- und Steuerbilanz bei den Marken, der Rückstellung für Archivierung, dem Ansatz von Vermögenswerten sowie den Beteiligungsansätzen. Die Berechnung erfolgte unter Zugrundelegung des Körperschaftsteuersatzes von 15 %, des Solidaritätszuschlags von 5,5 %, des Gewerbesteuermessbetrags von 3,5 % und eines Gewerbesteuerhebesatzes von 460 %.

Die Gesellschaft schließt **derivative Finanzinstrumente** zum Zwecke des Risikomanagements ab. Soweit möglich werden ökonomische Sicherungsbeziehungen durch die Bildung von Bewertungseinheiten bilanziell nachvollzogen. Hierbei wird die „Einfrierungsmethode“ angewendet, wonach die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko sowohl des Grundgeschäfts als auch des Sicherungsinstruments bilanziell unberücksichtigt bleiben. Im Falle etwaiger retrospektiver Unwirksamkeiten wird diesen, sofern sie eine Verlustspitze darstellen, mit dem Ansatz einer Drohverlustrückstellung aus Bewertungseinheiten Rechnung getragen.

Sofern keine Bewertungseinheiten gebildet werden können, werden Derivate mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Fall eines negativen beizulegenden Zeitwerts wird dieser als sonstige Rückstellung berücksichtigt; positive beizulegende Zeitwerte dürfen nach dem Vorsichtsprinzip nicht angesetzt werden.

Die **Umsatzerlöse** werden mit Leistungserbringung realisiert.

### **Währungsumrechnung**

Die Währungsumrechnung erfolgt gemäß § 308a HGB nach der modifizierten Stichtagskursmethode. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt (Berichtswährung).

Die Abschlüsse der ausländischen Tochtergesellschaften, werden wie folgt in die Berichtswährung (Euro) umgerechnet: Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag, Erträge und Aufwendungen zum Durchschnittskurs umgerechnet. Differenzen aus der Währungsumrechnung werden im Eigenkapital gesondert gezeigt.

Das Eigenkapital ausländischer Tochtergesellschaften wird zum jeweiligen Bilanzstichtag mit dem historischen Kurs zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung umgerechnet. Entstehende Differenzen aus der Währungsumrechnung werden gesondert im Eigenkapital ausgewiesen. Solange die Tochtergesellschaft in den Konsolidierungskreis einbezogen wird, erfolgt die Fortführung der Umrechnungsdifferenzen im Konzerneigenkapital. Scheiden Tochtergesellschaften aus dem Konsolidierungskreis aus, werden die entsprechenden Umrechnungsdifferenzen erfolgswirksam aufgelöst.

## **5. EINZELANGABEN ZUR KONZERN-BILANZ**

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist im nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt.

Aus der im Rahmen der Akquisition und Einbringung erfolgten Kaufpreisaufteilung ergibt sich eine Bewertung der Marken „Motel One“ und „The Cloud One“ in Höhe von TEUR 656.135. Die Marken werden über die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietrechte in der Motel One Gruppe zum Zeitpunkt der Akquisition und Einbringung von 28,4 Jahren abgeschrieben. Zum Bilanzstichtag beläuft sich der Restbuchwert auf TEUR 638.818.

Die **Geschäfts- oder Firmenwerte** betreffen die folgenden Gesellschaften:

	31.12.2024
	TEUR
Motel One GmbH (vormals: One Hotels GmbH)	2.138.018
C1RE Chicago LLC	791
	<u>2.138.809</u>

Aus der im Rahmen der Akquisition und Einbringung erfolgten Kaufpreisaufteilung ergibt sich ein Geschäfts- oder Firmenwert betreffend die Motel One GmbH von TEUR 2.196.739. Dieser wird über die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietrechte in der Motel One Gruppe zum Zeitpunkt der Akquisition und Einbringung von 28,4 Jahren abgeschrieben.

Im Rahmen des Ankaufs der Anteile an der C1RE Chicago LLC entstand ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von TEUR 826, der über eine Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben wird.

**Anteilsbesitz** der Motel One Group GmbH:

Name	Sitz	Be- teili- gung %	Eigen- kapital 31.12.24 TEUR	Jahres- ergebnis 2024 TEUR
<b>Anteile an verbundenen Unternehmen</b>				
<u>Motel One GmbH</u>	München	100,0	1.526.691	1.904
Motel One Austria GmbH	(mittelbar) Wien, Österreich	100,0	70.860	21.010
Motel One Belgium SRL	(mittelbar) Brüssel, Belgien	100,0	11.369	1.683
Motel One Czech s.r.o.	(mittelbar) Prag, Tschechien	100,0	2.176	403
Motel One (Dublin) Liffey Ltd.	(mittelbar) Dublin, Irland	100,0	3.178	3.252
Motel One France S.à r.l.	(mittelbar) Paris, Frankreich	100,0	4.034	1.400
Motel One Germany Betriebs GmbH **	(mittelbar) München	100,0	21.020	0
Motel One Italy S.r.l.	(mittelbar) Bozen, Italien	100,0	-49	-58
Motel One Netherlands B.V.	(mittelbar) Amsterdam, Niederlande	100,0	17.819	5.601
MO Porto, Unipessoal LDA	(mittelbar) Lissabon, Portugal	100,0	-218	-137
TCO Prague Hybernaska (vormals: C1 Prague) s.r.o.	(mittelbar) Prag, Tschechien	100,0	-4.546	-4.311
Motel One (Scotland) Ltd.	(mittelbar) Edinburgh, Schottland	100,0	10.155	5.059
Motel One Spain S.L.	(mittelbar) Barcelona, Spanien	100,0	8.772	3.695
Motel One Switzerland GmbH	(mittelbar) Basel, Schweiz	100,0	11.420	3.654
Motel One (UK) Ltd.	(mittelbar) London, UK	100,0	5.862	5.346
MO London Blackfriars Ltd.	(mittelbar) London, UK	100,0	-183	-179
MO London BNK Ltd.	(mittelbar) London, UK	100,0	-45	-45
MO London Hyde Park Ltd.	(mittelbar) London, UK	100,0	-1.673	-129
MO London Southwark Ltd.	(mittelbar) London, UK	100,0	-199	-195
Motel One London EG Ltd.	(mittelbar) London, UK	100,0	-50	-49
Motel One London Old Street Ltd.	(mittelbar) London, UK	100,0	-110	-106
Motel One Warsaw Chopin sp. z o.o.	(mittelbar) Warschau, Polen	100,0	2.970	661
Dasefortill Investments sp. z o.o.	(mittelbar) Warschau, Polen	100,0	-49	-50
Motel One Antwerp SRL	(mittelbar) Brüssel, Belgien	100,0	-1.581	-1.685
Motel One Paris Porte de Versailles S.à.r.l.	(mittelbar) Paris, Frankreich	100,0	-188	-155
C1 Poland (vormals: Motel One Gdansk) sp. z o.o.	(mittelbar) Warschau, Polen	100,0	-4.308	-4.091
Motel One Copenhagen ApS	(mittelbar) Kopenhagen, Dänemark	100,0	2.622	822
MO133 GmbH	(mittelbar) München	100,0	49	-31
133 Greenwich LLC	(mittelbar) Delaware, USA	100,0	-2.678	819
C1 Chicago LLC	(mittelbar) Delaware, USA	100,0	-477	-75
C1 NY Midtown LLC *	(mittelbar) Delaware, USA	100,0	-	-
C1RE Chicago LLC	(mittelbar) Delaware, USA	100,0	-1.254	-373
M1 RE Brussels Brouckère SRL	(mittelbar) Brüssel, Belgien	100,0	-968	-88
<b>Beteiligungen:</b>				
P4C1 Wynwood LLC *	(mittelbar) Delaware, USA	44,2	-	-

\* Die Angaben sind gemäß § 313 Abs. 3 Satz 4 HGB unterblieben.

\*\* Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der Motel One GmbH, München.

Die **unfertigen Leistungen** beinhalten noch nicht abgeschlossene Projektleistungen im Rahmen der Errichtung von Hotelgebäuden.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** bestehen zum 31. Dezember 2024 im Wesentlichen aus Einkommensteuerforderungen (TEUR 13.889), Umsatzsteuerforderungen (TEUR 10.198), Forderungen aus Rückvergütungen (TEUR 4.666), debitorischen Kreditoren (TEUR 2.737) sowie Forderungen aus Kostenerstattungen für ein nicht realisiertes Hotelprojekt (TEUR 1.841). Diese sind ebenso wie sämtliche Forderungen ausschließlich kurzfristig. Ferner sind in den sonstigen Vermögensgegenständen Kautionen in Höhe von TEUR 3.125 enthalten, deren Restlaufzeit entsprechend der zugrundeliegenden Mietverträge mehr als ein Jahr beträgt.

Der **Konzernbilanzgewinn** setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024 TEUR
Konzernjahresfehlbetrag	30.310
Konzernbilanzverlust	30.310

Die **sonstigen Rückstellungen** gliedern sich wie folgt:

	31.12.2024 TEUR
Personalkosten	7.556
Mietnachzahlungen und Mietnebenkosten	6.254
Kommissionen Reisebüros	4.976
Energie- und Wasserkosten	3.703
Urlaubs- und Guttage Mitarbeiter	3.084
Kurtaxe	2.989
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	2.754
Ausstehende Rechnungen	1.661
Grundsteuer	1.596
Fremdreinigung	1.345
Archivierungskosten	1.063
Grunderwerbsteuer	1.000
Wartung und Instandhaltung	799
Sonstige Personalarückstellungen (Abfertigungen)	716
Berufsgenossenschaft/Schwerbehindertenabgabe	607
Versicherungen	317
Müll	239
Wäsche	137
Sonstige	357
	<u>41.153</u>

**Verbindlichkeiten**

	Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR	Restlaufzeit von einem bis fünf Jahren TEUR	Restlaufzeit von über fünf Jahren TEUR	Bilanzwert TEUR
Verbindlichkeiten aus der Finanzierung	0	0	1.300.000	1.300.000
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	19.509	0	0	19.509
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.157	0	0	29.157
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.506	0	0	1.506
Sonstige Verbindlichkeiten	30.487	0	0	30.487
	<b>80.659</b>	<b>0</b>	<b>1.300.000</b>	<b>1.380.659</b>

Die Verbindlichkeiten aus der Finanzierung enthalten (i) eine Darlehensfazilität in Höhe von insgesamt TEUR 800.000 (die "Term Loan B-Fazilität") und (ii) vorrangig besicherte Schuldverschreibungen in Höhe von TEUR 500.000 (die "Notes"). Die Term Loan B-Fazilität sowie die Notes haben eine Laufzeit bis zum 2. April 2031. Die aus den Finanzierungen erhaltenen liquiden Mittel wurden zur Akquisition der 35 % des Stammkapitals der Motel One GmbH (vor Verschmelzung) von der Marmor Lux HoldCo S.à r.l., Luxemburg, für einen Kaufpreis von TEUR 1.250.000 sowie der mit der Akquisition verbundenen Kosten verwendet.

Für den im Jahr 2021 erfolgten Hinzuerwerb von 49% der Anteile an der Motel One Austria GmbH durch die Motel One GmbH wurde die Zahlung des Kaufpreises von 2022 bis 2025 in vier jährlichen Raten à TEUR 15.000 sowie die Zahlung des Earn-Outs von TEUR 9.000 im Jahr 2026 vereinbart. Am 28. August 2024 einigten sich die Kaufvertragsparteien auf die vorzeitige Rückzahlung der zu diesem Zeitpunkt ausstehenden Kaufpreisverbindlichkeit von TEUR 24.000 mit einem Betrag von TEUR 23.100. Damit sind sämtliche Verbindlichkeiten aus dem Hinzuerwerb der Anteile abgegolten.

Der **Sonderposten für Investitionszuschüsse** in Höhe von TEUR 4.721 umfasst im Wesentlichen Bau- und Einrichtungszuschüsse von Vermietern im Rahmen der Errichtung von Hotels, die entsprechend der durchschnittlichen Nutzungsdauer der Gebäude bzw. der Einrichtungsgegenstände aufgelöst werden.

## Latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern resultieren aus folgendem Sachverhalt:

	31.12.2024 TEUR
Eliminierung von Abschreibungen auf konzerninterne Aktivierungen	1.600
	<u>1.600</u>

Die passiven latenten Steuern resultieren aus folgenden Sachverhalten:

	31.12.2024 TEUR
Marken	203.942
Differenz bilanzieller Wertansatz Rückstellungen	40
	<u>203.982</u>

## 6. EINZELANGABEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHUNG

Von den **Umsatzerlösen** entfallen TEUR 790.909 auf den Hotelbetrieb und TEUR 26.681 auf Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen. Die Umsätze aus dem Hotelbetrieb wurden zu 62 % im Inland und zu 38 % im Ausland erzielt.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Veräußerung von Anteilen an Tochterunternehmen (TEUR 5.658), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in (TEUR 3.300), außergewöhnliche Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen aus Hilfen im Rahmen der Covid-19 Krise (TEUR 1.665), sonstige Kursgewinne (TEUR 1.959), Erträge aus Schadenersatzansprüchen (TEUR 500) sowie Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse (TEUR 597). In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind TEUR 3.300 periodenfremde Erträge enthalten.



Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen im Wesentlichen Mieten für Hotelgebäude externer Vermieter (TEUR 173.444), Kommissionen an Reisemittler (TEUR 44.129), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 22.764), Wartungsverträge (TEUR 17.307), Instandhaltung (TEUR 15.797), Kreditkartenkommissionen (TEUR 10.602), Grundbesitzabgaben (TEUR 9.528), Verkaufs- und Werbungskosten (TEUR 8.124), Versicherungen (TEUR 4.340), Ersatzbeschaffung (TEUR 3.448), Schulungskosten (TEUR 1.904), Rundfunkbeitrag/GEMA-Gebühren (TEUR 1.813), Reisekosten (TEUR 1.692), Bankgebühren (TEUR 1.482) sowie Kursverluste (TEUR 691). Zudem ergaben sich außergewöhnliche Aufwendungen aus der Rückzahlung von Hilfen im Rahmen der COVID-19 Krise in Höhe von TEUR 1.468. Die Bankgebühren und die Rechts-, Beratung- und Prüfungskosten sind in 2024 im Wesentlichen bedingt durch die am Anfang dieses Anhangs erläuterte Akquisition, Einbringung und den Carve Out.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** enthalten insbesondere die Verzinsung der seit April 2024 aufgenommenen Finanzierungen. Hierbei entfallen auf die Verzinsung der Term Loan B-Fazilität TEUR 44.334 und auf die Verzinsung der Notes TEUR 28.631 sowie die mit der Aufnahme dieser Finanzierungen verbundenen Finanzierungskosten in Höhe von TEUR 37.615. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten Zinsen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 377.

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** enthalten Zinsen aus verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 55.

In den **Steuern vom Einkommen und Ertrag** sind Erträge aus latenten Steuern in Höhe von TEUR 3.896 enthalten.

## 7. SONSTIGE ANGABEN

### Bewertungseinheiten

Zur Sicherung der Zinsrisiken aus den variabel verzinslichen Verbindlichkeiten aus der Finanzierung hat die Gesellschaft im Jahr 2024 Zinsswapgeschäfte abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2024 waren Zinsswaps mit einem Gesamtvolumen von TEUR 800.000 als Sicherungsgeschäfte zur Absicherung der Term Loan B-Fazilität über TEUR 800.000 in Mikro-Bewertungseinheiten zusammengefasst.

Sicherungs- geschäfte	Nominal in TEUR	Marktwerte in TEUR		maximale Fälligkeit
		positiv	negativ	
	600.000	-	-8.007	2027
Payer- Zinsswaps	100.000	-	-2.595	2029
	100.000	-	-5.176	2031
	<b>800.000</b>	-	<b>-15.778</b>	

Zum Abschlussstichtag ergibt sich die Höhe der mit den gebildeten Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken aus den erwarteten nachteiligen Zahlungsstromänderungen der zukünftigen Zinszahlungen aus der Term Loan B-Fazilität in Höhe von TEUR -15.778.

Die prospektive Wirksamkeit der einzelnen Sicherungsbeziehungen wird zu jedem Bilanzstichtag mittels der „Critical-Terms-Match-Methode“ festgestellt. Dabei wird sichergestellt, dass die wertbestimmenden Faktoren (unter anderem Nominalwert, Laufzeit, Zinszahlungstermine, etc.) des Grundgeschäfts und Sicherungsinstrument übereinstimmen. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich die Zahlungsströme aus Grundgeschäft und Sicherungsinstrument bei jeder einzelnen Sicherungsbeziehung vollständig über die gesamte Sicherungsperiode ausgleichen werden. Folglich werden die einzelnen Sicherungsbeziehungen als hoch wirksam eingestuft.

Gleiches gilt für die rückwirkende Ermittlung der bisherigen Wirksamkeit, da alle wertbestimmenden Faktoren zwischen dem abgesicherten Teil der Grundgeschäfte und dem absichernden Teil der Sicherungsinstrumente übereinstimmen. In diesen Fällen kann keine bilanziell relevante Unwirksamkeit entstehen.

Zum Stichtag ergab sich keine bisherige Unwirksamkeit, somit wurde keine Rückstellung für drohende Verluste aus Bewertungseinheiten erfasst.

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Insbesondere aus bis zum Stichtag abgeschlossenen Wartungsverträgen sowie aus sonstigen Leasingverträgen bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 25.093. Im Geschäftsjahr 2025 werden Verpflichtungen in Höhe von TEUR 19.415 fällig, in den Jahren 2026 bis 2029 TEUR 5.411 sowie TEUR 267 während der restlichen Laufzeit der Verträge.

#### Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen

Die Verpflichtungen von Konzerngesellschaften aus Miet- und Leasingverträgen enthalten die Mietraten für die fremd angemieteten Hotelgebäude der Motel One-Gruppe für die jeweilige Restlaufzeit von maximal bis zu 30 Jahren. Insgesamt betragen diese Verpflichtungen TEUR 4.809.366. Die Verpflichtung für 2025 beträgt TEUR 233.914, in den Jahren 2026 bis 2029 TEUR 939.103 und für die restliche Laufzeit der Mietverträge TEUR 3.636.349.

### **Haftungsverhältnisse**

Zum Bilanzstichtag bestehen folgende Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften, Gewährleistungsverträgen sowie sonstigen Haftungsverhältnissen für fremde Verbindlichkeiten:

Im Rahmen des Erwerbs der restlichen 49 % Anteile an der Motel One Austria GmbH, Wien, hatte die Gesellschaft diese hinzuerworbenen Geschäftsanteile an der Motel One Austria GmbH zur Sicherstellung des Abtretungspreises und der Kaufpreisraten an die VB Hot Entwicklungs GmbH, Wien, verpfändet. Mit vollständiger (vorzeitiger) Zahlung aller verbliebenen Kaufpreisraten im Geschäftsjahr 2024 ist die Verpfändung der hinzuerworbenen Geschäftsanteile erloschen.

Im Rahmen der Finanzierung hat die Motel One GmbH, München, die Geschäftsanteile an den Tochtergesellschaften Motel One Germany Betriebs GmbH, München, Motel One (UK) Limited, London, Großbritannien sowie Motel One Austria GmbH, Wien, Österreich, als Sicherheit verpfändet.

### Avale

Die Gesellschaft hat für zwei Avalkreditrahmen die Haftung übernommen. Die Avalkreditrahmen waren zum Stichtag in Höhe von TEUR 6.264 in Anspruch genommen.

### Bürgschaften

Im Rahmen des Forward Funding Vertrages für das in 2023 abgeschlossene Bauvorhaben der M1RE (Dublin) Liffey Limited hat die Motel One GmbH eine Bürgschaft in Höhe von TEUR 50 gegenüber dem Entwickler, der Fitzwilliam RE Properties Limited, übernommen.

Aktuell hat die Gesellschaft keine Kenntnisse darüber, dass sich die bestehenden Haftungsrisiken konkretisieren und eine mögliche Inanspruchnahme der Gesellschaft droht.

### Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus den Bilanzposten Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

### **Mindestbesteuerung**

Der Motel One Konzern fällt 2024 noch nicht in den Anwendungsbereich der von der OECD veröffentlichten globalen Mindestbesteuerungsregelungen (Säule 2). Die Regelungen der OECD und des deutschen Mindeststeuergesetzes sind für den Motel One Konzern frühestens für das Geschäftsjahr 2025 anwendbar. Die Regelungen zur Qualified Domestic Minimum Top-up Tax (QDMTT, nationale Ergänzungssteuer) anderer Jurisdiktionen werden zu den jeweiligen Erstanwendungszeitpunkten gewürdigt. Für das Geschäftsjahr 2025 erwarten wir keine wesentliche Erhöhung der laufenden Steuern aufgrund der Anwendung der globalen Mindestbesteuerungsregelungen.

### **Mitarbeiter**

Im Rumpfgeschäftsjahr 2024 wurden durchschnittlich 3.634 Mitarbeiter beschäftigt. Davon sind 154 Mitarbeiter in der Verwaltung und 3.484 Mitarbeiter in den Hotelbetrieben beschäftigt.

### **Mitglieder der Geschäftsführung**

Mitglieder der Geschäftsführung der Muttergesellschaft im Geschäftsjahr 2024 waren:

Stefan Lenze	Rechtsanwalt, München (Co-Chief Executive Officer)
Armin Rödel	Kaufmann, Ottobrunn (Chief Financial Officer)
Michael Wiessler	Wirtschaftsinformatiker, Ottobrunn (Chief Technology Officer)
Daniel Müller	Kaufmann, München, ab 1. September 2024 (Co-Chief Executive Officer)

### **Gesamtbezüge der Geschäftsführung**

Die Bezüge der Geschäftsführer betragen im Rumpfgeschäftsjahr TEUR 11.311. Die Bezüge ehemaliger Geschäftsführer betragen TEUR 3.392.

### **Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

Die erfassten Honorare des Abschlussprüfers, EY GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, und seiner internationalen Verbundunternehmen betragen im Rumpfgeschäftsjahr für die Abschlussprüfung TEUR 661, für Steuerberatungsleistungen TEUR 810 und für sonstige Leistungen TEUR 162.

### **Ereignisse nach dem Stichtag**

Mit Geschäftsanteilsübertragungsvertrag vom 28. Februar 2025 zwischen der bisherigen Alleingeschafterin der Motel One Group GmbH, München, der One Hotels & Resorts GmbH, Grünwald, und PAI Partners S.a.r.l., Luxemburg, wurde die Veräußerung von 80% der Kapitalanteile an der Motel One Group GmbH an PAI Partners vereinbart. Die Übertragung der Anteile steht unter aufschiebenden Bedingungen, insbesondere behördlichen Genehmigungen, und wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2025 abgeschlossen werden.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 28. Februar 2025 wurde eine Vorabauschüttung auf den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2025 in Höhe von TEUR 95.000 an die One Hotels & Resorts GmbH, Grünwald, beschlossen.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage hatten, gab es nicht."

### Konzernverhältnisse

Zum Bilanzstichtag werden 100,00 % der Anteile der Motel One Group GmbH, München, von der One Hotels & Resorts GmbH, Grünwald (vormals: Münsing) gehalten. Die (indirekte) Muttergesellschaft der One Hotels & Resorts GmbH, Grünwald, die M&C One GmbH, Grünwald, stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen gemäß § 290 Abs. 1 HGB auf. Der Konzernabschluss wird gemäß §§ 325 ff. HGB offengelegt und kann in den Geschäftsräumen der M&C One GmbH in 82031 Grünwald, Südliche Münchner Straße 42b, sowie beim Registergericht München eingesehen werden.

### Befreiungsvorschrift gemäß § 264 Abs. 3 HGB

Die in den Konzernabschluss einbezogene Motel One Germany Betriebs GmbH, München, erstellt unter Inanspruchnahme des § 264 Abs. 3 HGB keinen Lagebericht und legt ihren Abschluss nicht offen.

### Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens schlägt vor, den Bilanzverlust des Mutterunternehmens in Höhe von EUR 210.903,94 auf neue Rechnung vorzutragen.

München, den 15. April 2025

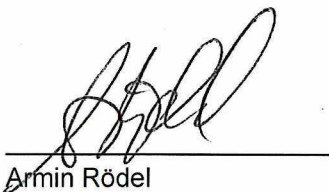
Die Geschäftsführung



Stefan Lenze



Daniel Müller



Armin Rödel



Michael Wiessler

Motel One Group GmbH (vormals: One Hotels Group GmbH), München  
 Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens im Rumpfgeschäftsjahr vom 18. April bis 31. Dezember 2024

Anlage zum Anhang

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						31.12.2024 EUR	Kumulierte Abschreibungen				31.12.2024 EUR	Buchwerte 31.12.2024 EUR
	Zugänge aus Erstkonsolidierung EUR	Zugang aus Konsolidierung EUR	Währungsdiff. EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR		Erstkonsolidierung EUR	Währungsdiff. EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR		
<b>A. Anlagevermögen</b>													
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	670.047.157,43	0,00	3.675,64	253.935,10	3.659.324,53	390.553,99	667.035.997,63	12.620.393,01	3.380,31	17.829.315,70	3.659.324,53	26.793.764,49	640.242.233,14
2. Geschäfts- oder Firmenwert	2.196.739.483,70	825.503,29	0,00	0,00	0,00	0,00	2.197.564.986,99	0,00	0,00	58.755.807,36	0,00	58.755.807,36	2.138.809.179,63
3. Geleistete Anzahlungen	390.553,99	0,00	0,00	0,00	0,00	-390.553,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>2.867.177.195,12</b>	<b>825.503,29</b>	<b>3.675,64</b>	<b>253.935,10</b>	<b>3.659.324,53</b>	<b>0,00</b>	<b>2.864.600.984,62</b>	<b>12.620.393,01</b>	<b>3.380,31</b>	<b>76.585.123,06</b>	<b>3.659.324,53</b>	<b>85.549.571,85</b>	<b>2.779.051.412,77</b>
<b>II. Sachanlagen</b>													
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	30.211.436,66	0,00	292.145,38	1.090.046,43	0,00	463.066,05	32.056.694,52	8.824.617,91	88.332,57	1.391.656,51	0,00	10.304.606,99	21.752.087,53
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	257.949.758,12	0,00	1.222.793,13	27.237.492,74	3.506.825,86	33.472.335,56	316.375.553,69	172.074.446,67	1.000.239,35	44.124.812,83	3.483.904,77	213.715.594,08	102.659.959,61
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	39.693.815,95	0,00	185.785,16	10.997.182,47	2.115.429,12	-33.935.401,61	14.825.952,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.825.952,85
	<b>327.855.010,73</b>	<b>0,00</b>	<b>1.700.723,67</b>	<b>39.324.721,64</b>	<b>5.622.254,98</b>	<b>0,00</b>	<b>363.258.201,06</b>	<b>180.899.064,58</b>	<b>1.088.571,92</b>	<b>45.516.469,34</b>	<b>3.483.904,77</b>	<b>224.020.201,07</b>	<b>139.237.999,99</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>													
1. Beteiligungen	1.149.227,47	11.791.317,74	0,00	0,00	1.149.227,47	0,00	11.791.317,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.791.317,74
2. Sonstige Ausleihungen	582.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	582.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	582.000,00
	<b>1.731.227,47</b>	<b>11.791.317,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.149.227,47</b>	<b>0,00</b>	<b>12.373.317,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.373.317,74</b>
<b>Gesamt</b>	<b>3.196.763.433,32</b>	<b>12.616.821,03</b>	<b>1.704.399,31</b>	<b>39.578.656,74</b>	<b>10.430.806,98</b>	<b>0,00</b>	<b>3.240.232.503,42</b>	<b>193.519.457,59</b>	<b>1.091.952,23</b>	<b>122.101.592,40</b>	<b>7.143.229,30</b>	<b>309.569.772,92</b>	<b>2.930.662.730,50</b>

**Motel One Group GmbH (vormals: One Hotels Group GmbH),  
München****Konzernlagebericht der Geschäftsführung****für das Rumpfgeschäftsjahr****vom 18. April 2024 bis 31. Dezember 2024**

---

Die Motel One Group GmbH und ihre Tochtergesellschaften (die Motel One Gruppe) betreiben das operative Hotelgeschäft der Marken „Motel One“ und „The Cloud One“. Bezüglich der im Geschäftsjahr 2024 stattgefundenen Reorganisation verweisen wir auf die Ausführungen im Anhang.

**1. DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS****Entwicklung der Gesamtwirtschaft**

Die zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft, die hohen Energiekosten und das weiterhin erhöhte Zinsniveau führten zu einem erneuten Schrumpfen der deutschen Wirtschaft im Jahr 2024. Neben konjunkturellen und strukturellen Belastungen wirkten sich die unsicheren wirtschaftlichen Aussichten negativ auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung aus. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war im Jahr 2024 um 0,2% niedriger als im Vorjahr. (Quelle: statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 019 vom 15. Januar 2025).

**Entwicklung des Hotelmarkts in Europa**

Der Hotelmarkt in Europa weist für das Kalenderjahr 2024 einen RevPAR Anstieg (Erlös pro verfügbarem Zimmer) von 6,0% zum Vorjahr aus. Deutschland verzeichnete einen Anstieg in der Belegung von 3,0% und im Durchschnittspreis von 3,8%, Österreich von 2,2% in der Belegung und 5,2% im Durchschnittspreis, UK von 0,6% in der Belegung und 1,9% im Durchschnittspreis. (Quelle: STR Global, European Hotel Review vom 22. Januar 2025).

## **Entwicklung des Standortnetzes der Motel One Gruppe**

Zum Jahresende waren 99 Hotels mit 27.928 Zimmern in Betrieb. In 2024 wurden die Motel One Hotels Karlsruhe und Antwerpen eröffnet. Unter der Marke The Cloud One wurden die Hotels Düsseldorf Kö-Bogen, Prag und Danzig eröffnet. Das Hotel Nürnberg Hauptbahnhof wurde von Motel One zu The Cloud One rebrandet. Hiermit werden nach den Hotels Hamburg Kontorhaus und New York sechs Hotels unter der neuen Lifestyle-Marke geführt.

## **Mitarbeiterentwicklung**

Auch in 2024 wurde die Mitarbeiterbefragung „One Emotion“ durchgeführt. Hierbei wurde erfragt, wie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Hotels und im HeadOffice die Professionalität des Arbeitsumfelds, den Teamgeist und das Vertrauen sowie die Information & Kommunikation im Unternehmen erleben. Ebenfalls sollte die persönliche Motivation und Identifikation mit Motel One bewertet und die Qualifikationsmöglichkeiten eingeschätzt werden. Zu allen Themenbereichen wurden Anregungen und Verbesserungsvorschläge aktiv eingefordert.

Mit einer Rücklaufquote von 73% in den Hotels und 76% im HeadOffice konnten Informationen generiert werden, aus denen in der Folge Maßnahmen zur Verbesserung der Mitarbeiterzufriedenheit erarbeitet und umgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere die technische Infrastruktur der Hotels und des HeadOffice, die Weiterentwicklungs- und Trainingsmöglichkeiten, die Feedback- und Wertschätzungskultur sowie die Zusammenarbeit zwischen den Hotels und dem HeadOffice bzw. den Abteilungen untereinander. Um die Wertschätzung für die erbrachten Leistungen auszudrücken, erfolgte in 2024 im Rahmen von Bonuszahlungen die finanzielle Beteiligung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am Unternehmenserfolg.



Insbesondere die weiterhin auf einem hohen Niveau liegenden Ergebnisse zur persönlichen Motivation und zur Identifikation mit dem Arbeitgeber und den Marken Motel One und The Cloud One unterstreichen, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter das Fundament für die Fortführung des erfolgreichen Expansionskurses des Unternehmens bilden.

## **ERLÄUTERUNG ZUR ERTRAGSLAGE**

Die Erläuterung zur Ertragslage erfolgt auf Basis einer betriebswirtschaftlichen Betrachtungsweise. Die Steuerung der Motel One Gruppe konzentriert sich auf den betrieblichen Umsatz der Hotelbetriebe, welcher insbesondere durch den erzielten Erlös pro verfügbarem Zimmer (RevPar) als Produkt aus Auslastung und Durchschnittspreis dargestellt wird. Als weiterer wesentlicher Leistungsindikator neben dem betrieblichen Umsatz wird zur Steuerung und Überprüfung der Rendite der betriebliche EBITDA herangezogen.

Die folgenden Werte (in TEUR sofern nicht anders angegeben) beziehen sich auf das Rumpfgeschäftsjahr 2024.

<b>Erlös pro verfügbarem Zimmer (EUR)</b>	<b>106,2</b>
Betrieblicher Umsatz	798.987
Sonstiger Umsatz	18.603
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>817.590</b>
Materialaufwand inkl. Bestandsveränderungen	-147.782
Personalaufwand <sup>1</sup>	-121.484
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen sowie sonstige Steuern <sup>2</sup>	-128.304
<b>Earnings before Interest, Taxes, Depreciation, Amortization and Rent (EBITDAR)</b>	<b>420.020</b>
Mietaufwendungen <sup>3</sup>	-173.444
<b>Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (EBITDA)</b>	<b>246.576</b>
Abschreibungen immaterielle Vermögenswerte	-76.586
Abschreibungen Sachanlagevermögen	-45.516
<b>Earnings before Interest and Taxes (EBIT)</b>	<b>124.474</b>
Refinanzierungskosten <sup>4</sup>	-69.195
Zinsaufwand aus Finanzierungen <sup>5</sup>	-73.876
Finanz- und Beteiligungsergebnis <sup>6</sup>	7.407
<b>Earnings before Tax (EBT)</b>	<b>-11.190</b>
Ertragsteuern	-23.016
Latente Steuern	3.896
<b>Konzern-Jahresfehlbetrag</b>	<b>-30.310</b>

<sup>1)</sup> Von den Personalaufwendungen laut Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von TEUR -134.796 wurden TEUR -13.312 in die Refinanzierungskosten umgegliedert.

<sup>2)</sup> Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf TEUR 9.457, die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf TEUR -90.349, die sonstigen Steuern auf TEUR -2.520. Weitere sonstige betriebliche Erträge in Höhe von TEUR 5.658 sind in das Finanz- und Beteiligungsergebnis umgegliedert. Weitere sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR -18.268 sind in die Refinanzierungskosten und TEUR -910 in den Zinsaufwand aus Finanzierungen umgegliedert, die Mietaufwendungen sind separat dargestellt.

<sup>3)</sup> Mietaufwendungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten.

<sup>4)</sup> In den Refinanzierungskosten sind aus den Personalaufwendungen umgegliederte Aufwendungen in Höhe von TEUR 13.312, aus den sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgegliederte Aufwendungen in Höhe von TEUR -18.268 sowie aus den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen umgegliederte Aufwendungen in Höhe von TEUR -37.615 enthalten.

<sup>5)</sup> Im Zinsaufwand aus Finanzierungen sind aus den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen TEUR -72.966 sowie aus den sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgegliederte Aufwendungen in Höhe von TEUR -910 enthalten.

<sup>6)</sup> Finanz- und Beteiligungsergebnis = Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge abzgl. Zinsen und ähnliche Aufwendungen zuzüglich Erträge aus der Veräußerung von Finanzanlagen. Aus den Zinsaufwendungen wurden TEUR -72.966 zur separaten Darstellung in den Zinsaufwand aus Finanzierungen umgegliedert. Weitere TEUR -37.615 wurden zur separaten Darstellung in die Refinanzierungskosten umgegliedert. Im Finanz- und Beteiligungsergebnis sind aus den sonstigen betrieblichen Erträgen umgegliederte Erträge aus der Veräußerung von Finanzanlagen in Höhe von TEUR 5.658 enthalten.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2024 lag die Auslastung bei 74,9%, der Erlös pro verfügbarem Zimmer lag bei EUR 106,2.

Der in den Hotelbetrieben erzielte Umsatz beläuft sich im Rumpfgeschäftsjahr 2024 auf TEUR 798.987. Nach Material-, Personal- und Mietaufwendungen sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträgen wurde im Rumpfgeschäftsjahr 2024 ein EBITDA von TEUR 246.576 erzielt.

Die regulären Abschreibungen der im Rahmen der Erstkonsolidierung aufgedeckten stillen Reserven und des Geschäfts- oder Firmenwerts belaufen sich auf TEUR 76.586. Nach regelmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen im Rumpfgeschäftsjahr 2024 in Höhe von TEUR 45.516 verbleibt ein EBIT von TEUR 124.474.

Aufgrund der Aufnahme der Finanzierungen über TEUR 1.300.000 ergaben sich Einmal-Kosten in Höhe von TEUR 69.195. Die laufenden Zinsaufwendungen für die Finanzierungen belaufen sich auf TEUR 73.876.

Aufgrund der Einmal-Effekte ergibt sich im Rumpfgeschäftsjahr 2024 ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von TEUR -11.190. Nach Ertrags- und latenten Steuern beträgt der Konzern-Jahresfehlbetrag TEUR -30.310.

## ERLÄUTERUNG ZUR FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Die Erläuterung zur Finanz- und Vermögenslage erfolgt auf Basis einer betriebswirtschaftlichen Betrachtungsweise.

### FINANZLAGE

Die folgenden Werte (in TEUR) beziehen sich auf das Rumpfgeschäftsjahr 2024.

<b>Periodenergebnis</b>	<b>-30.310</b>
Abschreibungen	122.102
Veränderung Working Capital	-14.828
Zinsaufwand	108.832
Steueraufwand	19.120
Steuerzahlungen	-33.847
Zahlungsunwirksame Eträge	-11.060
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b><u>160.009</u></b>
Investitionen Sachanlagevermögen	-39.325
Investitionen immaterielles Anlagevermögen	-254
Investitionen Finanzanlagevermögen	-11.791
Einzahlungen aus Abgängen Finanzanlagevermögen	6.807
Zinserträge	2.102
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b><u>-42.461</u></b>
Auszahlungen aus Minderung Anteile anderer Gesellschafter	-23.100
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzanleihen	50.000
Zinszahlungen	-90.540
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b><u>-63.640</u></b>
Veränderung Finanzmittelbestand	53.908
Wechselkurseffekte Finanzmittelbestand	1.175
Konsolidierungskreisänderungen Finanzmittelbestand	-673
Vortrag Finanzmittelbestand	138.217
<b>Finanzmittelbestand per 31.12.2024</b>	<b><u>192.627</u></b>

Das Periodenergebnis für das Rumpfgeschäftsjahr 2024 ist durch die Einmaleffekte aus der Aufnahme und durch die laufende Verzinsung der Finanzierungen belastet. Zudem ergeben sich aufgrund der regulären Abschreibungen auf die Marke und den Geschäfts- oder Firmenwert nicht zahlungswirksame Abschreibungen. Bereinigt um diese Effekte beläuft sich der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Rumpfgeschäftsjahr 2024 auf TEUR 160.009.

Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit für das Rumpfgeschäftsjahr 2024 sind insbesondere Investitionen in das ReDesign bestehender sowie in die Ausstattung neuer Hotelimmobilien von insgesamt TEUR 39.325 enthalten. Inklusive der Investitionen in das Finanzanlagevermögen im Rahmen der Akquisition von Anteilen an einer Hotelprojektgesellschaft in Miami in Höhe von TEUR 11.791 sowie den Erlösen in Höhe von TEUR 6.807 aus dem Verkauf von Anteilen an Tochtergesellschaften im Rahmen der Neustrukturierung der Motel One Gruppe beläuft sich der Cashflow aus der Investitionstätigkeit im Rumpfgeschäftsjahr 2024 auf TEUR 42.461.

Nach dem Zeitpunkt der Entstehung des Motel One Group Konzerns wurden die zu diesem Zeitpunkt noch ausstehenden Verbindlichkeiten aus dem Kauf der Minderheitsanteile an der Motel One Austria GmbH in Höhe von TEUR 23.100 vorzeitig vollständig gezahlt.

Aus der Aufnahme der Finanzierungen in Höhe von TEUR 1.300.000 wurde der Kaufpreis für die 35% Minderheitsanteile an der Motel One GmbH in Höhe von TEUR 1.250.000 auf verkürztem Zahlungsweg entrichtet. Der überschießende Betrag aus der Finanzierung in Höhe von TEUR 50.000 wurde zur Zahlung der mit der Aufnahme der Finanzierungen verbundenen und in den Zinszahlungen ausgewiesenen Arrangement Fees in Höhe von TEUR 37.615 verwendet. Die im Rumpfgeschäftsjahr 2024 gezahlten weiteren Zinsen insbesondere auf die Finanzierungen belaufen sich auf TEUR 52.925. Die zum Bilanzstichtag bestehenden Zinsverbindlichkeiten auf die Finanzierungen in Höhe von TEUR 20.372 sind im Working Capital ausgewiesen.

Insgesamt beläuft sich der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit im Rumpfgeschäftsjahr 2024 damit auf TEUR 63.640.

Der Finanzmittelbestand beläuft sich zum Jahresende 2024 auf TEUR 192.627.

## VERMÖGENSLAGE

Das Wachstum der Motel One Gruppe basiert weiter auf einer soliden Finanzplanung. Nach Einbringung der Anteile an der Motel One Gruppe durch die One Hotels & Resorts GmbH in die Konzernmuttergesellschaft Motel One Group GmbH belaufen sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 die Immateriellen Vermögenswerte auf TEUR 2.779.051. Dabei entfällt auf die Marken „Motel One“ und „The Cloud One“ ein Buchwert von TEUR 638.818 und auf den Geschäfts- oder Firmenwert ein Buchwert von TEUR 2.138.809.

Das Eigenkapital beträgt TEUR 1.520.696. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 48%.

	2024	
	TEUR	%
Immaterielle Vermögenswerte	2.779.051	87,1
Sach- und Finanzanlagevermögen	151.612	4,8
Umlaufvermögen	67.619	2,1
flüssige Mittel	192.627	6,0
<b>Total Aktiva</b>	<b>3.190.909</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital	1.520.696	47,7
Rückstellungen	80.850	2,5
Verbindlichkeiten aus der Finanzierung	1.300.000	40,7
Übrige Verbindlichkeiten	80.660	2,5
Nicht rückzahlbare Zuschüsse	4.721	0,1
Passive latente Steuern	203.982	6,4
<b>Total Passiva</b>	<b>3.190.909</b>	<b>100,0</b>
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>48%</b>	
Working Capital	302.594	
Nettoverschuldung	1.107.373	

Übrige Verbindlichkeiten = Verbindlichkeiten – Verbindlichkeiten aus der Finanzierung

Working Capital = Rückstellungen + Übrige Verbindlichkeiten + Nicht rückzahlbare Zuschüsse – Umlaufvermögen.

Nettoverschuldung = Verbindlichkeiten aus der Finanzierung – flüssige Mittel

Insbesondere durch die Aufnahme von Finanzierungen in Höhe von insgesamt TEUR 1.300.000, die zum Rückkauf der Minderheitsanteile an der Motel One GmbH verwendet wurden, beläuft sich die Nettoverschuldung auf TEUR 1.107.373. Im Rumpfgeschäftsjahr 2024 wurden die ausstehenden Kaufpreistraten für die Anteile an der Motel One Austria GmbH in Höhe von TEUR 23.100 vorzeitig vollständig beglichen.

## **GESAMTAUSSAGE ZUR LAGE**

Die Auslastung der Gruppe lag im Rumpfgeschäftsjahr 2024 mit 74,9% auf einem sehr hohen Niveau. Der betriebliche Umsatz der Hotelbetriebe belief sich für diesen Zeitraum auf TEUR 798.987. Es konnte ein EBITDA von TEUR 246.576 erzielt werden.

Mit der in 2024 erfolgten Umstrukturierung der Motel One Gruppe und der Neuaufnahme der Finanzierungen weisen die Vermögens- und Finanzlage weiterhin hohe Liquiditätsreserven und solide Bilanzrelationen aus.

Aus Sicht der Geschäftsführung ist das Rumpfgeschäftsjahr zufriedenstellend verlaufen.

## **CHANCEN UND RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN GESCHÄFTSENTWICKLUNG**

### **Risikomanagement**

Die Geschäftstätigkeit der Motel One Gruppe unterliegt verschiedenen Gesetzen und Vorschriften, die sich unter anderem auf die Verhinderung von illegaler Beschäftigung, Bestechung, Korruption und Geldwäsche sowie auf die Einhaltung von Kartell-, Datenschutz-, Verbraucherschutz- und Mindestlohnvorschriften beziehen. Hierzu hat die Motel One Gruppe Risikomanagement- und Compliance-Verfahren und -Kontrollen eingerichtet, um Verstöße zu verhindern oder aufzudecken.

Das Risikomanagement insgesamt und die einzelnen identifizierten Risiken und Chancen sowie ihre Entwicklung sind Gegenstand regelmäßiger Treffen der Geschäftsführung.

### **Risikofaktoren**

Folgende Risiken können nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklung unseres Geschäfts haben. Die Reihenfolge der dargestellten Risiken spiegelt die gegenwärtige Einschätzung des relativen Risikoausmaßes wider.

#### 1. Umfeldrisiken

Mit den geopolitischen Spannungen, insbesondere den Auswirkungen des Ukraine-Krieges, sowie der ungewissen Entwicklung der internationalen (Wirtschafts-) Beziehungen bestehen globale Risiken, die sich negativ auf die Geschäftsentwicklung auswirken können.

Daneben können konjunkturelle Einflüsse, politische Restriktionen und Maßnahmen, welche die Wirtschaft beeinflussen, negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Motel One Gruppe haben.

## 2. Branchenrisiken

Die Gesellschaft betätigt sich zusammen mit ihren Tochtergesellschaften mit dem Hotelbetrieb und ist damit den diesen Geschäften inhärenten Risiken ausgesetzt. Diesen Risiken wird durch ein umfangreiches Controlling Rechnung getragen, um dadurch zeitnah Abweichungen und Fehlentwicklungen entdecken und beheben zu können.

Der zu beobachtenden Intensivierung des Wettbewerbs durch den Eintritt neuer Marktteilnehmer wird durch eine stetige Weiterentwicklung der Hotelmarken, den Ausbau von Kundenbindungsprogrammen, die weitere Optimierung der Buchungsprozesse sowie den Ausbau des eigenen Hotelportfolios Rechnung getragen.

## 3. Leistungswirtschaftliche Risiken

Zur Früherkennung von Risiken und Fehlentwicklungen im operativen Geschäftsbereich hat die Gesellschaft ein umfangreiches Controlling und Reporting System geschaffen, welches sehr zeitnah sowohl hinsichtlich der Qualität über Gästebeurteilungen, Online-Bewertungen und Benchmark Analysen, als auch über Finanzinformationen mit Ergebnisentwicklungen der Hotels verfügt.

Beim Abschluss von Mietverträgen werden zur Vermeidung von Standortrisiken bei Standortentscheidungen detaillierte Projektstudien und Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt. Basis der Entscheidungen sind, neben der strategischen Positionierung und der Einschätzung des Mikrostandortes, das Volumen und die Struktur der Nachfrage, die Mitbewerbersituation und das zu erwartende Preisgefüge in Relation zur Investition bzw. Miete pro Zimmer.

Risiken durch steigende Beschaffungskosten für Energie, Waren und Dienstleistungen wird durch langfristige Lieferverträge und zentrale Einkaufsverträge begegnet.

## 4. Finanzwirtschaftliche Risiken

Wesentliche Finanzierungsbausteine sind die im Rahmen des Rückkaufs der 35% Minderheitsanteile aufgenommene „Term Loan B-Fazilität“ und die „Notes“. Die Verbindlichkeiten aus diesen Finanzierungen sind am 2. April 2031 fällig. Für diese Finanzierungen besteht generell ein Kündigungsrecht bei einer Änderung der Eigentümerstruktur. Aus diesen Fremdfinanzierungen ergeben sich regelmäßige kurzfristige Liquiditätsabflüsse aus Zinsleistungen. Die Zinsentwicklung wird eng beobachtet und mögliche Chancen und Risiken aus der erwarteten Entwicklung werden gegeneinander abgewägt. Für die im Jahr 2024 aufgenommenen Fazilitäten wurden entsprechende Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.



Weitere wesentliche Liquiditätsabflüsse resultieren aus Mietzahlungen für angemietete Hotelimmobilien. Wie auch aus den Zinszahlungen für die langfristigen Finanzierungsbausteine ergeben sich aus den überwiegend mit langfristigen Mietverträgen betriebenen Hotels Risiken, da sich insbesondere langanhaltende wirtschaftlichen Krisen negativ auf die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft auswirken können.

Kurzfristige Liquiditätsrisiken werden durch eine kurz- und mittelfristige Finanzplanung, die Vorhaltung liquider Mittel sowie die Vorhaltung von Kreditlinien reduziert.

Ausfallrisiken auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus dem Hotelbetrieb bestehen aufgrund der Natur der Geschäftstätigkeit nicht im wesentlichen Umfang.

## 5. Sonstige Risiken

Risiken bestehen zudem in der Gewinnung und im Halten von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den Hotels und in der Hauptverwaltung, die sich negativ auf den Betrieb und die Expansion des Unternehmens auswirken können.

Für das Tagesgeschäft der Hotel-Betriebsgesellschaften und der Hauptverwaltung sind wir auf die ständige Verfügbarkeit von Informationstechnologien angewiesen. Zu diesen Systemen und Prozessen gehören unter anderem unsere internen Betriebssysteme. Jegliche Unterbrechungen, Ausfälle, Manipulationen oder Schäden an diesen informationstechnischen Systemen könnten zu Verzögerungen oder Unterbrechungen unserer Geschäftsprozesse führen.

Neben den genannten Risiken sind gegenwärtig keine wesentlichen Risiken erkennbar, die einen bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Einfluss haben könnten.

## **Wachstumschancen**

Das vertraglich gesicherte Netzwerk wuchs in 2024 auf 130 Hotels mit 36.678 Zimmern. Damit befinden sich 31 Hotels mit 8.750 Zimmern in der Entwicklung.

127 Hotels sind auf Basis langfristiger Mietverträge und 3 Hotels auf Basis von Management-Verträgen mit externen Investoren gesichert.

Für das Jahr 2025 sind fünf Neueröffnungen von Hotels unter der Marke Motel One geplant. Nach der im April erfolgten Eröffnung des Motel One München Hauptbahnhof sollen weitere Eröffnungen in London, Lissabon, Paris und Wien erfolgen.

Mit den für die Zukunft sowohl unter der Marke Motel One als auch The Cloud One Hotels geplanten Hoteleröffnungen werden beide Marken konsequent weiterentwickelt. Hierbei baut die Marke The Cloud One Hotels auf dem erfolgreichen Konzept von Motel One auf und bietet gleichzeitig mehr Flexibilität in der Entwicklung und eröffnet damit ein zusätzliches Wachstumspotential, sowohl für Eigenentwicklungen als auch für Übernahmen.

Nach dem Bilanzstichtag wurde eine strategische Partnerschaft mit PAI Partners, einem führenden Private Equity-Unternehmen, geschlossen. Ziel der Partnerschaft ist es, Motel One in der nächsten Phase des internationalen Wachstums zu unterstützen.

## **2. AUSBLICK**

Motel One befindet sich auf einem starken Wachstumskurs und begrüßte in 2024 in etwa 10 Millionen Gäste. Ursprünglich auf die DACH-Region fokussiert, betreibt das Unternehmen inzwischen 99 Hotels mit 28.000 Zimmern in 13 Ländern, einschließlich Großbritannien, Frankreich und den USA. Der Launch der neuen Lifestyle-Marke, The Cloud One Hotels, mit Standorten in New York, Hamburg, Düsseldorf, Nürnberg, Prag und Danzig, hat das Wachstum der Gruppe weiter beschleunigt.

Im Rahmen der im Februar 2025 vereinbarten Partnerschaft zwischen Motel One und PAI Partners wird sich PAI mit einem Anteil von 80 % an der Motel One Gruppe beteiligen, um das Unternehmen in der nächsten Phase seines internationalen Wachstums zu unterstützen. Die Partnerschaft fußt auf PAIs starken Referenzen in der Zusammenarbeit mit gründergeführten Unternehmen, einem breiten europäischen Netzwerk und bewährter Expertise in der Hotellerie. PAI ist globaler Marktführer im Bereich Consumer Services und steht für jahrzehntelange Erfahrung mit Investitionen in die Kernsektoren der globalen Wirtschaft und der Transformation von Unternehmen in europäische und globale Marktführer. Die Transaktion unterliegt den üblichen behördlichen Genehmigungen und wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2025 abgeschlossen werden. Dieter Müller, Gründer von Motel One, wird auch nach der Transaktion Chairman des Unternehmens bleiben. Für das Geschäftsjahr 2025 ist die Eröffnung von fünf neuen Hotels mit 1.140 Zimmern in München, London, Lissabon, Paris und Wien geplant. Die starke Performance insbesondere auch der im Geschäftsjahr 2024 neu eröffneten Hotels sowie die robusten Finanzkennzahlen ermöglichen auch in dem aktuellen Marktumfeld weiterhin gute Wachstumschancen.

Das Geschäft der Motel One Gruppe verlief im ersten Quartal 2025 sowohl im Inland wie im Ausland durchweg positiv. Auch für das Gesamtjahr 2025 rechnen wir bei einer erneuten Vielzahl an angekündigten touristischen Events und Messen mit einem positiven Geschäftsverlauf.

Für die Motel One Gruppe wird für das Geschäftsjahr 2025 im 12-Monats-Vergleich ein Umsatzanstieg von etwa 10% sowie ein leicht darüber liegendes betriebliches EBITDA Wachstum erwartet.

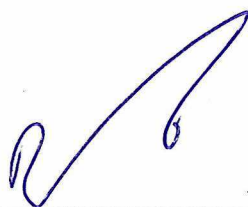
Aufgrund der anhaltenden geopolitischen Spannungen, des Kriegs in der Ukraine sowie der ungewissen Entwicklung der internationalen (Wirtschafts-) Beziehungen bestehen weiterhin globale Risiken. Nach zwei Jahren rückläufigen Wachstums in Deutschland sind auch die Wirtschaftsprognosen 2025 für die größte Volkswirtschaft Europas nur sehr gedämpft und lassen ein Wachstum von nur 0,3% erwarten.

München, den 15. April 2025

Die Geschäftsführung



Stefan Lenze



Daniel Müller



Armin Rödel



Michael Wiessler



## **Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendungsvorbehalt**

Wir, die EY GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, haben unsere Prüfung der vorliegenden Rechnungslegung im Auftrag der Gesellschaft vorgenommen. Neben der gesetzlichen Funktion der Offenlegung (§ 325 HGB) in den Fällen gesetzlicher Abschlussprüfungen richtet sich der Bestätigungsvermerk ausschließlich an die Gesellschaft und wurde zu deren interner Verwendung erteilt, ohne dass er weiteren Zwecken Dritter oder diesen als Entscheidungsgrundlage dienen soll. Das in dem Bestätigungsvermerk zusammengefasste Ergebnis von freiwilligen Abschlussprüfungen ist somit nicht dazu bestimmt, Grundlage von Entscheidungen Dritter zu sein, und nicht für andere als bestimmungsgemäße Zwecke zu verwenden.

Unserer Tätigkeit liegt unser Auftragsbestätigungsschreiben zur Prüfung der vorliegenden Rechnungslegung einschließlich der „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Fassung vom 1. Januar 2024 zugrunde.

Klarstellend weisen wir darauf hin, dass wir Dritten gegenüber keine Verantwortung, Haftung oder anderweitige Pflichten übernehmen, es sei denn, dass wir mit dem Dritten eine anders lautende schriftliche Vereinbarung geschlossen hätten oder ein solcher Haftungsausschluss unwirksam wäre.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir keine Aktualisierung des Bestätigungsvermerks hinsichtlich nach seiner Erteilung eintretender Ereignisse oder Umstände vornehmen, sofern hierzu keine rechtliche Verpflichtung besteht.

Wer auch immer das in vorstehendem Bestätigungsvermerk zusammengefasste Ergebnis unserer Tätigkeit zur Kenntnis nimmt, hat eigenverantwortlich zu entscheiden, ob und in welcher Form er dieses Ergebnis für seine Zwecke nützlich und tauglich erachtet und durch eigene Untersuchungshandlungen erweitert, verifiziert oder aktualisiert.

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

### 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

### 7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

### 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

### 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

### 12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

### 13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

### 14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

### 15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.