

Madrid, 25 de febrero de 2002

**Grupo NH Hoteles****Resultados de Enero – Diciembre 2002****EL BENEFICIO NETO CONSOLIDADO CRECE UN 5% EN EL EJERCICIO 2002 HASTA €85,68m**

- Los ingresos consolidados del Grupo aumentaron un 22%, hasta €930,1m y el beneficio consolidado antes de impuestos y minoritarios aumentó un 15%, hasta €135,1m.
- Este crecimiento se debe en parte a los 53 hoteles adquiridos a la compañía alemana Astron, a la contribución de NH México que no consolidaba en el primer semestre del año 2001 y a los hoteles NH abiertos nuevos o reformados.
- Por otro lado, se han registrado €27,9m de resultados extraordinarios, que corresponden principalmente a las plusvalías obtenidas en las operaciones de venta de cuatro hoteles que se realizó en febrero de 2002 y de otros dos hoteles a finales del año, así como al impacto de la refinanciación de la deuda de NH México.
- El EBITDA consolidado se situó en €223,6, un 1% inferior al del mismo periodo del año anterior. El mejor comportamiento de ventas y resultado operativo en los últimos meses del año, tanto de la actividad hotelera como, más especialmente, de la actividad inmobiliaria de Sotogrande, ha permitido compensar la reducción del 7% que se registraba en EBITDA a septiembre.
- La actividad hotelera ha registrado un avance del 23% en ingresos totales y del 17,4% en el resultado operativo bruto. Hay que tener en cuenta que la reducción de RevPar ha supuesto menores resultados operativos en hoteles comparables, a lo que hay que añadir los costes derivados del proceso de adecuación a la marca "NH" y de la apertura de las nuevas oficinas de ventas internacionales, así como los mayores costes operativos que se consolidan por NH México.
- Los factores anteriormente mencionados junto con los mayores costes de arrendamiento que se consolidan por los hoteles Astron y por la operación de "Sale&Lease-back", han producido una disminución del 6% en el EBITDA de la actividad hotelera, que se situó en €190,1m.
- Los hoteles en Latinoamérica contribuyeron con un 8% a las ventas hoteleras y con un 7,4% del EBITDA del Grupo. La aportación de NH México al EBITDA del grupo ha sido más del doble que el año anterior, mientras que los hoteles de MERCOSUR se han mantenido en el punto de equilibrio en los últimos meses del año.
- La actividad inmobiliaria en Sotogrande ha evolucionado según lo previsto. Los ingresos totales de Sotogrande crecieron un 11,2% y el EBITDA un 44,2% hasta €33,5m. El beneficio neto se situó en €17,58m, un 57,6% superior al de 2001.

### **ACTIVIDAD HOTELERA**

La actividad hotelera presenta un avance del 23% en ingresos totales y del 17,4% en el beneficio operativo bruto antes de costes de arrendamiento (GOP), frente al crecimiento del 16,5% y del 13% que registraba el GOP acumulado a septiembre y junio de 2002, respectivamente.

Este crecimiento se debe en parte a los 53 hoteles adquiridos a la compañía alemana Astron, a la contribución de NH México que no consolidaba en el primer semestre del año 2001 y a los hoteles NH abiertos nuevos o reformados.

En el marco del Plan de Ahorro de Costes se ha conseguido una contención de gastos operativos en hoteles, que se refleja en los ratios de productividad de empleados o FTEs/habitación, que en Holanda pasan del 0,44 al 0,42 y en México del 0,63 a 0,58. Estos datos aún podrían mejorar hasta alcanzar el ratio de 0,33 en España.

Con esto, el EBITDA de los hoteles del grupo, sin considerar los costes de servicios centrales, se mantuvo estable en €221,5m a pesar de los mayores arrendamientos que resultan de la consolidación de Astron y de la operación de "Sale&Lease-back".

Los costes en servicios centrales aumentan en €11,3 frente al año anterior, debido principalmente a la transferencia de costes de personal de hoteles que han pasado a servicios centrales, a los costes incurridos en el proceso de cambio y adecuación a la marca "NH" en los hoteles de Europa y México, así como a la apertura de las nuevas oficinas de ventas internacionales y a los costes de implementación del nuevo sistema de back-office.

Los acontecimientos de septiembre de 2001 han tenido un impacto relativamente limitado en la cadena. En conjunto, se ha producido una suave tendencia de mejora a lo largo del año, aunque la evolución ha sido diferente en los distintos mercados en que opera NH Hoteles.

#### **Hoteles comparables en España**

Los ingresos de hoteles comparables en España aumentaron ligeramente, un 0,5% hasta €344,6m y el EBITDA se situó en €116,9, un 2,5% menos que en el año 2001, aunque con una tendencia de mejora a lo largo del año.

El último trimestre ha sido el mejor del año con un crecimiento del 4,1% en ventas y del 4,2% en EBITDA, manteniéndose los márgenes en el 34,1%.

El EBITDA se reduce un 5,8% en Madrid y un 2,9% en Barcelona en 2002 vs. 2001, frente al recorte del 10% y 8% registrado respectivamente en estas ciudades a septiembre de 2002. Por otro lado, el EBITDA en los hoteles de 3 y 4 Estrellas en el resto de España se ha mantenido estable y en los hoteles del segmento económico presenta un crecimiento del 10%.

#### **Hoteles comparables en Centro Europa**

Los ingresos de hoteles comparables en Centro Europa disminuyeron un 5,7% y el EBITDA registró una caída del 12,8% lo que refleja una evolución más floja en la segunda mitad del año.

El EBITDA de los hoteles comparado con el año 2001 se reduce un 13% en Amsterdam y un 19% en Bruselas. El proceso de cambio de marca en los hoteles, la integración de los hoteles en el sistema de front-office y en el nuevo sistema de back-office, así como la intensificación de las acciones comerciales internacionales y la apuesta por un marketing coordinado, son clave para afrontar un entorno de disminución de la demanda en estos mercados.

#### **Hoteles no comparables en Europa**

Los hoteles abiertos o reformados en los últimos doce meses en Europa contribuyen con unos ingresos de €41,6m, un 4,8% de las ventas hoteleras del grupo. Su contribución al EBITDA es negativa en €1,2m por estar en fase de lanzamiento y por tratarse en gran parte de arrendamientos.

#### **Astron**

En los primeros ocho meses de consolidación en el grupo NH Hoteles, los hoteles Astron contribuyen con unas ventas de €132,8m, un 15,3% del total de los ingresos de la actividad hotelera del grupo. Su resultado operativo bruto (GOP) es de €52,49, un 17% del GOP de los hoteles del grupo, pero al restar el coste de los arrendamientos, su contribución a EBITDA es de €7,03m.

La contribución de Astron al beneficio neto consolidado del grupo asciende a €2,55m. En este periodo, NH Hoteles ha amortizado €2,77m del fondo de comercio generado por la adquisición del 80% de Astron.

### Hoteles en Latinoamérica

Los hoteles en Mercosur y México contribuyeron en el año 2002 con un 8% de los ingresos y con un 7,4% del EBITDA del Grupo, principalmente por NH México, cuya aportación es más del doble de la de año anterior en el que sólo consolidó los seis primeros meses.

Hay que resaltar que desde el 1 de julio de 2002 se han incorporado a NH México otros cuatro hoteles, que anteriormente operaban bajo contratos de gestión. Con esto, la consolidación de NH México tiene un importante impacto en los costes operativos, así como en la cuenta de amortizaciones del grupo consolidado.

En Mercosur se ha obtenido un EBITDA ligeramente negativo (€ 1,2m), aunque a pesar de la situación económica y financiera en estos mercados estos hoteles han mantenido el punto de equilibrio en la segunda mitad del año. El posicionamiento de NH en Mercosur sigue siendo estratégico para el desarrollo de NH Hoteles a largo plazo.

### SOTOGRANDE

Los resultados de Sotogrande han evolucionado en línea con lo previsto, teniendo en cuenta la entrega de terrenos y apartamentos de La Marina y de las parcelas de "La Reserva de Sotogrande" que, tal y como se había anticipado, han tenido lugar en el último trimestre del año.

En concreto, las ventas contabilizadas por la actividad inmobiliaria ascienden a €59,74 millones un 14% superiores a los del año 2001. Con esto los ingresos totales de Sotogrande aumentaron un 11,2% hasta €63,44m y el EBITDA un 44,2% hasta €33,5m.

La contribución de la actividad inmobiliaria de Sotogrande al beneficio neto del grupo NH Hoteles en el ejercicio 2002 se situó en €17,68m, un 57,6% superior a la del año 2001.

A 31 de diciembre de 2002 las ventas comprometidas pendientes de contabilizar ascienden todavía a €34,83 millones. Esta cifra resulta lógicamente inferior a los €51,85 millones que quedaban comprometidos a finales de 2001, dadas las entregas de "La Reserva" y apartamentos de La Marina realizadas a finales del 2002, sin embargo, con los esfuerzos del equipo comercial, el ritmo de actividad inmobiliaria de Sotogrande no parece dar señales de ralentización.

A finales del pasado año NH Hoteles llegó a un acuerdo con Caja Madrid por el cual se agruparán en Sotogrande todos los activos relacionados con el negocio de golf y hostelería turística, anteriormente propiedad de la filial Ahora en la que NH Hoteles y Caja Madrid tenían respectivamente un 51% y un 49%. Entre estos activos se encuentran El Casino de Madrid, el Club de Golf Los Retamares, Aymerich Golf Management y dos hoteles NH en Marbella. El resto de los activos de Ahora, principalmente hoteles urbanos, serán también adquiridos al 100% por NH Hoteles.

Con esta reestructuración, Caja Madrid pasará a convertirse en accionista de Sotogrande, suscribiendo una ampliación de capital que le permitirá alcanzar una participación aproximada del 17%. La valoración de los recursos propios de Sotogrande implícita en esta operación asciende a €407m.

La caja acumulada en Sotogrande se ha repartido previamente entre sus accionistas en forma de dividendos con cargo a resultados de los ejercicios 2002 y anteriores, por un total de €1,75 euros por acción.

### EVOLUCIÓN FINANCIERA

La deuda neta del Grupo, según los datos provisionales de cierre del ejercicio, asciende a €660m frente a €614m a finales de 2001. Considerando la cifra del capital de garantía (fondos propios consolidados + intereses de socios minoritarios), el ratio de apalancamiento financiero del grupo se sitúa en 0,87x. El ratio de deuda neta sobre EBITDA se situó en 2,95x.

La variación de deuda neta se debe principalmente a la adquisición del 80% del capital de Astron el pasado 29 de abril de 2002 por €130m, aunque una parte se financió con los fondos obtenidos en la operación de venta con posterior arrendamiento de cuatro hoteles por €91m.

A pesar del aumento de la deuda neta, los gastos financieros netos se ha reducido un 11%. Esto se debe, por una parte, al descenso de los tipos de interés que viene produciéndose desde septiembre de 2001 y, por otra parte, a la elevada posición de tesorería del grupo durante los primeros siete meses del año, ya que la venta de

los cuatro hoteles se produjo en febrero de 2002, mientras que el desembolso por Astron tuvo lugar una parte en mayo y otra en Julio de 2002.

A finales del año 2002 se ha realizado una importante operación de refinanciación. En concreto, NH Hoteles acordó una rebaja de 10,7 millones de euros, hasta 62,8 millones, en el crédito que tenía concedido NH México. Se ha reducido también el diferencial del tipo de interés desde 511 a 325 puntos básicos sobre Libor

De forma paralela, NH Hoteles -a través de su filial a. 64,55% Latinoamericana de Gestión Hotelera- aumentó su participación en NH México en un 10,31%, por un importe de €9,85m, de forma que actualmente posee un 62% en el capital de NH México.

Esta operación de refinanciación ha dado lugar a €17m de resultados extraordinarios en el cuatro trimestre del año 2002, una parte por la reducción de deuda obtenida y otra por la reversión de provisiones por tipo de cambio.

Los resultados extraordinarios del grupo aumentaron también a finales de año por las plusvalías obtenidas en la venta de los hoteles NH Bretón y NH Tudela, que sumadas a las registradas en febrero de 2002 por la venta de los cuatro hoteles, ascienden a €17,3m. Sin embargo, los resultados extraordinarios consolidados se han visto disminuidos, en parte, por el impacto de la evolución de la cotización en Bolsa en las acciones vinculadas al plan de opciones sobre acciones.

Por otra parte, la devaluación de las monedas de los países de Latinoamérica ha supuesto una disminución en las Reservas de Conversión de €74,77m. Esta variación de las reservas de Conversión, junto con la aplicación de bases imponible negativas, ha tenido un impacto positivo en el gasto fiscal del Grupo consolidado.

Con todo esto, el beneficio antes de impuestos consolidado de NH Hoteles creció un 15,2% en el año 2002 hasta €135,09m. Si restamos los impuestos y los minoritarios, el beneficio neto creció un 5% hasta €85,66m.

**Las siguientes tablas muestran:**

- 1) Desglose de las VENTAS del Grupo NH Hoteles, comparado con el mismo periodo del año anterior.**
- 2) Desglose del EBITDA del Grupo NH Hoteles, comparado con el mismo periodo del año anterior.**
- 3) Cuenta de P&G Consolidada del Grupo NH Hoteles, comparada con el mismo periodo del año anterior.**

***NOTA: Los datos de las siguientes tablas y otros datos mencionados en este Informe son provisionales, sujetos a las variaciones que puedan producirse hasta la formulación de cuentas anuales.***

| DESGLOSE DE VENTAS                             | 2002          |  | 2001          |  | 2002/2001<br>Var. % |
|--|---------------|--|---------------|--|---------------------|
|  | M. Eur.       |  | M. Eur.       |  |                     |
| España comparables                             | 344,58        |  | 342,92        |  | 0,48%               |
| Total Resto de Europa Comparables              | 269,74        |  | 286,02        |  | -5,69%              |
| <b>Total Comparables Europa</b>                | <b>614,32</b> |  | <b>628,94</b> |  | <b>-2,32%</b>       |
| España No comparables                          | 18,59         |  | 4,27          |  | 335,36%             |
| Total Resto de Europa Comparables              | 23,08         |  | 18,60         |  | 24,09%              |
| <b>Total No Comparables Europa</b>             | <b>41,67</b>  |  | <b>22,87</b>  |  | <b>82,20%</b>       |
| Astron   | 132,82        |  |               |  | -                   |
| <b>Total Europa</b>                            | <b>788,81</b> |  | <b>651,81</b> |  | <b>21,02%</b>       |
| Mercosur                                       | 9,28          |  | 15,78         |  | -41,19%             |
| México   | 59,49         |  | 27,20         |  | -                   |
| Ingresos de Gestión hotelera en Europa y otros | 9,09          |  | 10,47         |  | -13,18%             |
| <b>VENTAS ACTIVIDAD HOTELERA</b>               | <b>866,67</b> |  | <b>705,26</b> |  | <b>22,89%</b>       |
| Total Ingresos Sotogrande                      | 63,44         |  | 57,06         |  | 11,18%              |
| <b>TOTAL VENTAS CONSOLIDADAS (*)</b>           | <b>930,11</b> |  | <b>762,32</b> |  | <b>22,01%</b>       |

| DESGLOSE DE EBITDA                    | 2002               |              | 2001               |              | 2002/2001<br>Var. % |
|---------------------------------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|---------------------|
|                                       | EBITDA<br>M. Euros | Margen<br>%  | EBITDA<br>M. Euros | Margen<br>%  |                     |
| España comparables                    | 116,93             | 33,9%        | 119,90             | 35,0%        | -2,46%              |
| Total Resto de Europa Comparables     | 84,64              | 31,4%        | 97,06              | 33,9%        | -12,60%             |
| <b>Total Comparables Europa</b>       | <b>201,57</b>      | <b>32,8%</b> | <b>216,96</b>      | <b>34,5%</b> | <b>-7,09%</b>       |
| España No comparables                 | -3,86              | -20,8%       | 0,83               | 19,4%        | -565,06%            |
| Total Resto de Europa Comparables     | 2,63               | 11,4%        | -1,68              | -9,0%        | -255,55%            |
| <b>Total No Comparables Europa</b>    | <b>-1,23</b>       | <b>-3,0%</b> | <b>-0,85</b>       | <b>-3,7%</b> | <b>44,71%</b>       |
| Astron                                | 7,03               | 5,3%         |                    |              | -                   |
| <b>Total Europa</b>                   | <b>207,37</b>      | <b>26,3%</b> | <b>216,11</b>      | <b>33,2%</b> | <b>-4,04%</b>       |
| Mercosur                              | -1,17              | -12,6%       | -0,65              | -4,2%        | 77,27%              |
| México                                | 15,25              | 25,6%        | 6,57               | 24,2%        | -                   |
| Servicios Centrales                   | -31,37             |              | -20,09             | -191,9%      | 56,1%               |
| <b>TOTAL ACTIVIDAD HOTELERA</b>       | <b>190,08</b>      | <b>21,9%</b> | <b>201,93</b>      | <b>28,6%</b> | <b>-5,9%</b>        |
| Sotogrande                            | 33,51              | 52,8%        | 23,24              | 40,7%        | 44,2%               |
| <b>TOTAL GRUPO NH CONSOLIDADO (*)</b> | <b>223,59</b>      | <b>24,0%</b> | <b>225,17</b>      | <b>29,5%</b> | <b>-0,7%</b>        |

(\*) Los datos de NH México se incluyen en el perímetro de consolidación a partir de 1 de julio de 2001

| GRUPO NH HOTELES<br>Cuenta de P&G      | Ene-Diciembre 2002 |               | Ene-Diciembre 2001 |               | 2002/2001      |
|--|--------------------|---------------|--------------------|---------------|----------------|
|  | M. Eur.            | %             | M. Eur.            | %             | Variación %    |
| Ingresos de la actividad hotelera      | 866,67             | 93,2%         | 705,26             | 92,5%         | 22,9%          |
| Ingresos de la actividad inmobiliaria  | 63,44              | 6,8%          | 57,06              | 7,5%          | 11,2%          |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                  | <b>930,11</b>      | <b>100,0%</b> | <b>762,32</b>      | <b>100,0%</b> | <b>22,8%</b>   |
| Coste de Ventas Inmobiliaria           | 20,22              | 2,2%          | 25,57              | 3,4%          | (20,9%)        |
| Gastos Directos de gestión             | 564,98             | 60,7%         | 448,23             | 58,8%         | 26,0%          |
| <b>Beneficio de Gestión</b>            | <b>344,91</b>      | <b>37,1%</b>  | <b>288,52</b>      | <b>37,8%</b>  | <b>19,5%</b>   |
| Arrendamientos y Contribución Urb.     | 121,32             | 13,0%         | 63,35              | 8,3%          | 91,5%          |
| <b>EBITDA</b>                          | <b>223,59</b>      | <b>24,0%</b>  | <b>225,17</b>      | <b>29,5%</b>  | <b>(0,7%)</b>  |
| Amortizaciones                         | 75,04              | 8,1%          | 59,79              | 7,8%          | 25,5%          |
| Amortización dif. Cons. STG            | 3,43               | 0,4%          | 3,26               | 0,4%          | 5,2%           |
| <b>EBIT</b>                            | <b>145,12</b>      | <b>15,6%</b>  | <b>162,12</b>      | <b>21,3%</b>  | <b>(10,6%)</b> |
| Gastos financieros                     | 35,06              | 3,8%          | 39,46              | 5,2%          | (11,2%)        |
| Resultados puesta en equivalencia      | (2,90)             | (0,3%)        | (2,72)             | (0,4%)        | 6,6%           |
| Resultados extraordinarios             | 27,93              | 3,0%          | (2,64)             | (0,3%)        | -              |
| <b>EBT</b>                             | <b>135,09</b>      | <b>14,5%</b>  | <b>117,30</b>      | <b>15,4%</b>  | <b>15,2%</b>   |
| Impuesto sobre sociedades              | 28,32              | 3,0%          | 26,26              | 3,4%          | 7,8%           |
| <b>BENEFICIO antes de minoritarios</b> | <b>106,77</b>      | <b>11,5%</b>  | <b>91,04</b>       | <b>11,9%</b>  | <b>17,3%</b>   |
| Minoritarios                           | 21,11              | 2,3%          | 9,36               | 1,2%          | 125,5%         |
| <b>BENEFICIO NETO</b>                  | <b>85,66</b>       | <b>9,2%</b>   | <b>81,68</b>       | <b>10,7%</b>  | <b>4,9%</b>    |