

**TIN INN Holding AG**

# Halbjahres- **Bericht**

zum 30. Juni  
**2025**



## Wesentliche Konzernkennzahlen (IFRS)

in TEUR	01.01. - 30.06.2025*
<b>Gesamtumsatz</b>	<b>3.737</b>
• davon Produktion	3.136
• davon Hotelbetrieb	601
Bestandsveränderung / Projekte im Bau	4.948
<b>Gesamtleistung</b>	<b>8.685</b>
<b>EBITDA</b>	<b>3.155</b>
EBITDA-Marge (auf Gesamtleistung)	36,34%
<b>Konzernergebnis</b>	<b>1.683</b>
<b>Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>0,11</b>
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	<b>1.525</b>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<b>-672</b>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<b>-411</b>

\*Zum 30. Juni 2024 bestand die TIN INN Holding AG weder als Konzern im formellen Sinne noch unterlag sie einer kapitalmarktrechtlichen Berichtspflicht. Vergleichszahlen zum Vorjahreszeitraum liegen daher nicht vor.

in TEUR	01.01. - 30.06.2025	31.12.2024*
<b>Bilanzsumme</b>	<b>68.544</b>	33.862
Liquide Mittel	603	501
<b>Eigenkapital</b>	<b>34.275</b>	3.525
Eigenkapitalquote	50,00%	10,41%

\*pro forma

## Aktie

ISIN	DE000A40ZTT8
WKN	A40ZTT
Ticker (Handelssymbol)	TIW
Aktientyp	Namensaktie
Anzahl ausstehender Aktien	20.050.000
davon Anzahl eigener Aktien	0
Zulassungssegment	EU-registrierter KMU-Wachstumsmarkt „Scale“ (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse
Designated Sponsor	mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG
Xetra-Schlusskurs am 30.06.2025	10,38€
Marktkapitalisierung 30.06.2025	208,1 Mio. €

## Nicht-Finanzielle Leistungsindikatoren

	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024*
Anzahl der verkauften Übernachtungen	12.823	9.566
ADR netto (in €)	77,06	75,06
RevPAR netto (in €)	55,52	53,74
Auslastungsquote (Occ in %)	72,1	69,4
Mitarbeiter (30.06.)	86	75

\*pro forma

# INHALTSVERZEICHNIS

## 2 Kennzahlen

### Über uns

- 5 Unser Unternehmen
- 7 Ziel & Mission
- 8 Unser Markt & unsere Gäste
- 10 ESG & Nachhaltigkeit
- 12 Mitarbeitende & Kultur
- 14 Brief des Vorstands

### Konzern-Zwischenlagebericht

- 17 Überblick über das erste Halbjahr 2025
- 19 Grundlagen des Konzerns
- 25 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
- 27 Geschäftsentwicklung
- 29 Ergebnisse nach Segmenten
- 31 Finanzlage
- 32 Vermögenslage
- 34 Risiko- & Chancenbericht
- 36 Prognosebericht

### Konzern-Zwischenabschluss

- 39 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 40 Konzernbilanz
- 41 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 42 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 43 Verkürzter Konzern-Zwischenanhang

### Weitere Informationen

- 50 Glossar
- 51 Disclaimer
- 52 Impressum



# UNSER UNTERNEHMEN

Die TIN INN Holding AG mit Sitz in Wassenberg ist eine börsennotierte Unternehmensgruppe, die sich auf die Entwicklung, Errichtung und den Betrieb standardisierter Hotelstandorte in mittelgroßen Städten in Deutschland spezialisiert hat.

Über unsere Tochtergesellschaften decken wir die gesamte Wertschöpfungskette ab – von der seriellen Vorfertigung der Hotelmodule über die Standortentwicklung und Bauausführung bis hin zum operativen Eigenbetrieb. Unter der Marke TIN INN setzen wir digitalisierte Beherbergungskonzepte im Economy- und Midscale-Segment um, gezielt an Standorten mit struktureller Unterversorgung.

Mit unserem Fokus auf Mittelzentren erschließen wir einen Markt, der bislang kaum systematisch bearbeitet wird. Unsere modulare Bauweise auf Containerbasis ermöglicht kurze Realisierungszeiten, verlässliche Investitionskosten und eine hohe Standardisierung über alle Standorte hinweg. Der Betrieb unserer Hotels ist weitgehend digitalisiert: Prozesse wie Buchung, Check-in, Zugang und Bezahlung erfolgen automatisiert über zentrale Systeme. Dadurch erreichen wir eine operative Effizienz, die es uns erlaubt, bereits Hotels mit weniger als 20 Zimmern profitabel zu betreiben. Im ersten Halbjahr 2025 lag die Auslastung unserer fünf Hotels bei 72,1 %, der netto RevPAR bei 55,52 € und die netto ADR bei 77,06 €.

Unser Regelfall ist der Eigenbetrieb; punktuell prüfen wir Franchise-Modelle, sofern sie zur strategischen Entwicklung beitragen und die Qualitätsstandards gesichert sind.





Unsere unternehmerische Entwicklung begann 2017 mit der Gründung der Produktionsgesellschaften CONTAINERWERK eins GmbH und WERK eins GmbH. 2023 eröffneten wir das erste TIN INN Hotel. 2024 gründeten wir die Holdingstruktur, in die wir im Frühjahr 2025 unsere operativen Gesellschaften im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung eingebracht haben. Seit Mai 2025 sind wir im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

Das Geschäftsjahr 2025 markiert das erste echte Jahr der Skalierung: Wir sind mit fünf Hotels in das Jahr gestartet und werden nach aktueller Planung mit zehn Standorten aus dem Jahr gehen – eine Verdoppelung binnen zwölf Monaten. Damit verbunden ist der Hochlauf unserer Produktion, die sich nun voll auf die Skalierung des Hotelportfolios konzentriert. Auch für 2026 ist eine weitere Verdoppelung geplant.

Mit einem disziplinierten, nachfrageorientierten Expansionsansatz verfolgen wir das Ziel, ein strukturell überlegenes, renditestarkes Hotelportfolio aufzubauen – eigenständig geführt, effizient organisiert und auf langfristige Wertschaffung ausgerichtet.





# ZIEL & MISSION

TIN INN ist kein klassischer Hotelbetreiber und auch kein reiner Immobilienentwickler. Wir sind ein Infrastrukturunternehmen für den ländlichen Raum – mit einer komplett digitalisierten Plattform, eigener Produktion und einem standardisierten Hotelprodukt. Unser Ziel: Infrastruktur dort zu schaffen, wo sie fehlt – wirtschaftlich, effizient und nachhaltig.

Wir errichten in Mittelstädten smarte Hotels mit seriell gefertigten Raummodulen, die durchgängig digital betrieben werden. Diese Kombination aus deutlich günstigeren Baukosten und rund 50 % niedrigeren Betriebskosten (OPEX) macht es möglich, bereits mit 20 Zimmern profitabel zu wirtschaften.

2025 ist das erste echte Jahr der Skalierung: Wir sind mit fünf Hotels in das Jahr gestartet und planen, mit zehn Standorten zu schließen – eine Verdoppelung binnen zwölf Monaten. Bereits im ersten Halbjahr 2025 haben wir über 12.000 Übernachtungen erzielt, bei einer stabilen Auslastung von 72,1 %, einem netto RevPAR von 55,52 € und einer netto ADR von 77,06 €. Dieses Wachstum setzen wir konsequent fort: Auch 2026 streben wir erneut eine Verdoppelung der Standorte an.

Langfristig sehen wir in Deutschland Potenzial für bis zu 300 Standorte. Unsere Smart Factory, unsere digitale Plattform und unser klar definiertes Produkt machen diese Skalierung realistisch. Perspektivisch prüfen wir auch eine Internationalisierung, sobald regulatorische Rahmenbedingungen es erlauben.

Wir glauben an eine neue Generation von Hotellerie: effizient, ressourcenschonend, digital und skalierbar – mit Fokus auf das Wesentliche: den Gast.



# UNSER MARKT & UNSERE GÄSTE

Unser Markt ist unterversorgt und hochattraktiv zugleich. In Deutschland gibt es 625 Mittelstädte, von denen wir rund 300 als attraktiv identifiziert haben. Der Wettbewerb durch internationale Ketten ist dort gering, die Nachfrage jedoch stabil – getragen von Industrie, Kliniken, Behörden und regionaler Wirtschaftskraft. Unsere Hotels ergänzen so die lokale Infrastruktur und schließen Lücken, die durch das Sterben inhabergeführter Betriebe und ausbleibende Investitionen entstanden sind.

Unsere Zielgruppen sind klar definiert:

- Geschäftsreisende wie Monteure, Außendienstmitarbeiter oder Projektteams,
- Handwerker aus Branchen wie Bau, Maschinenbau oder Windkraft,
- Familienbesuche, Klinikaufenthalte und Behördenreisen,
- sowie preissensible Individualreisende.

Diese Gäste erwarten keine Lobby oder Gastronomie – sondern gutes WLAN, Sauberkeit, Ruhe und Zuverlässigkeit. Genau das liefern wir, standardisiert und digital gesteuert.

Im ersten Halbjahr 2025 haben wir 12.823 Übernachtungen verzeichnet – ein Zuwachs von rund 34 % gegenüber H1 2024 (pro-forma). Die Auslastung lag bei 72,1 %, die netto ADR bei 77,06 €, der netto RevPAR bei 55,52 €. Damit beweisen wir, dass unser Modell auch in kleineren Städten dauerhaft profitabel funktioniert.

Dank unserer modularen, automatisierten Serienproduktion, der digitalen Betriebsplattform und der kurzen Bauzeit von unter fünf Monaten können wir Märkte erschließen, die für klassische Betreiber wirtschaftlich unattraktiv sind. Mit fünf geplanten Neueröffnungen in 2025 verdoppeln wir unser Portfolio – ein struktureller Wachstumspfad, den wir auch 2026 fortsetzen werden.







# ESG & NACHHALTIGKEIT

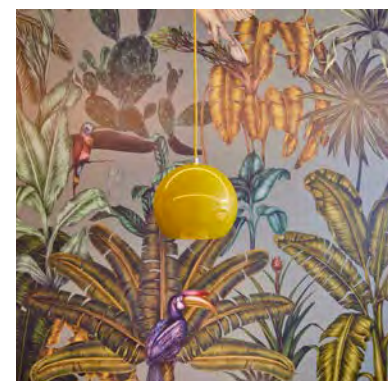
Nachhaltigkeit ist bei TIN INN kein Zusatz, sondern integraler Bestandteil unseres Geschäftsmodells – von der Bauweise über den Betrieb bis hin zum Reporting.

## **Umwelt: Kreislauf statt Neubau**

Unsere Gebäude entstehen aus recycelten 40-Fuß-Seefrachtcontainern, die wir in unserer eigenen Smart Factory nach einem weltweit patentierten Verfahren hochwertig dämmen und zu energieeffizienten Raummodulen veredeln. Diese ressourcenschonende Bauweise spart CO<sub>2</sub>, reduziert Materialverbrauch und verlängert die Nutzungsdauer auf über 40 Jahre. Alle Neubauten erfüllen den KfW-40-Standard mit QNG-Zusatz, sind DGNB-präzertifiziert in Gold und durch ein ESG-Gutachten als Artikel-9-konform gemäß EU-Taxonomie bewertet.

## **Soziales: Infrastruktur schaffen**

Wir schaffen Infrastruktur dort, wo sie fehlt: In Mittelstädten mit geringer Hotelversorgung stellen wir professionelle, bezahlbare Übernachtungskapazitäten bereit. Unser digitales Konzept ermöglicht eine inklusive, barrierearme Nutzung. Gleichzeitig entstehen in strukturschwächeren Regionen neue Arbeitsplätze entlang der gesamten Wertschöpfungskette – von der Produktion über Housekeeping bis zur Technik.





### **Governance: Verantwortung leben**

Als vertikal integriertes Unternehmen mit Produktion, Immobilien und Betrieb unter einem Dach übernehmen wir Eigenverantwortung für ESG. Nachhaltigkeit ist bei uns kein Reporting-Instrument, sondern gelebtes Prinzip. Dazu gehört auch, dass unsere modularen Gebäude jederzeit rückbaubar, versetzbar und in anderen Nutzungskontexten wiederverwendbar sind – ein klarer Vorteil für Investoren im Hinblick auf Werthaltigkeit und Risikominimierung.

### **Kapitalmarkt: ESG als Wettbewerbsvorteil**

Unsere konsequente ESG-Ausrichtung verschafft uns Zugang zu förderfähigen Finanzierungen, Green Bonds und Impact-Fonds. Investoren erhalten mit TIN INN ein Artikel-9-konformes Asset, das planbare Cashflows mit regulatorischer ESG-Kompatibilität verbindet. Damit positionieren wir uns als eines der wenigen Hotelkonzepte in Deutschland, das Nachhaltigkeit nicht nur nachweist, sondern strukturell integriert hat.

# MITARBEITENDE & KULTUR



**86**

Mitarbeitende

**16**

Nationalitäten

**6,42**

Jahre Ø angestellt

Bei TIN INN steht der Mensch im Mittelpunkt – nicht als Floskel, sondern als Grundsatz unseres täglichen Handelns. Unser Erfolg bis heute ist nicht das Ergebnis anonymer Strukturen, sondern das gemeinsame Werk vieler engagierter Köpfe. Jede und jeder Einzelne trägt spürbar zum Fortschritt bei.

Zum 30.06.2025 beschäftigten wir 86 Mitarbeitende aus 16 Nationen. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit liegt bei über 6 Jahren – ein deutliches Zeichen für Kontinuität und Erfahrung im Team. Im Hotelbetrieb sind im Schnitt nur 1,5 FTE pro Standort notwendig, da alle Prozesse von Buchung bis Gästekommunikation zentral digital gesteuert werden. Diese schlanke Struktur reduziert die Betriebskosten um bis zu 50 % gegenüber klassischen Hotels und ermöglicht uns, schon mit 20 Zimmern profitabel zu arbeiten.



# MITARBEITENDE & KULTUR

Wir setzen bewusst auf eine Unternehmenskultur, die Eigenverantwortung, Tempo und Pragmatismus mit gegenseitigem Respekt, Verbindlichkeit und Klarheit verbindet. Unsere interne Zusammenarbeit basiert auf direkter Kommunikation und Vertrauen – hier zählt Persönlichkeit, Einsatz und Wirkung.

Gleichzeitig schaffen wir Arbeitsplätze in strukturschwächeren Regionen – in der Produktion ebenso wie im Hotelbetrieb. Flexible Arbeitsmodelle, Home-Office-Optionen sowie Angebote für Weiterbildung und Gesundheitsförderung gehören zu unserem Selbstverständnis. So verbinden wir wirtschaftliche Zielerreichung mit persönlicher Lebensqualität.

TIN INN ist ein Unternehmen, in dem Verantwortung übernommen wird, in dem man gestalten und bewegen kann – und in dem jede und jeder Teil eines größeren Ganzen ist.



# BRIEF DES VORSTANDS



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das erste Halbjahr 2025 war für die TIN INN Holding AG von deutlichen Fortschritten in allen Bereichen geprägt. Nach dem erfolgreichen Börsengang im Mai haben wir die Kapitalmarktfähigkeit unseres Modells unter Beweis gestellt und zugleich operative Verbesserungen auf breiter Front erzielt. Dabei sind wir sowohl beim Wachstum unseres Hotelbetriebs als auch bei der technologischen Weiterentwicklung unseres Produkts klar im Plan.

Unsere Hotels haben in den ersten sechs Monaten 12.823 Übernachtungen erzielt und damit die Vorjahresperiode (9.566) deutlich übertroffen. Die Auslastung stieg auf 72,1 % (H1 2024: 69,4 %), die durchschnittliche netto-Rate (ADR) lag bei 77,06 € (H1 2024: 75,06 €) und der netto-RevPAR bei 55,52 € (H1 2024: 53,74 €). Im Gesamtjahr 2024 erreichten wir bei fünf Standorten und 100 Zimmern eine Auslastung von 72 % und einen RevPAR von 54,51 €. Zugleich erzielten wir Umsatzerlöse von 7,3 Mio. € und ein bereinigtes EBITDA von 4,1 Mio. €. Die aktuelle Entwicklung bestätigt, dass wir auf dieser Basis weiter skalieren und unsere Profitabilität ausbauen können.

Parallel dazu haben wir unser Produkt entscheidend weiterentwickelt. Obwohl das TIN INN Gebäude bereits zuvor hohe ESG- und Effizienzstandards erfüllte, haben wir im ersten Halbjahr technische Verbesserungen umgesetzt, die Qualität, Energieeffizienz und Standardisierung nochmals erhöhen. Ein besonderes Highlight ist die Einführung unserer eigenen Gebäude-Steuerung, die wir in den neuen Standorten erstmals eingebaut haben. Sie verbessert das Gästeerlebnis, ermöglicht eine noch präzisere Betriebsführung und steigert zugleich die Energieeffizienz.

Auch im Vertrieb haben wir neue Impulse gesetzt. Neben dem Ausbau unserer digitalen Kanäle haben wir begonnen, erstmals strukturierte Sales-Maßnahmen vor Ort umzusetzen. Damit ergänzen wir unsere digitale Plattform um direkte Marktbearbeitung und schaffen zusätzliche Nachfragepotenziale.

In der Produktion haben wir die Einführung eines ERP-Systems abgeschlossen. Dieses erlaubt uns eine bessere Prozesskontrolle, mehr Transparenz über die gesamte Fertigungskette und eine präzisere Steuerung der Kapazitäten. Damit erhöhen wir die Effizienz in unserer Smart Factory und legen die Basis für eine signifikante Stückkostendegression bei steigender Auslastung.

Auch auf der Finanzierungsseite haben wir unsere Position im ersten Halbjahr weiter gestärkt. Wir konnten unser Partnernetzwerk bei Banken und Leasinggesellschaften deutlich erweitern und sichern uns so einen breiteren Zugang zu Kapital. Gleichzeitig verschafft uns die Börsennotierung die Möglichkeit, uns kurz-, mittel- und langfristig am Kapitalmarkt zu refinanzieren und Kapital für unsere Expansion zu akquirieren. Diese Kombination aus institutioneller Finanzierung und Kapitalmarktinstrumenten gibt uns die Flexibilität, die wir für den geplanten Roll-out benötigen.

Die Richtung ist klar: Unser Ziel bleibt, bis 2028 mehr als 50 Hotels in Betrieb zu haben. Die Kombination aus industrieller Serienfertigung, digitalem Betrieb und ESG-Substanz macht TIN INN zu einem strukturell überlegenen Modell im deutschen Mittelstadtsegment. Das erste Halbjahr 2025 zeigt, dass wir die Basiswerte nicht nur halten, sondern weiter steigern können.

Wir bekräftigen daher unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2025. Wir gehen fest davon aus, in diesem Jahr fünf neue Hotels zu eröffnen und damit die Grundlage für die weitere Expansion zu legen. Damit werden wir die Anzahl der TIN INN Hotels im Jahr 2025 verdoppeln – von fünf auf insgesamt zehn Standorte. Für das Gesamtjahr erwarten wir eine Gesamtleistung von rund 14 Mio. €, ein EBITDA von rund 4,1 Mio. €, ein EBIT von 2,5 Mio. € sowie ein Konzernergebnis von rund 2,0 Mio. € bzw. ein Ergebnis je Aktie von 0,11 €. Mit Blick auf unsere Plattformstruktur, die Projektpipeline und die operative Performance sind wir sehr zuversichtlich, diese Ziele zu erreichen.

Wir danken unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit großem Engagement diese Fortschritte möglich machen, ebenso unseren Partnern für ihr Vertrauen und Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, für die kontinuierliche Begleitung. Wir blicken optimistisch auf die zweite Jahreshälfte und sind überzeugt, unsere Jahresziele sicher zu erreichen.

Mit freundlichen Grüßen



**Nico Sauerland**  
Vorstand & Co-CEO



**Ivan Malinowski**  
Vorstand & Co-CEO



# KONZERN- ZWISCHENLAGE- BERICHT



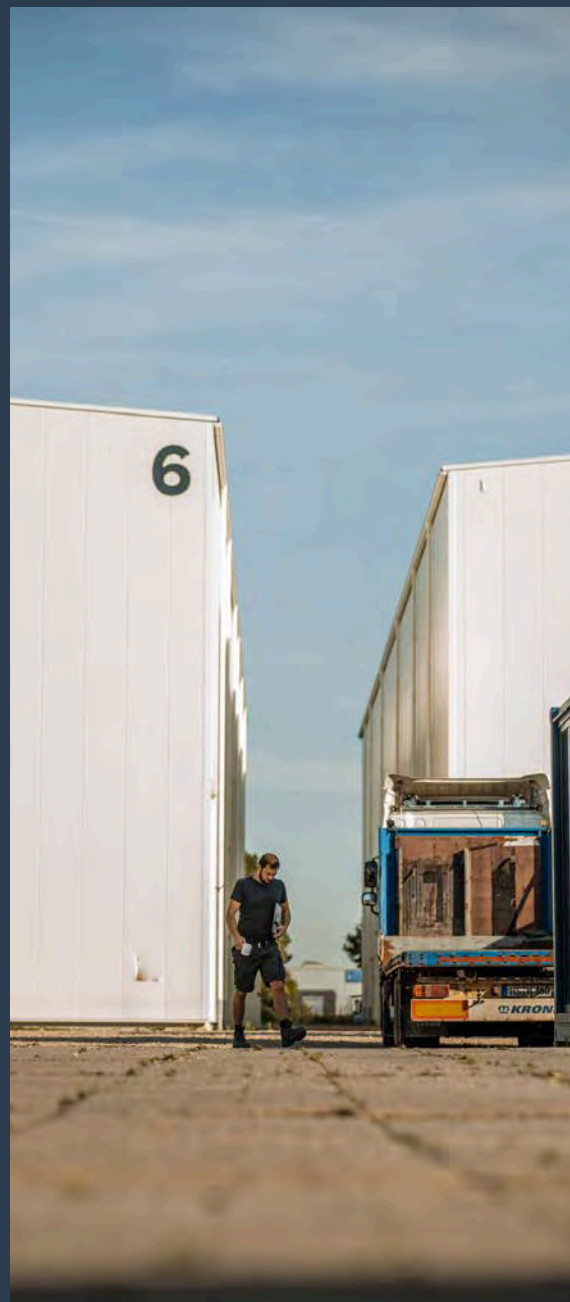


# ÜBERBLICK ÜBER DAS ERSTE HALBJAHR

Der vorliegende Konzern-Zwischenlagebericht gibt einen Überblick über die Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Lage sowie die voraussichtliche Entwicklung der TIN INN Holding AG (nachfolgend auch „TIN-INN“, „Gesellschaft“, „Konzern“ oder „Gruppe“) zum Stichtag 30. Juni 2025.

Die im Konzernlagebericht 2024 dargestellten Informationen zum Geschäftsmodell, zur Konzernstruktur und strategischen Ausrichtung, zur nichtfinanziellen Konzernerklärung, zum internen Steuerungssystem sowie zur strategischen Planung behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Soweit nicht anders vermerkt, beziehen sich sämtliche Angaben in diesem Zwischenbericht auf konsolidierte Zahlen gemäß IFRS. Zur besseren Einordnung der Geschäftsentwicklung werden vergleichbare Pro-Forma-Zahlen für den Vorjahreszeitraum bereitgestellt. Einen detaillierten Überblick über den Konsolidierungskreis der TIN-IN Holding AG enthält der Anhang dieses Berichts.



## Finanzielle Leistungsindikatoren

in TEUR	01.01. - 30.06.2025*
<b>Gesamtumsatz</b>	<b>3.737</b>
• davon Produktion	3.136
• davon Hotelbetrieb	601
Bestandsveränderung / Projekte im Bau	4.948
<b>Gesamtleistung</b>	<b>8.685</b>
<b>EBITDA</b>	<b>3.155</b>
EBITDA-Marge (auf Gesamtleistung)	36,34%
<b>Konzernergebnis</b>	<b>1.683</b>
<b>Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>0,11</b>
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	<b>1.525</b>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<b>-672</b>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<b>-411</b>

\*Zum 30. Juni 2024 bestand die TIN INN Holding AG weder als Konzern im formellen Sinne noch unterlag sie einer kapitalmarktrechtlichen Berichtspflicht. Vergleichszahlen zum Vorjahreszeitraum liegen daher nicht vor.



# GRUNDLAGEN DES KONZERNS

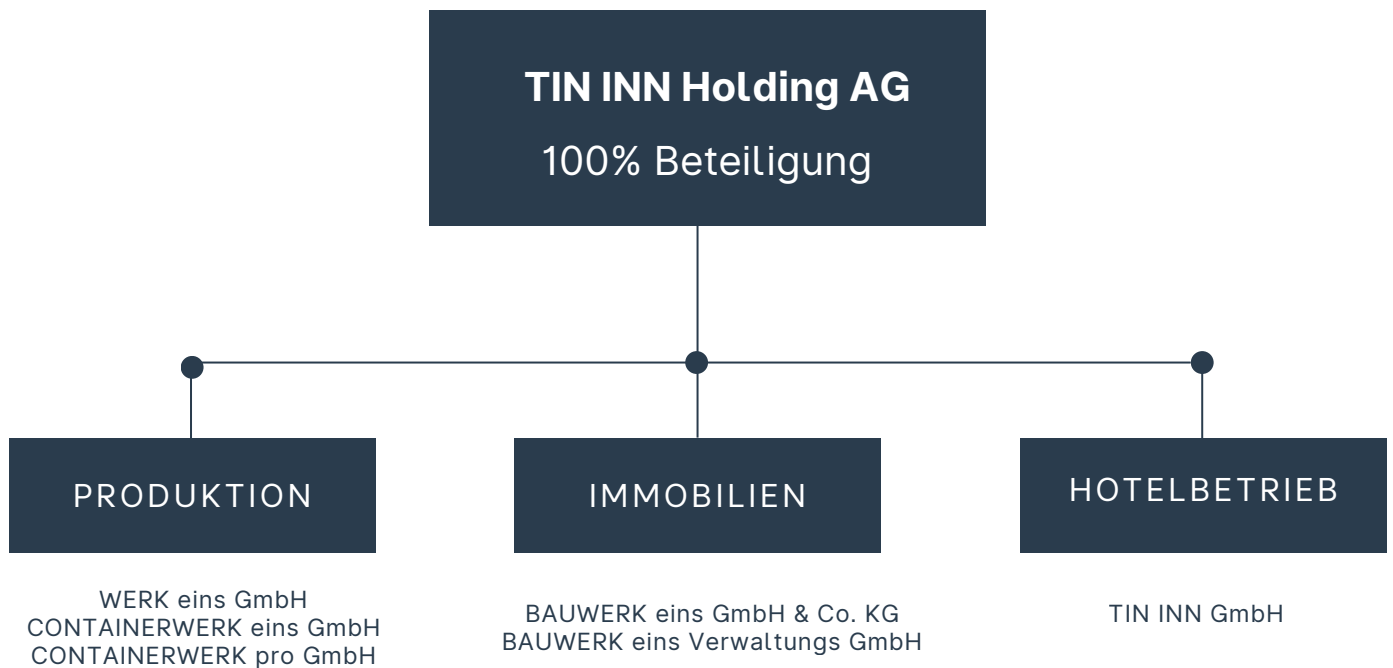
Die TIN INN Holding AG ist eine vertikal integrierte Hotelgruppe, die als einer der ersten Anbieter in Europa den gesamten Lebenszyklus eines Hotels unter einem Dach abbildet – von der industriellen Produktion über die Immobilienentwicklung bis hin zum Betrieb. Unser Ziel ist es, durch die Kombination von industrieller Serienfertigung, vollständig digitalisiertem Hotelbetrieb und konsequenter Nachhaltigkeit eine neue, skalierbare Hotelplattform für Mittelstädte zu etablieren.

Herzstück des Geschäftsmodells ist unsere Smart Factory in Deutschland, in der aus gebrauchten Seefrachtcontainern modulare Raumeinheiten entstehen – hochgradig vorgefertigt, standardisiert und mit einem weltweit patentierten Dämmverfahren ausgestattet. Der Vorfertigungsgrad liegt bei über 90 %, die Bauzeit pro Hotel unter fünf Monaten. Damit sind Qualität, Kosten und Geschwindigkeit planbar und die Grundlage für eine schnelle Skalierung gelegt. Unsere Produktionskapazität erlaubt den Roll-out von mehreren Hundert Modulen jährlich – die Basis für die kontinuierliche Verdoppelung unserer Standorte.

Alle Module erfüllen hohe ökologische Standards. Unsere Gebäude erreichen den KfW-40-Standard mit QNG-Zusatz, verfügen über ein ESG-Gutachten zur Artikel-9-Konformität der EU-Taxonomie und sind DGNB-präzertifiziert in Gold. In der Ausstattung setzen wir auf recycelte Materialien wie Teppiche aus Fischernetzen und energieeffiziente Haustechnik mit Wärmepumpen und Klimadecken. Nachhaltigkeit ist bei TIN INN nicht Add-on, sondern integraler Bestandteil des Produktdesigns.

Der Betrieb der Hotels erfolgt über eine eigene Betreibergesellschaft vollständig digital – vom Buchungsprozess bis zum Check-out. Unsere Hotels kommen nahezu ohne Personal aus; pro Standort sind im Schnitt nur 1,5 FTE im Housekeeping erforderlich. Dadurch liegen unsere Betriebskosten rund 50 % unter klassischen Hotels. Im ersten Halbjahr 2025 erzielten unsere fünf Hotels eine Auslastung von 72,1 %, eine netto ADR von 77,06 € und einen netto-RevPAR von 55,52 € – ein klarer Beleg für die Tragfähigkeit des Modells bereits bei 20 Zimmern pro Standort.

2025 ist zugleich das erste echte Jahr der Skalierung: Wir sind mit fünf Hotels in das Jahr gestartet und werden nach aktueller Planung mit zehn Standorten aus dem Jahr gehen – eine Verdoppelung binnen zwölf Monaten. Auch für 2026 ist eine weitere Verdoppelung vorgesehen. Parallel professionalisieren wir die zentralen Plattformstrukturen und erhöhen den Automatisierungsgrad in sämtlichen Unternehmensbereichen.



# KONZERNSTRUKTUR

Die TIN INN Holding AG ist die strategische Konzernzentrale der Gruppe. Sie steuert zentral die operativen Aktivitäten in den drei Wertschöpfungssäulen Produktion, Immobilienentwicklung und Hotelbetrieb und vereint alle Schlüsselkompetenzen unter einem Dach. Damit sichern wir Margen in jeder Wertschöpfungsstufe, minimieren externe Abhängigkeiten und erhöhen die Planbarkeit unserer Expansion.

## Struktur der Unternehmensgruppe

Die Unternehmensgruppe ist entlang der folgenden funktionalen Einheiten organisiert:



## Produktion

Der Betrieb unserer Smart Factory erfolgt durch die WERK eins GmbH. Dort werden modulare Raumeinheiten aus upgecyclten Seefrachtcontainern industriell vorgefertigt – mit einem Vorfertigungsgrad von über 90 %. Die CONTAINERWERK pro GmbH übernimmt als Generalübernehmer die projektspezifische Umsetzung der Bauvorhaben, während die CONTAINERWERK eins GmbH sämtliche Planungsleistungen verantwortet. Diese Struktur schafft die Basis für die Skalierung mit Kapazität für mehrere Hundert Module pro Jahr.

## Immobilien

Die Entwicklung, Finanzierung und das Halten der Hotelimmobilien erfolgt über die BAUWERK eins GmbH & Co. KG sowie die zugehörige Verwaltungs-GmbH. Hier bündeln wir die CapEx-Struktur und sichern die langfristige Wertschöpfung durch einen stabilen Asset-Bestand.

## Hotelbetrieb

Die TIN INN GmbH betreibt die Hotels über eine zentrale Plattform – digitalisiert, skalierbar und profitabel bereits ab 20 Zimmern pro Standort. Neben den operativen Cashflows liefert der Betrieb kontinuierlich Marktdaten zu Auslastung, RevPAR und ESG-Kennzahlen, die direkt in die Standortentwicklung und Produktionssteuerung zurückfließen.

Diese klare Konzernstruktur erlaubt es uns, Qualität, Geschwindigkeit und Skalierbarkeit sicherzustellen – mit voller Kontrolle über alle Leistungsbereiche und hoher Transparenz für den Kapitalmarkt.



## Corporate Governance

Die TIN INN Holding AG ist seit Mai 2025 börsennotiert und verfügt über eine Corporate-Governance-Struktur, die konsequent auf Kapitalmarktfähigkeit und Skalierbarkeit ausgerichtet ist. Mit der Börsennotierung wurden die Gremien erweitert und professionalisiert.

### Vorstand

Der Vorstand besteht aus zwei Mitgliedern mit klar abgegrenzten Verantwortlichkeiten:

- **Nico Sauerland** (Co-CEO) verantwortet Strategie, Finanzen, ESG, Expansion, operative Exzellenz und Kapitalmarkt.
- **Ivan Mallinowski** (Co-CEO) steuert Technologie, industrielle Produktion und Architektur.

Diese Kombination verbindet Kapitalmarkterfahrung, operative Steuerung und Skalierungsexpertise mit tiefem technischem Know-how und bildet die Basis für nachhaltiges Wachstum.

Aufsichtsrat



### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich aus drei Mitgliedern zusammen:

- **Stefan Schütze** (Vorsitzender) – Kapitalmarktexperte mit langjähriger Erfahrung in börsennotierten Gesellschaften.
- **Dr. Dominik Benner** (stv. Vorsitzender) – Unternehmer, Investor und CEO der Benner Holding / The Platform Group AG.
- **Prof. Dr. Christian Buer** – Hospitality-Experte und Professor an der Hochschule Heilbronn.

Damit kombiniert das Gremium Kapitalmarkt- und Finanzierungsexpertise mit ausgewiesener Branchenkompetenz. Der Aufsichtsrat steht in engem Austausch mit dem Vorstand und begleitet die Gesellschaft aktiv bei Strategie, Skalierung und Governance-Fragen.

### Beirat

Ergänzt wird die Governance-Struktur durch einen hochkarätig besetzten Beirat, der als strategisches Beratungsgremium Impulse für Expansion, Digitalisierung und ESG setzt.



### **Finanzielle Leistungsindikatoren**

Die TIN INN Gruppe steuert ihre Geschäftsentwicklung auf Basis zentraler Finanzkennzahlen entlang der drei Wertschöpfungsstufen – Produktion und Hotelbetrieb. Im Zwischenabschluss werden dabei insbesondere Umsatz, EBITDA, Konzernergebnis sowie die Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit berichtet.

Zum 30. Juni 2025 weist der Konzern erstmals ein vollständiges Halbjahresergebnis nach IFRS aus. Vergleichszahlen zum Vorjahreszeitraum liegen nicht vor, da die TIN INN Holding AG zum 30. Juni 2024 noch nicht in der heutigen Konzernstruktur bestand und keine kapitalmarktrechtliche Berichtspflicht hatte. Zur Einordnung der Entwicklung verweisen wir daher auf die Pro-Forma-Kennzahlen per 31. Dezember 2024.

Die Finanzkennzahlen unterstreichen den Beginn der Skalierungsphase: Während die Gruppe in 2025 fünf neue Hotels eröffnet und ihre Präsenz verdoppelt, bleibt die Profitabilität des Geschäftsmodells klar erkennbar. Besonders hervorzuheben ist die hohe operative Effizienz des digitalen Betriebsmodells, die sich in einer stabilen EBITDA-Marge und positiven operativen Cashflows widerspiegelt.



## Nicht-Finanzielle Leistungsindikatoren

Neben den Finanzkennzahlen erhebt die TIN INN Gruppe eine Reihe nicht-finanzieller Leistungsindikatoren, um Wachstum, Qualität und Nachhaltigkeit ganzheitlich zu steuern. Dazu zählen insbesondere:

- Betriebskennzahlen wie die Anzahl aktiver und geplanter Standorte, die modulare Produktionskapazität sowie die Zahl verarbeiteter Container, Gäste und Übernachtungen.
- Kundenzufriedenheit, gemessen anhand von Bewertungen auf Buchungsplattformen und dem Net Promoter Score (NPS). Diese spiegeln die Akzeptanz des digitalen, standardisierten Hotelkonzepts wider.
- Digitalisierungsgrad der Guest Journey, von der Buchung über den Zugang bis zur Kommunikation – vollständig zentralisiert, automatisiert und skalierbar.
- Nachhaltigkeitskennzahlen, darunter ESG-Konformität, Energieeffizienz, Einsatz recycelter Materialien sowie die Erfüllung von KfW-40- und QNG-Standards.

Diese Indikatoren sind integraler Bestandteil unserer Steuerung. Sie dokumentieren nicht nur die Skalierbarkeit unseres Geschäftsmodells, sondern auch dessen Kapitalmarktfähigkeit: Hohe Gästeakzeptanz, niedriger Personalbedarf und systematisch nachgewiesene ESG-Standards bilden die Grundlage für weiteres Wachstum und den Zugang zu nachhaltigen Finanzierungen.

## Nicht-Finanzielle Leistungsindikatoren

	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024*
Anzahl der verkauften Übernachtungen**	12.823	9.566
ADR netto (in €)	77,06	75,06
RevPAR netto (in €)	55,52	53,74
Auslastungsquote (Occ in %)	72,1	69,4
Mitarbeiter (30.06.)	86	75

\* pro forma

\*\* Übernachtungen in TIN INN Hotels insgesamt, inkl. Franchise-Standorte

# GESAMT- WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Im ersten Halbjahr 2025 blieb die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland angespannt. Steigende Baukosten, ein nach wie vor anspruchsvolles Zinsniveau und hieraus resultierend zurückhaltende Investitionstätigkeit prägten das Umfeld in weiten Teilen des Immobiliensektors. Umso bemerkenswerter ist die Entwicklung im Hotelsegment, das sich sowohl auf Investoren- als auch auf Betreiberseite überproportional stabil und wachstumsstark zeigte.



## Hotelinvestmentmarkt: Überdurchschnittliche Dynamik trotz Marktvolatilität

Der deutsche Hotelinvestmentmarkt konnte im ersten Halbjahr 2025 ein Transaktionsvolumen von rund 830 Mio.€ verzeichnen – ein Anstieg um **52 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum**. Damit setzte sich der positive Trend aus dem ersten Quartal fort, in dem das **Volumen bereits um bis zu 55 % gestiegen** war. Hotelimmobilien verzeichneten damit im Vergleich zu anderen gewerblichen Assetklassen eine **signifikant höhere Wachstumsdynamik** (vgl. BNP Paribas Hotelmarkt Deutschland H1 2025, CBRE Hotel Investmentmarkt Deutschland Q2 2025).

Diese Entwicklung wird flankiert durch eine stabile **Prime Yield zwischen 5,25 % und 5,50 % und eine wachsende Zahl an institutionellen Investoren**, die Hotels zunehmend als robuste, **zukunftsfähige Renditebausteine** wahrnehmen – insbesondere im Budget- und Midscale-Segment mit klarer digitaler Positionierung (vgl. CBRE European Hotel Investor Intentions Survey 2025, Christie & Co Hotel Business Outlook Germany 2025).

Die Märkte interpretieren Hotels als Gewinner im aktuellen Umfeld: hohe Reisetätigkeit, geringe regulatorische Belastung im Vergleich zum Wohnen, planbare Cashflows und nachhaltige Betriebskonzepte bieten selbst bei erhöhten Baukosten und Finanzierungssätzen **überdurchschnittliche Risiko-Rendite-Profile**.

## Hotelbetrieb: Nachfrage stabil, Digitalisierung und Funktionalität gefragt

Auch auf der Betreiberseite zeigt sich der Markt in weiten Teilen stabil. Die durchschnittliche Netto-Auslastung lag im **März 2025 bei 36,9 % (März 2024: 29,7 %)**, **die Zahl der Übernachtungen in Deutschland stieg im Vorjahr um 8 % auf 457 Mio.** (vgl. Statistisches Bundesamt, Destatis 2025; Trading Economics Deutschland Hotelmarkt). Trotz leichter Rückgänge im RevPAR einzelner Marktsegmente (Midscale -3,2 %) ist der Trend insgesamt positiv: Die Nachfrage nach preiswerten, funktional-digitalisierten Hotelangeboten außerhalb der Metropolen bleibt hoch (vgl. HSMAI Europe Marktanalyse H1 2025).

Zugleich konsolidiert sich der Markt: Viele klassische Betreiber reduzieren ihre Präsenz in Mittelzentren oder schließen unrentable Einheiten – was automatisierten, kosteneffizienten Konzepten wie TIN INN Marktanteilsgewinne und Standortzugänge ermöglicht. Die steigende Akzeptanz digitaler Prozesse, die durchgängige Automatisierung der Guest Journey und die Kombination aus Nachhaltigkeit und Effizienz verschaffen digitalen Anbietern einen strukturellen Vorteil im Wettbewerb.





# GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Im ersten Halbjahr 2025 erzielte die TIN INN Holding AG Umsatzerlöse in Höhe von 3,7 Mio. €. Gemeinsam mit sonstigen betrieblichen Erträgen einschließlich Bestandsveränderungen aus Projekten im Bau in Höhe von 4,9 Mio. € ergab sich eine Gesamtleistung von 8,7 Mio. €. Aufwandsseitig entfielen 2,0 Mio. € auf Materialkosten, was einer Quote von rund 23 % der Gesamtleistung entspricht. Der Personalaufwand belief sich auf 1,8 Mio. € bzw. rund 20 % der Gesamtleistung. Damit bestätigt sich die hohe Effizienz des Modells, das auf eine schlanke Kostenstruktur durch serielle Produktion und digitalisierte Betriebsprozesse ausgelegt ist.

Konzernergebnisrechnung	01.01. - 30.06.2025*
<b>in TEUR</b>	
Umsatzerlöse	3.737
Sonstige betriebliche Erträge sowie Bestandsveränderungen	4.948
<b>Gesamtleistung</b>	<b>8.685</b>
Materialaufwand	-2.042
Personalaufwand	-1.761
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-1.727
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibung (EBITDA)</b>	<b>3.155</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-698
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>2.457</b>
Zinsen und ähnliche Erträge	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-712
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>1.745</b>
Ertragsteuern / sonstige Steuern	-62
<b>Konzernergebnis</b>	<b>1.683</b>
davon Nicht beherrschende Anteile	-208
davon Aktionäre der TIN INN Holding AG	1.891

\*Zum 30. Juni 2024 bestand die TIN INN Holding AG weder als Konzern im formellen Sinne noch unterlag sie einer kapitalmarktrechtlichen Berichtspflicht. Vergleichszahlen zum Vorjahreszeitraum liegen daher nicht vor.



Das EBITDA erreichte 3,2 Mio. €, was einer EBITDA-Marge auf die Gesamtleistung von rund 36 % entspricht und die starke Ertragskraft der Gruppe bereits in der frühen Skalierungsphase unterstreicht. Nach planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 0,7 Mio. € und Finanzaufwendungen von 0,7 Mio. € lag das EBIT bei 2,5 Mio. €. Das Konzernergebnis nach Steuern belief sich auf 1,7 Mio. €. Damit zeigt sich, dass TIN INN nicht nur operativ profitabel arbeitet, sondern auch in der Lage ist, nachhaltig positive Ergebnisse auf Konzernebene auszuweisen.

Die Bestandsveränderungen spiegeln im Wesentlichen die Fortschritte in der Projektpipeline wider. Sie dokumentieren den Wertzuwachs aus im Bau befindlichen Standorten sowie die aktivierten Eigenleistungen aus unserer Smart Factory, die planmäßig in die betriebsfertigen Hotels übergehen werden. Dieser Effekt ist integraler Bestandteil unseres vertikal integrierten Geschäftsmodells und unterstreicht die Fähigkeit, Wert über alle Stufen hinweg zu generieren. Die Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr belegt, dass wir uns im Plan bewegen. Wir haben unsere Ziele weitgehend erreicht und gehen mit hoher Zuversicht in das zweite Halbjahr, in dem wir die angekündigte Verdopplung der Standorte durch fünf Neueröffnungen umsetzen wollen. Analysten sehen uns dabei auf Kurs und bestätigen die klare Sichtbarkeit unserer Expansionsstrategie.

„Die Ergebnisse belegen: Wir sind operativ profitabel, kapitalmarktfähig und auf Kurs, unsere Wachstumspläne umzusetzen. Mit jedem neuen Hotel steigern wir unsere Sichtbarkeit im Markt und rücken unserem Ziel von über 50 Standorten bis 2028 näher“, so Nico Sauerland, Vorstand der TIN INN Holding AG.

# ERGEBNISSE NACH SEGMENTEN

Konzern-Segmentberichterstattung	01.01. - 30.06.2025*
in TEUR	
<b>Segment Produktion</b>	
<b>Umsatz</b>	<b>3.136</b>
Sonstige betriebliche Erträge sowie Bestandsveränderungen	4.771
Gesamtleistung	7.907
<b>EBITDA</b>	<b>2.864</b>
Mitarbeiter	65
<b>Segment Hotelbetrieb</b>	
<b>Umsatz</b>	<b>601</b>
Sonstige betriebliche Erträge sowie Bestandsveränderungen	177
Gesamtleistung	778
<b>EBITDA</b>	<b>291</b>
Mitarbeiter	18

\*Zum 30. Juni 2024 bestand die TIN INN Holding AG weder als Konzern im formellen Sinne noch unterlag sie einer kapitalmarktrechtlichen Berichtspflicht. Vergleichszahlen zum Vorjahreszeitraum liegen daher nicht vor.





Die TIN INN Holding AG berichtet im ersten Halbjahr 2025 über zwei klar definierte Segmente: Produktion und Hotelbetrieb. Die Verteilung der Ergebnisbeiträge spiegelt die hohe Wertschöpfungstiefe der Gruppe wider und verdeutlicht die Logik des vertikal integrierten Geschäftsmodells.

Im Produktionssegment belief sich der Umsatz auf 3,1 Mio. €, hinzu kamen 4,8 Mio. € aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Bestandsveränderungen. Die Gesamtleistung erreichte damit 7,9 Mio. €, bei einem EBITDA von 2,9 Mio. €. Dies entspricht einer EBITDA-Marge auf die Gesamtleistung von 36,2 %. In diesem Segment beschäftigte die Gruppe 65 Mitarbeitende. Damit stammt der überwiegende Teil der Konzernleistung aus der industriellen Fertigung, was Ausdruck der integrierten Wertschöpfung und der leistungsstarken Smart Factory ist.

Der Hotelbetrieb erwirtschaftete im ersten Halbjahr einen Umsatz von 0,6 Mio. € sowie 0,2 Mio. € aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Bestandsveränderungen. Die Gesamtleistung belief sich somit auf 0,8 Mio. €, das EBITDA lag bei 0,3 Mio. €. Damit ergibt sich eine EBITDA-Marge auf die Gesamtleistung von 37,5 %. Im Segment Hotelbetrieb waren 18 Mitarbeitende tätig. Operativ bestätigten die Kennzahlen die Tragfähigkeit des digitalen Geschäftsmodells: Mit einer Auslastung von 72,1 %, einem ADR von netto 77,06 € und einem RevPAR von netto 55,52 € wurde die Profitabilität auf Standortebene nachhaltig unterstrichen.

Die Zahlen verdeutlichen: Noch dominiert die Produktion den Konzern, was modellimmanent ist, da TIN INN die gesamte bauliche Wertschöpfung selbst erbringt. Zugleich zeigt der steigende Beitrag des Hotelbetriebs, dass mit jedem neuen Standort der Anteil wiederkehrender, operativer Cashflows wächst. Mit dem geplanten Roll-out zusätzlicher Hotels wird sich die Gewichtung mittelfristig verschieben, während die Produktion parallel hochskaliert wird, um Skaleneffekte und Stückkostendegression zu realisieren. Damit bleibt die Balance zwischen industrieller Fertigung und digitalem Betrieb der Kern des Plattformmodells von TIN INN.

## FINANZLAGE

Der Cashflow der TIN INN Gruppe im ersten Halbjahr 2025 verdeutlicht die positive operative Ertragskraft und zugleich den hohen Investitionsfokus im Rahmen der Skalierungsstrategie.

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit ergab sich ein Mittelzufluss von 1.525 TEUR. Dieser positive Wert belegt die Tragfähigkeit des Geschäftsmodells, sowohl aus dem digitalen Hotelbetrieb als auch aus der industriellen Produktion. Die Gruppe generiert damit bereits in der aktuellen Aufbauphase verlässlich operative Liquidität.

Demgegenüber stand im Berichtszeitraum ein Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von –672 TEUR. Dieser resultierte im Wesentlichen aus Auszahlungen für Sachanlagen und den weiteren Ausbau der Produktionskapazitäten. Die Investitionen sind Ausdruck der klaren Expansionsstrategie und dienen dem langfristigen Roll-out der Standorte.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich auf –441 TEUR. Während Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (250 TEUR) und Kreditaufnahmen (31 TEUR) den Mittelzufluss stützten, standen diesen vor allem gezahlte Zinsen (–383 TEUR) sowie Tilgungen (–309 TEUR) gegenüber. Der Finanzierungsbereich spiegelt damit den Übergang von der Aufbau- zur Wachstumsphase wider, in der Eigen- und Fremdkapital gleichermaßen die Grundlage der Expansion bilden.

Insgesamt ergab sich im ersten Halbjahr eine Zunahme des Finanzmittelbestands um 441 TEUR. Der Finanzmittelfonds erhöhte sich damit von 184 TEUR zu Jahresbeginn auf 625 TEUR zum 30. Juni 2025.

Vergleichszahlen zum Vorjahreszeitraum liegen nicht vor, da die TIN INN Holding AG zum 30. Juni 2024 noch nicht als Konzern im formellen Sinne bestand und keiner kapitalmarktrechtlichen Berichtspflicht unterlag.

in TEUR	01.01. - 30.06.2025*
<b>Periodenergebnis</b>	<b>1.685</b>
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	1.525
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-672
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	-411
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands</b>	<b>441</b>
Verfügbarer Finanzmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres	184
<b>Verfügbarer Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>625</b>

\* Zum 30. Juni 2024 bestand die TIN INN Holding AG weder als Konzern im formellen Sinne noch unterlag sie einer kapitalmarktrechtlichen Berichtspflicht. Vergleichszahlen zum Vorjahreszeitraum liegen daher nicht vor.



## VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme der TIN INN Holding AG belief sich zum 30. Juni 2025 auf 68,5 Mio. €. Der deutliche Anstieg gegenüber dem Vorjahresende ist maßgeblich auf die im Februar 2025 durchgeführte Sachkapitalerhöhung zurückzuführen. Im Rahmen dieser Transaktion wurden die operativen Gesellschaften aus den Bereichen Produktion, Immobilien und Hotelbetrieb in die Holding eingebracht. Die Werthaltigkeit der eingebrachten Gesellschaften wurde durch ein unabhängiges Gutachten bestätigt, der über den Nennwert hinausgehende Betrag von 12,5 Mio. € floss in die Kapitalrücklage.

Das gezeichnete Kapital erhöhte sich durch die Emission neuer Aktien um 20,0 Mio. € auf insgesamt 20,05 Mio. €. Zusammen mit der Kapitalrücklage, den Gewinnrücklagen und sonstigen Rücklagen stieg das Eigenkapital der Gesellschaft auf 34,3 Mio. € (31.12.2024: 3,5 Mio. €). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von rund 50,0 % (31.12.2024: 10,4 %). Damit verfügt der Konzern über eine deutlich verbesserte Kapitalstruktur und eine solide Eigenkapitalbasis, die den weiteren Roll-out nachhaltig absichert.





Auf der Aktivseite entfallen 56,1 Mio. € auf langfristige Vermögenswerte. Darin enthalten sind vor allem Geschäfts- oder Firmenwerte (31,2 Mio. €), Grundstücke (10,5 Mio. €) sowie Sachanlagen (3,4 Mio. €) und IFRS-16-Nutzungsrechte (11,0 Mio. €). Die kurzfristigen Vermögenswerte summieren sich auf 12,4 Mio. €, wobei die Vorräte und fertigen Erzeugnisse mit 10,0 Mio. € den größten Posten darstellen. Die liquiden Mittel beliefen sich zum Stichtag auf 0,6 Mio. €.

Auf der Passivseite stehen dem Eigenkapital von 34,3 Mio. € langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 18,9 Mio. € und kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 15,3 Mio. € gegenüber. Die langfristigen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus finanziellen Verpflichtungen von 17,7 Mio. €. Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten dominieren Vertragsverbindlichkeiten (5,3 Mio. €) sowie kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten (5,8 Mio. €).

Insgesamt präsentiert sich die Vermögenslage der TIN INN Holding AG zum Halbjahr 2025 damit als stark kapitalisiert und bilanziell robust. Die erfolgreiche Eigenkapitalmaßnahme hat die Finanzierungsfähigkeit der Gesellschaft signifikant verbessert und bildet die Grundlage für die Umsetzung der Expansionsstrategie und die Erschließung weiterer institutioneller Kapitalquellen.

<b>AKTIVA</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024*</b>
in TEUR		
Summe langfristige Vermögenswerte	56.125	26.368
Summe kurzfristige Vermögenswerte	12.419	7.495
Vermögenswerte	<b>68.544</b>	<b>33.862</b>

\*pro forma

<b>PASSIVA</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024*</b>
in TEUR		
Eigenkapital	34.275	3.525
Langfristige Verbindlichkeiten	18.940	21.028
Kurzfristige Verbindlichkeiten	15.329	9.309
Gesamtkapital	<b>68.544</b>	<b>33.862</b>

\*pro forma

## **RISIKO & CHANCENBERICHT**

Im ersten Halbjahr 2025 bestanden keine bestandsgefährdenden Risiken für die TIN INN Gruppe. Das Unternehmen verfügt über eine robuste finanzielle Basis, eine klar standardisierte Wertschöpfungskette und ein skalierbares Geschäftsmodell.

### **Wesentliche Risiken ergeben sich aus:**

- Marktumfeld: konjunkturelle Schwankungen und Zinsniveau können die Finanzierungskosten beeinflussen. Durch unsere ESG-Zertifizierungen (KfW-40, QNG, Artikel-9) sichern wir uns jedoch Zugang zu Förderungen und grünen Finanzierungen.
- Bau- und Produktionsrisiken: Kostensteigerungen und Lieferengpässe im Baugewerbe wirken wir durch Vorfertigung, Materialbündelung und zentrale Einkaufslogik entgegen.
- Betriebsrisiken: Abhängigkeit von hoher Auslastung wird durch konsequente Digitalisierung, zentrale Steuerung und niedrigen Personalbedarf reduziert.
- Regulatorik & ESG: Zunehmende Berichtspflichten (CSRD, EU-Taxonomie) adressieren wir durch frühzeitige Implementierung eines ESG-Reportings auf Konzernniveau.

### **Chancen ergeben sich vor allem aus:**

- Marktkonsolidierung: Klassische Betreiber ziehen sich aus Mittelzentren zurück – wir besetzen diese Lücke mit einem profitablen, skalierbaren Modell.
- Skalierung & Produktion: Durch die Erhöhung der Produktionsmenge erreichen wir Stückkostendegression und steigende Margen.
- ESG & Kapitalmarkt: Unsere konsequente ESG-Orientierung schafft Zugang zu Impact-Investoren, Green Bonds und förderfähigen Finanzierungen.

In Summe sieht der Vorstand die Risikolage als beherrschbar an. Die Chancen überwiegen deutlich, insbesondere durch das Wachstumspotenzial im unterversorgten Mittelstadtsegment und die strukturelle Kostenvorteile unseres Modells.

2

2.01-2.05 v

1

1.01-1.05 v

0

0.01-0.05 v

0.06-0.10 v

Zugang zu...









## **PROGNOSEBERICHT**

Vor dem Hintergrund der im ersten Halbjahr 2025 erzielten Fortschritte erwartet der Vorstand der TIN INN Holding AG eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung für das Gesamtjahr 2025. Die Prognose basiert auf dem aktuellen Kenntnisstand und der unterjährigen Performance der Segmente Produktion und Hotelbetrieb.

Ausgehend von Umsatzerlösen in Höhe von 3,74 Mio. € im ersten Halbjahr 2025, die durch Bestandsveränderungen/aktivierte Eigenleistungen aus Projekten im Bau um 4,95 Mio. € ergänzt wurden, erreichte die Gesamtleistung 8,69 Mio. €. Das EBITDA lag bei 3,16 Mio. €.

Auf Basis der bestätigten Jahres-Guidance von rund 14,0 Mio. € Gesamtleistung und rund 4,1 Mio. € EBITDA ergibt sich daraus rechnerisch ein H2-Beitrag von ca. 5,31 Mio. € Gesamtleistung und ca. 0,94 Mio. € EBITDA. Die damit implizierte H2-EBITDA-Marge auf die Gesamtleistung von rund 9 % (bezogen auf den Umsatz) liegt bewusst unter dem Halbjahreswert: Während das erste Halbjahr wesentlich durch Bestandsveränderungen/aktivierte Eigenleistungen geprägt war, die EBITDA-wirksam, aber nicht cash-wirksam sind, dominieren im zweiten Halbjahr die Inbetriebnahmen und Ramp-up-Phasen neuer Standorte sowie Meilensteinumsätze in der Produktion, die strukturell niedrigere Margen aufweisen. Mit zunehmender Reife der neuen Hotels erwarten wir eine Normalisierung der Margenstruktur.

Der Konzern plant, im zweiten Halbjahr mehrere neue Hotelstandorte in Betrieb zu nehmen, die sich aktuell in finaler Realisierung oder im Genehmigungsprozess befinden. Damit wird die Umsatz- und Ergebnisentwicklung im Jahresverlauf deutlich zunehmen. Der Break-even auf Monatsbasis wurde bereits im ersten Halbjahr an mehreren Standorten stabil erreicht – getragen von einer Auslastung von 72,1 %, einer ADR von netto 77,06 € und einem RevPAR von netto 55,52 €.

### **Für das Gesamtjahr 2025 rechnet der Vorstand mit:**

- einer Verdoppelung der Standorte im operativen Betrieb – von fünf Hotels zu Jahresbeginn auf zehn Hotels zum Jahresende
- einem deutlichen Anstieg der Konzerngesamtleistung (FY-Ziel ~14,0 Mio. €)
- sowie einem EBITDA von rund 4,1 Mio. €

Die Gruppe erwartet zudem weitere Fortschritte im Bereich Smart-Factory-Automatisierung, wodurch mittelfristig eine signifikante Stückkostendegression je Hotelmodul realisiert werden soll. Dies trägt wesentlich zur Erhöhung der Kapitalrendite pro Projekt bei und stärkt die Margenbasis für den Roll-out der kommenden Jahre.

### **Wesentliche Wachstumstreiber im zweiten Halbjahr sind:**

- der planmäßige Roll-out weiterer Standorte im Midscale-Segment in Mittelzentren
- die weitere Steigerung der KPIs im operativen Hotelbetrieb insbesondere durch weitere Distributionskanäle, Etablierung der bestehenden Hotels an ihren Standorten sowie insgesamt steigende Markenbekanntheit
- die fortschreitende Digitalisierung der Customer Journey zur weiteren Reduktion der OPEX
- sowie die zunehmende Kapitalmarktaktivität und Investorennachfrage, gestützt durch die Börsennotierung im Mai 2025

Risikobild. Risiken für das Prognosejahr bestehen insbesondere in regulatorischen Verzögerungen (z. B. bei Baugenehmigungen), punktuellen Lieferkettenstörungen (insb. TGA/Elektro) sowie in der konjunkturellen Volatilität des Finanzierungskontextes. Auf Basis der aktuellen Pipeline-Sicht und Meilensteinplanung geht der Vorstand weiterhin davon aus, dass die Ziele für 2025 erreichbar sind.

**Wassenberg, den 15.09.25**



**Nico Sauerland**  
Vorstand & Co-CEO



**Ivan Mallinowski**  
Vorstand & Co-CEO

# KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS





# KONZERNGESAMT- ERGEBNISRECHNUNG



Konzernergebnisrechnung	01.01. - 30.06.2025*
in TEUR	
Umsatzerlöse	3.737
Sonstige betriebliche Erträge sowie Bestandsveränderungen	4.948
<b>Gesamtleistung</b>	<b>8.685</b>
Materialaufwand	-2.042
Personalaufwand	-1.761
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-1.727
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibung (EBITA)</b>	<b>3.155</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-698
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>2.457</b>
Zinsen und ähnliche Erträge	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-712
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>1.745</b>
Ertragsteuern / sonstige Steuern	-62
<b>Konzernergebnis</b>	<b>1.683</b>
davon Nicht beherrschende Anteile	-208
davon Aktionäre der TIN INN Holding AG	1.891

\*Zum 30. Juni 2024 bestand die TIN INN Holding AG weder als Konzern im formellen Sinne noch unterlag sie einer kapitalmarktrechtlichen Berichtspflicht. Vergleichszahlen zum Vorjahreszeitraum liegen daher nicht vor.

# KONZERNBILANZ

TIN  
INN

Konzernbilanz	30.06.2025	31.12.2024*
in TEUR		
<b>AKTIVA</b>		
Geschäfts- oder Firmenwerte	31.195	0
immaterielle Vermögenswerte	63	67
Sachanlagen	3.355	7.177
Grundstücke	10.503	10.675
IFRS 16 Nutzungsrechte	11.009	8.431
latente Steueransprüche	0	18
<b>langfristige Vermögenswerte</b>	<b>56.125</b>	<b>26.368</b>
Vorräte und fertige Erzeugnisse	10.017	4.895
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	375	1.184
Sonstige Vermögensgegenstände	1.424	915
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	603	501
<b>kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>12.419</b>	<b>7.495</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>68.544</b>	<b>33.862</b>
<b>Passiva</b>		
gezeichnetes Kapital	20.050	50
Kapitalrücklage	12.500	0
Sonstige Rücklagen	0	-4.798
Gewinnrücklagen	1.891	8.272
<b>Eigenkapital der Gesellschafter der TIN INN Holding AG</b>	<b>34.441</b>	<b>3.525</b>
Nicht beherrschende Anteile	-166	0
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>34.275</b>	<b>3.525</b>
langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	17.744	19.830
Sonstige Verbindlichkeiten	1.176	1.145
Passive latente Steuern	20	53
<b>langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>18.940</b>	<b>21.028</b>
Ertragsteuerschulden	696	653
Vertragsverbindlichkeiten	5.252	4.319
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	5.847	659
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.155	2.053
Sonstige Verbindlichkeiten	1.379	1.626
<b>kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>15.329</b>	<b>9.309</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>68.544</b>	<b>33.862</b>

\*pro forma

# KONZERN- KAPITALFLUSS- RECHNUNG



Konzern-Kapitalflussrechnung	30.06.2025*
in TEUR	
<b>Periodenergebnis</b>	<b>1.685</b>
+ Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	972
+ Zunahme der Rückstellungen	21
- Zunahme der Vorräte	-5.122
- Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-1.065
+ Abnahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	326
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.356
+ Zunahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.555
+ Finanzaufwendungen	712
+ Ertragsteueraufwand	60
+/- Ertragsteuerzahlungen	25
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.525</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-8
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-664
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-672</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung oder Auszahlungen an Unternehmenseigner (JVZ)	250
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	31
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-309
- Gezahlte Zinsen	-383
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-411</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	441
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	184
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>625</b>

\*Zum 30. Juni 2024 bestand die TIN INN Holding AG weder als Konzern im formellen Sinne noch unterlag sie einer kapitalmarktrechtlichen Berichtspflicht. Vergleichszahlen zum Vorjahreszeitraum liegen daher nicht vor.



# KONZERN- EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG



Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung der TIN INN Holding AG 2025							
TEUR	gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	sonstige Rücklage	Gewinn-rücklage	Konzern-eigenkapital	nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand 01.01.2025 *	50	0	-7.631	8.272	691	42	733
Anpassung der Pro-Forma Effekte	0	0	7.631	-8.272	-641	0	-641
Stand 12.02.2025	50	0	0	0	50	42	92
Kapitalerhöhung (durch Sacheinlage)	20.000	12.500	0	0	32.500	0	32.500
Konzernergebnis	0	0	0	1.891	1.891	-208	1.683
Stand 30.06.2025	20.050	12.500	0	1.891	34.441	-166	34.275

\*pro forma

Im Februar 2025 hat die TIN INN Holding AG im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung die bisherigen Einzelgesellschaften aus den Segmenten Produktion, Immobilien und Hotelbetrieb in die Holding eingebracht. Die Bewertung dieser Gesellschaften erfolgte auf Grundlage eines durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer erstellten Gutachtens.

Durch die Maßnahme wurde das Grundkapital der Gesellschaft um 20,0 Mio. EUR auf nunmehr 20,05 Mio. EUR erhöht. Der über den Nennwert hinausgehende Mehrwert der eingebrachten Gesellschaften in Höhe von 12,5 Mio. EUR wurde als Agio der Kapitalrücklage zugeführt. Damit ist die Werthaltigkeit der Transaktion testiert und die Eigenkapitalbasis nachhaltig gestärkt.

Zum Stichtag 30. Juni 2025 beläuft sich das Eigenkapital der TIN INN Holding AG auf 34,3 Mio. EUR, was einer Eigenkapitalquote von 50,0 % entspricht. Die Entwicklung reflektiert sowohl die erfolgreiche Einbringung der operativen Gesellschaften als auch das positive Konzernergebnis des ersten Halbjahres. Mit dieser gestärkten Kapitalstruktur ist die Gesellschaft gut positioniert, die geplante Expansion konsequent umzusetzen.

# VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENANHANG

## 1. Allgemeine Informationen

Die TIN INN Holding AG („TIN INN“ oder „die Gesellschaft“) ist eine in Deutschland gegründete Kapitalgesellschaft.

Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Aachen unter der Nummer HRB 28009 eingetragen.

Der Sitz der Gesellschaft befindet sich an der Adresse Forster Weg 40, 41849 Wassenberg, Deutschland.

Der vorliegende Konzern-Zwischenabschluss umfasst die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften (zusammen als „der Konzern“ oder „TIN INN“ bezeichnet).

TIN INN ist eine vertikal integrierte Hotelplattform, die den gesamten Lebenszyklus eines Hotels abdeckt – von der industriellen Fertigung in der eigenen Smart Factory über die Immobilienentwicklung bis hin zum voll digitalisierten Betrieb der Hotels. Das Geschäftsmodell verbindet serielle Bauweise, Nachhaltigkeit und eine vollständig automatisierte Customer Journey und eröffnet dadurch die Möglichkeit, bereits in Mittelstädten mit 20 Zimmern profitabel zu operieren

## 2. Grundlagen der Aufstellung

### 2.1 Bestätigung der Übereinstimmung mit IFRS

Der vorliegende Konzern-Zwischenabschluss umfasst die aktuelle Berichtsperiode vom 1. Januar 2025 bis zum 30. Juni 2025.

Ein Vergleich mit einem Vorjahreshalbjahr ist nicht möglich, da im ersten Halbjahr 2024 noch keine Konzernstruktur bestand. Der TIN INN Konzern wurde erst im Februar 2025 durch die Einbringung der operativen Gesellschaften in die TIN INN Holding AG im Wege einer Sachkapitalerhöhung geschaffen und ist seit Mai 2025 im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

Zur besseren Einordnung der Geschäftsentwicklung wurden im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 bereits Pro-Forma-Zahlen dargestellt. Diese bilden die Basis für ausgewählte Vergleichswerte zum Bilanzstichtag, nicht jedoch für unterjährige Periodenvergleiche im ersten Halbjahr 2024.

Die Konzernbilanz, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und die Konzern-Kapitalflussrechnung sowie die verkürzten Anhangangaben sind für den aktuellen Berichtszeitraum dargelegt.

Der Konzernabschluss wurde nach den Vorschriften der IFRS, wie sie von der EU übernommen wurden, aufgestellt, soweit diese für die TIN INN Holding AG anwendbar sind. Ergänzend wurden die Vorschriften des § 315e HGB berücksichtigt.

Der Konzern-Zwischenabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung erstellt. Der Abschluss wurde vom Management am 18.08.2025 genehmigt und anschließend dem Aufsichtsrat zur Prüfung und Billigung weitergeleitet.

Die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in der Konzernbilanz wurden gemäß IAS 1 nach den in IAS 1.54 ff. definierten Kriterien als kurzfristig/langfristig klassifiziert. TIN INN hat sich für die Darstellung der Konzerngesamtergebnisrechnung nach dem Gesamtkostenverfahren und in einem „one-statement approach“ entschieden.

Die Konzernbilanz entspricht den Gliederungsanforderungen von IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“. Bei der Darstellung der Posten des sonstigen Ergebnisses werden die Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden, getrennt von den Posten dargestellt, die niemals umgegliedert werden. Die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sind nach Fälligkeit gegliedert.

TIN INN erfasst die konsolidierten Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit nach der indirekten Methode.

Einzelne Posten der Konzerngesamtergebnisrechnung und der Konzernbilanz werden zur besseren Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst.

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurden alle Beträge auf den nächsten Tausender gerundet. Da Beträge in Tausend Euro angegeben sind, kann die Rundung nach kaufmännischen Grundsätzen zu Rundungsdifferenzen führen. In einigen Fällen entsprechen solche gerundeten Beträge und Prozentsätze bei der Addition nicht zu 100 % den angegebenen Summen und die Zwischensummen in den Tabellen können geringfügig von den nicht gerundeten Zahlen abweichen.



## **2.2 Abschluss**

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der TIN INN Holding AG für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis zum 30. Juni 2025 wurde im Einklang mit den Regelungen des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ erstellt, soweit diese auf die Gesellschaft anwendbar sind. Er enthält nicht sämtliche Angaben, die für einen vollständigen Konzernabschluss nach IFRS erforderlich wären, und ist im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 zu lesen.

Hinweis zur Vergleichsdarstellung: Da die TIN INN Holding AG im ersten Halbjahr 2024 noch keinen IFRS-Konzern darstellte (Konzernbildung erst im Februar 2025; Börsennotierung seit Mai 2025), werden für Positionen, die sich üblicherweise zum Vorjahreshalbjahr vergleichen lassen, keine IFRS-Vergleichswerte zum 30. Juni 2024 ausgewiesen. Wo erforderlich und sachgerecht, wird zur Einordnung auf pro-forma-Informationen per 31. Dezember 2024 verwiesen.

## **2.3 Unternehmensfortführung**

Der Konzern-Zwischenabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung („going concern“) aufgestellt. Die Planungsprämissen (insb. fortlaufende Projektumsetzung, Finanzierung der Bau- und Entwicklungsprojekte sowie operatives Cash-Management) stützen die Fortführungsannahme. Wesentliche Unsicherheiten, die erhebliche Zweifel an der Fortführung aufwerfen würden, lagen zum Zeitpunkt der Aufstellung nicht vor.

## **2.4 Bewertungsgrundlagen**

Die Bilanzierung und Bewertung erfolgte grundsätzlich auf Basis der Anschaffungs- und Herstellungskosten. Abweichend hiervon werden einzelne Finanzinstrumente zum beizulegenden Zeitwert bewertet, sofern die IFRS dies vorsehen. Die für den Konzern relevanten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen – soweit anwendbar – denen des (pro-forma) Referenzzeitraums zum 31. Dezember 2024; Änderungen mit Wirkung auf das erste Halbjahr 2025 ergaben sich nicht. Schätzungen, Ermessensentscheidungen und Annahmen wurden – im Rahmen der gebotenen Vorsicht – unverändert angewandt.

## **2.5 Angaben zu Posten mit größeren Veränderungen (IAS 34.15B)**

Im ersten Halbjahr 2025 ergaben sich wesentliche Veränderungen in einzelnen Bilanzposten im Vergleich zum 31. Dezember 2024:

- Goodwill: Der ausgewiesene Geschäfts- oder Firmenwert erhöhte sich infolge der Einbringung der operativen Gesellschaften in die TIN INN Holding AG im Rahmen der Sachkapitalerhöhung.
- Vorräte: Die Vorräte stiegen deutlich an, da sich mehrere Hotelprojekte gleichzeitig in der Bauphase befanden und hierfür Container, Ausbaukomponenten und technische Ausstattung bevorratet wurden.
- Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten: Der Anstieg resultiert überwiegend aus der Finanzierung laufender Bauprojekte sowie aus der Inanspruchnahme kurzfristiger Linien zur Zwischenfinanzierung von Modulen.

## **2.6 Wesentliches konzernbegründendes Ereignis (Einbringung)**

Am 12. Februar 2025 wurden die TIN INN GmbH, die CONTAINERWERK pro GmbH sowie die CONTAINERWERK eins GmbH sowie jeweils 89,9 % der WERK eins GmbH und die BAUWERK eins GmbH & Co. KG in die TIN INN Holding AG eingebracht. Die Transaktion erfolgte im Wege einer Sachkapitalerhöhung gegen Ausgabe neuer Aktien. Mit Wirksamwerden der Einbringung wurde die TIN INN Holding AG Mutterunternehmen eines Konzerns im Sinne der IFRS.

Die Einbringung stellt eine Transaktion unter gemeinsamer Beherrschung dar und fällt damit nicht in den Anwendungsbereich von IFRS 3. Zur Sicherstellung einer entscheidungsnützlichen Darstellung hat die Gesellschaft entschieden, IFRS 3 analog anzuwenden und die erworbenen Vermögenswerte und Schulden zu Fair Values zu erfassen. Der resultierende Goodwill spiegelt erwartete Synergien und das Know-how der Mitarbeiter wider. Der beizulegende Zeitwert der gewährten Aktien betrug insgesamt 32.550 TEUR. Dem standen identifizierbare Vermögenswerte und Schulden in Höhe von 1.355 TEUR gegenüber, woraus ein Goodwill von 31.195 TEUR resultierte. Die verbleibenden 10,1 % Anteile an der Gesellschaft WERK eins GmbH und der Gesellschaft BAUWERK eins GmbH & Co. KG & Co. KG werden als nicht beherrschende Anteile im Eigenkapital ausgewiesen.

Die Kaufpreisallokation zum 30. Juni 2025 ist vorläufig, da bestimmte Bewertungen (insbesondere im Bereich der immateriellen Vermögenswerte und latenten Steuern) noch nicht abgeschlossen waren. Anpassungen der erfassten Beträge sind innerhalb der Bewertungsperiode nach IFRS 3 (maximal zwölf Monate ab Erwerbszeitpunkt) möglich und würden zu einer entsprechenden Anpassung des Goodwill führen.

## **2.7 Funktions- und Darstellungswährung; Rundung**

Funktions- und Darstellungswährung des Konzerns ist der Euro (€). Soweit nicht anders angegeben, sind Beträge in Tausend Euro (TEUR) angegeben und auf volle Tausender gerundet; hieraus können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

## **2.8 Einstufung als kurz- oder langfristig**

Die Darstellung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in der Konzernbilanz erfolgt gemäß IAS 1 nach Fälligkeiten (kurz-/langfristig). Kurzfristige Posten sind innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag fällig bzw. realisierbar; alle übrigen Posten werden als langfristig klassifiziert.

## 2.9 Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst die TIN INN Holding AG sowie sämtliche in- und ausländischen Tochterunternehmen, über die die Gesellschaft beherrschenden Einfluss ausübt. Zum 30. Juni 2025 werden – neben der TIN INN Holding AG – insbesondere folgende inländische Gesellschaften vollkonsolidiert:

- WERK eins GmbH
- CONTAINERWERK eins GmbH
- CONTAINERWERK pro GmbH
- BAUWERK eins GmbH & Co. KG
- BAUWERK eins Verwaltungs GmbH
- TIN INN GmbH

## 2.10 Finanzinstrumente

Die im Konzernabschluss ausgewiesenen Finanzinstrumente umfassen im Wesentlichen:

- Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (603 TEUR per 30.06.2025),
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (1.347 TEUR),
- sonstige Forderungen (1.073 TEUR),
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (1.436 TEUR),
- Finanzverbindlichkeiten (kurzfristig 5.800 TEUR; langfristig 17.700 TEUR).

Die Bilanzierung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Finanzinstrumente, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, bestehen derzeit nicht.

Risikoberichterstattung:

- Kreditrisiko: Besteht im Wesentlichen aus Forderungen gegenüber Hotelgästen und Geschäftspartnern. Aufgrund der geringen Volumina und kurzer Laufzeiten wird das Ausfallrisiko als niedrig eingeschätzt.
- Liquiditätsrisiko: Die Gesellschaft steuert ihre Liquidität über rollierende Cashflow-Planungen. Per 30.06.2025 standen liquide Mittel von 603 TEUR zur Verfügung.
- Marktrisiken: Wesentliche Marktpreisrisiken (Zinsen, Währungen) bestehen aufgrund der Struktur der Finanzinstrumente nur in begrenztem Umfang.

## 2.11 Fair-Value-Angaben

Für die zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Posten in der Bilanz gilt:

- Es bestehen keine derivativen Finanzinstrumente.
- Die Finanzverbindlichkeiten (insgesamt 23.500 TEUR) werden zum fortgeführten Anschaffungskostenwert bilanziert. Der Fair Value entspricht im Wesentlichen den Buchwerten, da marktübliche Konditionen vorliegen.



Die Fair-Value-Hierarchie nach IFRS 13 ergibt:

- Level 1: Keine Positionen.
- Level 2: Finanzverbindlichkeiten (Bewertung anhand marktüblicher Zinssätze und Barwertmethoden).
- Level 3: Keine Positionen.

Eine Überleitung der Fair Values zwischen den Levels war im Berichtszeitraum nicht erforderlich.

### **3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Zwischen dem 30. Juni 2025 und dem Zeitpunkt der Aufstellung dieses Konzern-Zwischenabschlusses traten keine Ereignisse ein, die eine Anpassung oder eine wesentliche ergänzende Berichterstattung erforderlich machen.

### **4. Erklärung der gesetzlichen Vertreter**

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass der nach den für die Zwischenberichterstattung geltenden Rechnungslegungsgrundsätzen aufgestellte Konzern-Zwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzern-Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

**Wassenberg, 15. September 2025**



**Nico Sauerland**  
Vorstand & Co-CEO



**Ivan Mallinowski**  
Vorstand & Co-CEO



# WEITERE INFORMATIONEN





# GLOSSAR

**ADR (Average Daily Rate)**

Durchschnittlicher Netto-Zimmerpreis pro verkaufter Übernachtung

**Auslastung (Occupancy)**

Anteil belegter Zimmer an allen verfügbaren Zimmern

**Break-even**

Zeitpunkt, ab dem ein Standort operativ kostendeckend arbeitet

**Cashflow**

Netto-Zufluss/Abfluss liquider Mittel aus operativer Tätigkeit, Investitionen und Finanzierung

**CSRD**

EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung; Umsetzung bei TIN INN ab 2025

**EBIT**

Ergebnis vor Zinsen und Steuern – Kennzahl für die operative Ertragskraft

**EBITDA**

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen. Eine Überleitung vom Periodenergebnis nach IFRS auf EBITDA ist aus der Gesamtergebnisrechnung ersichtlich.

**EBITDA-Marge**

Verhältnis von EBITDA zu Umsatz, in % – misst operative Profitabilität

**EBITDA-Marge (auf Gesamtleistung)**

Verhältnis von EBITDA zur Gesamtleistung. Diese Definition wird bei TIN INN angewendet, da Bestandsveränderungen/Projekte im Bau ein relevanter Bestandteil des Geschäftsmodells sind

**Eigenkapitalquote**

Verhältnis Eigenkapital zur Bilanzsumme



# GLOSSAR

## **ESG**

Environment, Social, Governance – ökologische, soziale und Governance-Kriterien; alle Neubauten KfW-40, QNG und EU-Taxonomie Art. 9-konform

## **IFRS**

Internationale Rechnungslegungsstandards – Grundlage des Konzernabschlusses

## **RevPAR (Revenue per Available Room)**

Ertrag pro verfügbarem Zimmer .

## **Smart Factory**

TIN INN Produktionsstätte in Wassenberg; serielle Modulherstellung mit hohem Automatisierungsgrad

## **Disclaimer**

und Erwartungen des Managements der TIN INN Holding AG beruhen. Solche Aussagen unterliegen naturgemäß Risiken und Unsicherheiten. Eine Vielzahl von Faktoren – wie etwa Veränderungen des wirtschaftlichen Umfelds, regulatorische Entwicklungen, Schwankungen auf den Finanz- und Immobilienmärkten, Kostenentwicklungen im Bau- und Energiesektor oder die Nachfrageentwicklung im Hotelmarkt – kann dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von den in diesem Bericht geäußerten Erwartungen abweichen.

Die TIN INN Holding AG übernimmt keine Verpflichtung, zukunftsgerichtete Aussagen zu aktualisieren oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen, es sei denn, dies ist gesetzlich vorgeschrieben.

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren der TIN INN Holding AG dar. Ebenso ist er nicht als Empfehlung oder Beratung in rechtlicher, steuerlicher, finanzieller oder anderer Hinsicht zu verstehen.

Alle in diesem Bericht enthaltenen Angaben wurden sorgfältig geprüft. Dennoch kann keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität übernommen werden.



# Halbjahresbericht zum 30.06.2025

## Ein Report erstellt durch:

Vorstand & Co-CEO: Nico Sauerland

Gestaltung: TIN INN Holding AG

Texte: TIN INN Holding AG

## TIN INN Holding AG

Bereich Kommunikation  
& Investor Relations

Forster Weg 40  
41849 Wassenberg

TIN  
INN



An aerial photograph of an industrial park. In the center, a large orange square contains the word "TINN" in white, bold, sans-serif capital letters, arranged in two rows: "TIN" on top and "INN" on the bottom. Surrounding this central logo are several large, white, rectangular industrial buildings. The roofs of these buildings are covered with a dense array of dark solar panels. The buildings are situated in a flat, open area with some greenery and a road visible in the foreground. In the background, there are more industrial structures, parking lots with cars and trucks, and some trees. The overall scene depicts a modern, sustainable industrial facility.

TINN  
INN