

Referencia de Seguridad

GENERAL

VERSION 3.1.1

AVANCE TRIMESTRAL DE RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL:

TRIMESTRE

3

AÑO

2002

Denominación Social :

NH HOTELES, S.A.

Domicilio Social :

Santa Engracia, 120. Edificio Central, 7º planta Madrid

A-28027944

Personas que asumen la responsabilidad de esta información, cargos que ocupan e identificación de los poderes o facultades en virtud de los cuales ostentan la representación de la sociedad:

Roberto Chollet Ibarra  
Director General Administrativo y Financiero

Firma:



Escritura de apoderamiento otorgada el 22 de mayo de 2001 ante el notario de Madrid Doña María del Rosario Algara Wesoloswki

## A) AVANCE TRIMESTRAL DE RESULTADOS

Uds.: Miles de Euros

	0300	INDIVIDUALES		CONSOLIDADO	
		Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior	Ejercicio Actual	Ejercicio Anterior
IMPORTE NETO DE LA CIERRA DE NEGOCIO (a)	0300	153.160	100.982	653.873	556.363
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1040	-13.258	-6.515	89.334	91.534
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	1044	-3.850	-6.515	67.455	66.983
Resultado atribuido a socios externos	2650			-6.213	-7.825
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE	2660			61.237	59.158
CARTELASUSCRITO	0500	239.065	239.065		
NÚMERO MEDIO DE PERSONAS EMPLEADAS	0800	1.446	1.363	10.730	8.491

## B) EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

*(Aunque de forma resumida debido al carácter sintético de esta información trimestral, los comentarios a incluir dentro de este apartado, deberán permitir a los inversores formarse una opinión suficiente acerca de la actividad desarrollada por la empresa y los resultados obtenidos durante el periodo cubierto por esta información trimestral, así como de su situación financiera y patrimonial y otros datos esenciales sobre la marcha general de los asuntos de la sociedad).*

El beneficio neto del Grupo alcanzó € 61,24 m, un 3,5% superior al obtenido en el mismo periodo del año anterior. Los ingresos consolidados del Grupo aumentaron un 17,5%, hasta € 653,87m.

Este crecimiento se debe en parte a los hoteles adquiridos a Astron el pasado 29 de abril y a la contribución de NH México, que no consolidaba en el primer semestre del año 2001. También es significativa la aportación de las nuevas aperturas en Europa.

Por otro lado, se han registrado €14,4m de resultados extraordinarios, que corresponden a las plusvalías obtenidas en la operación de "Sale&Lease-back" de cuatro hoteles en España realizada en febrero de 2002.

El EBITDA consolidado se situó en €153,81, un 7% inferior al del mismo periodo del año anterior, en línea con la evolución del primer semestre del año. Esta variación se debe principalmente a la reducción de EBITDA en hoteles comparables, al menor margen de las nuevas aperturas, al coste del cambio de marca en los hoteles de Europa y México, a los mayores costes operativos que se consolidan por NH México, así como a la menor aportación de la actividad inmobiliaria de Sotogrande.

La actividad hotelera ha registrado un avance del 21% en ingresos totales y del 16,5% en el Beneficio Operativo Bruto (GOP) sin considerar servicios centrales. Con esto, el EBITDA de hoteles se mantuvo estable en €167,2m a pesar de los mayores costes de arrendamiento por la operación de "Sale&Lease-back" y los hoteles Astron.

En el marco del Plan de Ahorro de Costes se ha conseguido una contención de gastos operativos en hoteles comparables, que se reducen un 1% y suben sólo un 1,2% incluyendo los mayores costes en servicios centrales.

Los hoteles en Latinoamérica contribuyeron con un 8% de los ingresos totales y con un 6,8% del EBITDA del Grupo. Los hoteles de MERCOSUR han superado el punto de equilibrio en el tercer trimestre del año.

La actividad inmobiliaria en Sotogrande ha evolucionado según lo previsto, teniendo en cuenta el distinto calendario de entregas inmobiliarias y el distinto mix de ventas, aunque las perspectivas para finales de este año son buenas teniendo en cuenta las ventas firmadas pendientes de contabilizar.

### ACTIVIDAD HOTELERA

A lo largo de los nueve primeros meses de 2002 la actividad hotelera ha experimentado una tendencia de mejora paulatina respecto al último trimestre del 2001. Sin embargo, los resultados se comparan con el mismo periodo del año 2001 que incluye unos seis primeros meses extraordinariamente positivos para el sector, tanto en España como en el resto de Europa.

La actividad hotelera presenta un avance del 21% en ingresos totales y del 16,5% en el beneficio operativo bruto antes de costes de arrendamiento (GOP) frente al crecimiento del 13% que registraba el GOP acumulado a junio de 2002. Este crecimiento se debe en gran parte a los hoteles adquiridos a Astron el pasado 29 de abril y a la contribución de NH México, que no consolidaba en el primer semestre de 2001.

Con esto, el EBITDA de los hoteles del grupo, sin considerar los costes de servicios centrales, se mantuvo estable en €167,2m a pesar de los mayores arrendamientos que resultan de la consolidación de Astron y de la operación de "Sale&Lease-back", aunque estos últimos se compensan con menores amortizaciones y contribución urbana.

### Hoteles comparables

Las ventas en hoteles comparables se reducen un 2,6% y el GOP cae un 4,5% en los primeros nueve meses del 2002. El EBITDA registra una disminución del 6,5% debido a un aumento del 3% en los costes de arrendamientos.

Entre los avances del Plan de Ahorro de Costes se aprecia una contención de gastos operativos en hoteles comparables, que se reducen un 1% y suben sólo un 1,2% aún incluyendo todos los costes en servicios centrales. Los costes en servicios centrales aumentan en €6,3m frente al mismo periodo del año anterior, debido principalmente a la transferencia de sueldos y salarios de personal de hoteles que han pasado a servicios centrales y a los costes incurridos para acometer el proceso de cambio de marca en los hoteles de Europa y México.

En España, los ingresos de hoteles comparables en España disminuyen un 1,8% hasta €255,81 y el EBITDA se situó en €86,66, un 4,6% menos que en los nueve primeros meses de 2001, aunque mejor que la bajada del 5,8% a junio de 2002.

La evolución del último trimestre confirma la mejora en la tendencia a lo largo del año. El EBITDA acumulado a septiembre de 2002 se reduce un 9,7% en Madrid y un 7,5% en Barcelona, frente al recorte del 10% y 12% registrado a junio de 2002 en estas ciudades. Por otro lado, los hoteles de 3 y 4 Estrellas en el resto de España y los hoteles del segmento económico presentan un crecimiento del 1,5% y 12%, respectivamente, con evolución positiva en sus márgenes

respecto a los nueve primeros meses de 2001.

En el resto de Europa, los ingresos de hoteles comparables disminuyeron un 4,5% y el EBITDA registró una caída del 8,8% lo que refleja una evolución más floja en los meses de verano comparada con el recorte del 3,2% acumulado a junio de 2002.

El EBITDA de los hoteles comparado con los nueve primeros meses de 2001 se reduce un 11,5% en Amsterdam y un 22% en Bruselas. El proceso de cambio de marca en los hoteles, el plan de ahorros de costes y la intensificación de acciones de marketing deberán contribuir a mejorar esta situación.

#### Hoteles no comparables en Europa

Los hoteles abiertos o reformados en los últimos doce meses en Europa contribuyen con unos ingresos de €29,26m, un 4,6% de las ventas hoteleras del grupo y aportan un 2% del EBITDA de hoteles. Estos hoteles diluyen los márgenes de EBITDA del Grupo por estar en fase de lanzamiento y por tratarse en gran parte de arrendamientos.

Los hoteles adquiridos a la cadena Astron contribuyen con unas ventas de €82,72m, un 13% del total de los ingresos de la actividad hotelera del Grupo NH. Su resultado operativo bruto antes de costes de arrendamientos (GOP) es de €32,1m un 14% del Grupo. Su contribución a EBITDA es de €4,13m.

#### Hoteles en Mercosur y México

Los hoteles en MERCOSUR y México contribuyeron en los nueve primeros meses del año con un 8% de los ingresos y con un 6,8% del EBITDA del Grupo, principalmente por NH México, que no consolidó en la primera mitad de 2001.

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 (-1,1m), aunque a pesar de la situación económica y financiera en estos mercados estos hoteles han superado el punto de equilibrio en el tercer trimestre del año. El posicionamiento de NH en Mercosur sigue siendo estratégico para el desarrollo de NH Hoteles a largo plazo.

#### ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE SOTOGRANDE

Los ingresos de Sotogrande alcanzaron €23,7m un 33% menos que en los nueve primeros meses de 2001 debido al distinto calendario de entregas y el mix de ventas. Con esto, la contribución de Sotogrande al EBITDA del Grupo NH ha sido de €7,86 m con una disminución del 37%.

Las perspectivas para finales de año son buenas, teniendo en cuenta las ventas comprometidas a 30 de septiembre de 2002, que ascienden a €63,5 millones frente a €52,9 millones a septiembre de 2001. Un 37% de estas ventas firmadas corresponden a parcelas del nuevo proyecto "La Reserva de Sotogrande" que se ha lanzado a finales de febrero de 2002. Las primeras parcelas estarán listas para su entrega a finales de este año.

#### EVOLUCIÓN FINANCIERA

La deuda neta del Grupo se sitúa a finales de septiembre de 2002 en €683m frente a €648m a finales de septiembre de 2001. La variación se debe principalmente a la adquisición del 80% del capital de Astron el pasado 29 de abril de 2002 aunque una parte se financió con los fondos obtenidos en la operación de Sale&Lease-back de cuatro hoteles.

A pesar del aumento de la deuda a finales de septiembre de 2002, los gastos financieros netos se ha reducido un 20%. Esto se debe, por una parte, al descenso de los tipos de interés que vienen produciéndose desde septiembre de 2001, y por otra parte, a la elevada posición de tesorería del grupo durante una gran parte de estos primeros nueve meses, ya que la venta de los cuatro hoteles se produjo en febrero de 2002, mientras que el desembolso correspondiente a Astron tuvo lugar una parte en mayo y otra en Julio de 2002.

La devaluación de las monedas de los países de Latinoamérica ha supuesto una disminución en las Reservas de Conversión de €58,8m, adicional a la disminución de € 37,2 m. de cierre del año 2001. No ha habido impacto en los resultados consolidados del Grupo.

#### EFFECTO DEVALUACIÓN PESO ARGENTINO

El tipo de cambio utilizado para la conversión del Balance de Situación a 30 de septiembre de 2002 ha sido de 3,73 pesos argentinos por un dólar USA, lo que equivale a un tipo de cambio peso argentino-euro de 3,68 pesos argentinos por euro. En cuanto a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias se ha utilizado, siguiendo asimismo la normativa vigente para la conversión, el tipo de cambio medio peso argentino/euro de 1 de enero a 30 de septiembre del año 2002 ( 2,77 euros/peso argentino).

El efecto en las Cuentas Consolidadas a 30 de septiembre de 2002 ha sido de una disminución en las reservas de conversión

del Grupo de 32,59 millones de euros. El efecto de la devaluación del peso argentino en las reservas de conversión del Grupo desde diciembre de 2001 ha sido de 62,64 millones de euros.

El efecto en las Cuentas Individuales a 30 de septiembre de 2002 ha sido una depreciación contable de la inversión del 64,55% en la sociedad holding (Latinoamericana de Gestión Hotelera, S.A.) titular del 100% del capital de la Sociedad Argentina. Para compensar esta depreciación contable se ha dotado la correspondiente provisión por un importe total de 21,04 millones de euros, que explica la pérdida de la sociedad individual.

La Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada del Grupo NH Hoteles, comparada con el mismo periodo de: año anterior, se muestra en el Anexo I.

**ANEXO I**

**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE NH HOTELES COMPARADA CON EL MISMO PERIODO DEL AÑO ANTERIOR**

	septiembre-02		septiembre-01		02/01
	M Euros	%	M Euros	%	Variación
Ingresos de la actividad hotelera	630,15	96,4%	521,03	93,5%	20,9%
Ingresos de la actividad inmobiliaria	23,73	3,6%	35,33	5,4%	(32,8%)
<b>total ingresos</b>	<b>653,87</b>	<b>100,0%</b>	<b>556,36</b>	<b>100,0%</b>	<b>17,5%</b>
coste de ventas inmobiliaria	(10,52)	(1,6%)	(17,18)	(3,1%)	(38,7%)
gastos directos de gestión	(406,78)	(62,2%)	(327,17)	(58,8%)	24,3%
<b>BENEFICIO DE GESTIÓN</b>	<b>236,57</b>	<b>36,2%</b>	<b>212,01</b>	<b>38,1%</b>	<b>11,6%</b>
arrendamientos y contribución urbana	(82,75)	(12,7%)	(46,70)	(8,4%)	77,2%
<b>EBITDA</b>	<b>153,81</b>	<b>23,5%</b>	<b>165,31</b>	<b>29,7%</b>	<b>(7,0%)</b>
amortizaciones	(52,16)	(8,0%)	(41,25)	(7,4%)	20,3%
amortizaciones diferencia consolidación STG	(1,40)	(0,2%)	(1,85)	(0,3%)	(24,1%)
<b>EBIT</b>	<b>100,23</b>	<b>15,3%</b>	<b>122,21</b>	<b>22,0%</b>	<b>(18,0%)</b>
resultado financiero	(23,41)	(3,6%)	(29,16)	(5,2%)	(19,7%)
resultados positivos en equivalencia	(1,86)	(0,3%)	(0,96)	(0,7%)	94,1%
resultados extraordinarios	4,38	2,2%	(0,56)	(0,1%)	(2567,6%)
<b>EBT</b>	<b>89,33</b>	<b>13,7%</b>	<b>91,53</b>	<b>16,5%</b>	<b>(2,4%)</b>
impuesto sobre sociedades	(21,88)	(3,3%)	(24,55)	(4,4%)	(10,9%)
<b>BENEFICIO antes de minoritarios</b>	<b>67,46</b>	<b>10,3%</b>	<b>66,98</b>	<b>12,0%</b>	<b>0,7%</b>
minoritarios	(6,22)	(1,0%)	(7,82)	(1,4%)	(20,5%)
<b>BENEFICIO NETO</b>	<b>61,24</b>	<b>9,4%</b>	<b>59,16</b>	<b>10,6%</b>	<b>3,5%</b>

### **C) BASES DE PRESENTACION Y NORMAS DE VALORACION**

*(En la elaboración de los datos e informaciones de carácter financiero-contable incluidos en la presente información pública periódica, deberán aplicarse los principios, normas de valoración y criterios contables previstos en la normativa en vigor para la elaboración de información de carácter financiero-contable a incorporar a las cuentas anuales y estados financieros intermedios correspondiente al sector al que pertenece la entidad. Si excepcionalmente no se hubieran aplicado a los datos e informaciones que se adjuntan los principios y criterios de contabilidad generalmente aceptados exigidos por la correspondiente normativa en vigor, este hecho deberá ser señalado y motivado suficientemente, debiendo explicarse la influencia que su no aplicación pudiera tener sobre el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la empresa o su grupo consolidado. Adicionalmente, y con un alcance similar al anterior, deberán mencionarse y comentarse las modificaciones que, en su caso y en relación con las últimas cuentas anuales auditadas, puedan haberse producido en los criterios contables utilizados en la elaboración de las informaciones que se adjuntan. Si se han aplicado los mismos principios, criterios y políticas contables que en las últimas cuentas anuales, y si aquellos responden a lo previsto en la normativa contable en vigor que le sea de aplicación a la entidad, indíquese así expresamente).*

La información económico-financiera contenida en la presente información pública ha sido obtenida mediante la aplicación uniforme de principios contables generalmente aceptados sin que ello suponga modificación alguna con respecto a lo aplicado en la preparación de las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas a 31 de diciembre de 2001.

#### D) DIVIDENDOS DISTRIBUIDOS DURANTE EL PERIODO

(Se hará mención de los dividendos distribuidos desde el inicio del ejercicio económico)

	% sobre el Valor Nominal	Dividendos por acción (€)	Importe (miles de Euros)
1. Acciones Ordinarias	57,00	0	0,00
2. Acciones Preferentes	91,00	0	0,00
3. Acciones sin Voto	93,28	0	0,00

Información adicional sobre el reparto de dividendos ( a cuenta, complementario, etc. )

Anexo en la hoja siguiente

#### E) HECHOS SIGNIFICATIVOS (\*)

	SI	NO
1. Adquisiciones o transmisiones de participaciones en el capital de sociedades cotizadas en Bolsa determinantes de la obligación de comunicar contemplada en el art. 53 de la LMV (5 por 100 y múltiplos)	3200	X
2. Adquisiciones de autocartera determinantes de la obligación de comunicar según la disposición adicional 1ª de la LSA (1 por 100)	3210	X
3. Otros aumentos o disminuciones significativos del inmovillado (participaciones superiores al 10% en sociedades no cotizadas, inversiones o desinversiones materiales relevantes, etc)	3220	X
4. Aumentos y reducciones del capital social o del valor de los títulos	3230	X
5. Emisiones, reembolsos o cancelaciones de empréstitos	3240	X
6. Cambios de los administradores o del consejo de administración	3250	X
7. Modificaciones de los estatutos sociales	3260	X
8. Transformaciones, fusiones o escisiones	3270	X
9. Cambios en la regulación institucional del sector con incidencia significativa en la situación económica o financiera de la sociedad o del grupo	3280	X
10. Pleitos, litigios o contenciosos que puedan afectar de forma significativa a la situación patrimonial de la sociedad o del grupo	3290	X
11. Situaciones concursales, suspensiones de pagos, etc.	3310	X
12. Acuerdos especiales de limitación, cesión o renuncia, total o parcial, de los derechos políticos y económicos de las acciones de la sociedad	3320	X
13. Acuerdos estratégicos con grupos nacionales o internacionales (intercambio de paquetes accionariales, etc)	3330	X
14. Otros hechos significativos	3340	X

(\*) Marcar con una "X" la casilla correspondiente, adjuntando en caso afirmativo anexo explicativo en el que se detalle la fecha de comunicación a la CNMV y a la SRVB.

**Información adicional sobre el reparto de dividendos ( a cuenta, complementario, etc. )**

La Sociedad no ha repartido dividendo alguno durante el tercer trimestre de 2002.

#### F) ANEXO EXPLICATIVO HECHOS SIGNIFICATIVOS

2.- Con fecha 19 de julio de 2002 se comunicó a la Comisión Nacional del Mercado de Valores la adquisición de un 1,05% de acciones propias, situándose la posesión final en un 4,23%.

Con fecha 24 de julio de 2002 se comunicó a la Comisión Nacional del Mercado de Valores la adquisición de un 0,07% de acciones propias, situándose la posesión final en un 2,46%.

5.- El 18 de septiembre de 2002 el Boletín Oficial del Registro Mercantil publicó el resultado del sorteo correspondiente a la amortización de 3.121 obligaciones de la serie B emisión 1955 que se hizo efectivo a partir del 16 de septiembre de 2002.

8.- Tal y como comunicamos en la información referida al primer semestre de este año, con fecha 27 de junio de 2002 ha sido aprobado por las Juntas Generales de Accionistas de las respectivas sociedades el acuerdo de fusión por absorción de NH Hoteles, S.A. con la Entidad Mercantil Promociones Eurobuilding, S.A., mediante la absorción de esta última por la primera. Con fecha 27 de septiembre de 2002 se ha procedido al otorgamiento de la escritura correspondiente a la mencionada fusión que quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el pasado 29 de Octubre de 2002.