



DEPARTAMENTO DE  
RELACIONES CON  
INVERSORES

NH HOTELES

Santa Engracia 120  
28003 Madrid  
España

T: +34 91 451 97 27

F: +34 91 451 97 30

investor.relations@nh-hotels.com

www.nh-hotels.com

Madrid, 2 de febrero de 2003

## EVOLUCION DE RATIOS OPERATIVOS EN 2003

- El RevPar en hoteles comparables en Europa descendió un 7,15% respecto a 2002. La evolución en el cuarto trimestre de 2003, sin embargo fue positiva: el RevPar cedió tan solo un 3,73%, respecto al mismo periodo de 2002.
- La actividad inmobiliaria de Sotogrande contabilizó unas ventas de €51,6m y logró una cifra récord de ventas firmadas de €70,2m, más del doble que en 2003.

### COMENTARIOS GENERALES

#### • Actividad Hotelera:

En Europa el RevPar de hoteles comparables en 2003 descendió un 7,15% respecto a 2002, con una recuperación en el cuarto trimestre de 2003 en el que la reducción fue más suave, de un 3,73% respecto al mismo periodo del año anterior.

Estos datos mejoran la evolución del RevPar de hoteles comparables en Europa hasta septiembre, que hasta entonces caía un 8,27%. Tanto la ocupación como el ADR mejoraron levemente en todos los mercados europeos:

1. En España, la tendencia negativa de los trimestres precedentes ha mejorado a finales del año: en 2003, el RevPar de hoteles comparables cayó un 3,96% respecto a 2002. En el cuarto trimestre, sin embargo, el RevPar cedió un 1,89% respecto al mismo periodo del año anterior.
2. En Alemania, el RevPar de hoteles comparables cayó un 13,13% respecto a 2002, hasta €30,58, el nivel más bajo de la cadena. En el cuarto trimestre su evolución ha mostrado una leve mejoría cayendo un 11,20%.
3. En Benelux, la mejoría ha sido más evidente: en el cuarto trimestre el RevPar tan solo cayó un 2,43% respecto al mismo periodo de 2002, muy por encima de la evolución de los primeros meses del año. En el conjunto del año 2003, el RevPar ha caído un 8,23% respecto al año anterior. La recuperación se ha notado desde el segundo trimestre del año.

#### • Sotogrande:

1. Excluyendo operaciones singulares, Sotogrande ha cerrado el 2003 como el mejor ejercicio de su historia.
2. A 31 de diciembre de 2003 las ventas firmadas alcanzaron un récord histórico de €70,2m, con un margen bruto estimado superior a los €42m, de los que al menos €25m deberán ser contabilizados en 2004. Las ventas contabilizadas en el año 2003 fueron de €51,6m, un 13,7% menos que en 2002, debido al distinto ritmo de entregas.
3. El nuevo club de Golf la "Reserva de Sotogrande" batió las mejores previsiones de la compañía en sus primeros cinco meses de actividad.



DEPARTAMENTO DE  
RELACIONES CON  
INVERSORES

NH HOTELES  
Santa Engracia 120  
28003 Madrid  
España

t. +34 91 451 97 21  
f. +34 91 451 97 30  
investor.relations@nh-hotels.com  
www.nh-hotels.com

## ACTIVIDAD HOTELERA

### España: El RevPar en hoteles comparables cayó un 3,96%.

En 2003, los hoteles en España se han visto beneficiados por una situación de demanda más estable que en el resto de Europa. Los hoteles NH siguen registrando un comportamiento mejor que la media del mercado, según los datos publicados por Deloitte&Touche, y aunque en el tercer trimestre la ocupación fue algo más débil que en la primera mitad, en los últimos meses del año volvió a mejorar. En el cuarto trimestre, el RevPar cayó un 1,89%: los precios cedieron un 2,98% y la ocupación bajó 0,75 puntos.

- En 2003 los hoteles en Madrid disminuyeron su RevPar en un 5,63%. Los precios cedieron un 3,83% pero la ocupación se redujo sólo en 1,28 puntos.
- En Barcelona el RevPar cayó un 7,48%, con 3,5 puntos menos de ocupación y una disminución del 3% en precio medio. Estos datos no incluyen el hotel Princesa Sofia, vendido en el cuarto trimestre.
- En el resto de España, el RevPar evolucionó de forma más favorable, cediendo un 0,83%. La ocupación subió 0,9 puntos y los precios disminuyeron un 2,2%.
- Los hoteles NH en el segmento económico demostraron mucha fortaleza, con un aumento del RevPar del 0,6% gracias al crecimiento de 2,5 puntos en la ocupación.

### Benelux: El RevPar en hoteles comparables cayó un 8,23%.

Los hoteles en Benelux fueron los más afectados por la disminución de viajeros internacionales y la debilidad económica global. Sin embargo la tendencia mejoró ligeramente en el segundo semestre del año 2003. En el año, el RevPar de hoteles comparables se redujo un 8,23% respecto al mismo periodo de 2003, mientras que hasta septiembre caía un 10,01%. Todo ello gracias a un cuarto trimestre esperanzador: el RevPar cayó tan sólo un 2,43% respecto al mismo periodo del año anterior, con una ocupación muy estable que sólo se redujo en 0,6 puntos.

- Los hoteles de Ámsterdam sufrieron una disminución del RevPar del 10,38%, mejor que el 12,6% de caída que registraba hasta septiembre y claramente mejor que el 15,6% que cedía en el primer semestre de 2003. Los precios disminuyeron un 7,46% y la ocupación cedió 2,72 puntos, situándose en el 82%, el nivel más alto de la cadena NH.
- Los hoteles en Bruselas se anotaron un crecimiento en RevPar del 2,66%. La tendencia positiva se consolida gracias a los continuos esfuerzos por mejorar el posicionamiento en esta plaza. Se logró un aumento del 7,95% en los precios sin efecto significativo en la ocupación, que sólo cedió 2,92 puntos, hasta el 56,6%.

### Alemania y Suiza&Austria: El RevPar en hoteles comparables cayó un 13,13% y 2,44%, respectivamente.

La debilidad económica que afecta a estas zonas, unida al proceso de integración de los hoteles Astron y la finalización del re-branding en mayo de 2003, ha perjudicado la evolución de estos hoteles. Sin embargo, la evolución del cuarto trimestre confirma un proceso de estabilización en la tendencia que se inició en el segundo semestre.

En Alemania, el RevPar de hoteles comparables cedió un 13,13% respecto a 2002, que mejora la registrada hasta septiembre, que fue de un 13,76%.

En el cuarto trimestre el RevPar cayó un 11,20%, con una caída en precio de 6,80%, y en ocupación de 2,83 puntos respecto al mismo trimestre de 2002.

En Suiza y Austria, el RevPar de los hoteles comparables retomaron la senda de crecimiento: subió un 5,43% en el cuarto trimestre respecto al mismo periodo del año anterior. En 2003, el RevPar cedió un 2,44%, con una caída en precio del 6,61% y un aumento de la ocupación de 1,87 puntos respecto a 2002.



DEPARTAMENTO DE  
RELACIONES CON  
INVERSORES

NH HOTELES

Santa Engracia 120  
28003 Madrid  
España

+34 91 451 97 27

+34 91 451 97 30

investorrelations@nh-hotels.com

www.nh-hotels.com

### América Latina: El RevPar en hoteles comparables perdió un 14,82% por el impacto de la divisa

En Latinoamérica, el comportamiento operativo de los hoteles ha sido muy positivo. Se han logrado importantes mejoras en las tarifas en moneda local con un positivo efecto en la ocupación, que subió 6,3 puntos. Sin embargo, el RevPar, en euros, cedió un 14,8% debido al efecto del tipo de cambio.

- En México el RevPar en moneda local de hoteles comparables subió un 2,6%, registrando un aumento en precio de un 2% y de 0,3 puntos en ocupación.
- Hay que destacar la evolución operativa de los hoteles comparables en Mercosur. El RevPar en moneda local en Argentina creció un 69,37%, con un aumento del 21,51% en ADR y una ocupación del 73%, 20,8 puntos más que el año anterior.

**EVOLUCIÓN DE RATIOS DE GESTIÓN ENERO-DICIEMBRE 2003 VS. ENERO-DICIEMBRE 2002**

	AVERAGE ROOMS		OCCUPANCY %		%Dif	ADR			REVPAR		
	2.003	2.002	2.003	2.002		2.003	2.002	%Var	2.003	2.002	%Var
España comparables	8.085	8.990	65,51%	63,92%	-0,40%	87,54	90,59	-3,30%	57,35	59,72	-3,96%
España no comparables	1.433	1.135	55,53%	69,35%	-14,01%	111,34	117,23	-5,02%	61,83	81,53	-24,16%
<b>TOTAL B.U. SPAIN</b>	<b>10.518</b>	<b>10.125</b>	<b>64,14%</b>	<b>66,34%</b>	<b>-2,19%</b>	<b>90,37</b>	<b>93,76</b>	<b>-3,62%</b>	<b>57,97</b>	<b>62,20</b>	<b>-6,80%</b>
Benelux & Otros comp	6.530	6.526	64,63%	67,73%	-3,12%	84,72	88,06	-3,79%	54,75	59,66	-8,23%
Benelux & Otros no comp	577	644	47,11%	48,23%	-1,14%	104,74	109,11	-4,00%	49,34	52,65	-6,27%
<b>TOTAL B.U. BENELUX</b>	<b>7.108</b>	<b>7.170</b>	<b>63,10%</b>	<b>66,00%</b>	<b>-2,79%</b>	<b>85,03</b>	<b>89,44</b>	<b>-3,93%</b>	<b>54,31</b>	<b>59,03</b>	<b>-7,99%</b>
Suiza & Austria comparables	924	924	63,09%	64,20%	-0,30%	72,42	73,88	-1,08%	46,27	47,43	-2,44%
Suiza & Austria no comparables	429	494	67,15%	63,75%	3,60%	77,47	79,66	-2,75%	52,18	50,78	2,75%
<b>TOTAL B.U. SUIZA &amp; AUSTRIA</b>	<b>1.353</b>	<b>1.418</b>	<b>64,99%</b>	<b>64,04%</b>	<b>0,95%</b>	<b>74,08</b>	<b>75,89</b>	<b>-2,38%</b>	<b>48,15</b>	<b>48,60</b>	<b>-0,93%</b>
Alemania comparables	7.123	7.119	56,73%	59,00%	-3,14%	53,88	58,76	-8,32%	30,58	35,20	-13,13%
Alemania no comparables	1.552	1.062	43,04%	43,89%	-0,16%	70,27	71,87	-2,22%	30,24	31,55	-4,13%
<b>TOTAL B.U. ALEMANIA</b>	<b>8.675</b>	<b>8.181</b>	<b>54,30%</b>	<b>57,82%</b>	<b>-3,52%</b>	<b>56,20</b>	<b>60,06</b>	<b>-6,42%</b>	<b>30,52</b>	<b>34,72</b>	<b>-12,12%</b>
<b>TOTAL EUROPA COMPARABLES</b>	<b>23.563</b>	<b>23.559</b>	<b>62,56%</b>	<b>64,54%</b>	<b>-1,98%</b>	<b>76,89</b>	<b>80,28</b>	<b>-4,21%</b>	<b>48,10</b>	<b>51,61</b>	<b>-7,15%</b>
Ajustes de Consolidación Astra 2002		-2.750		56,20%		0,00	64,55			36,28	
<b>TOTAL EUROPA CONSOLIDADO</b>	<b>27.563</b>	<b>24.164</b>	<b>60,84%</b>	<b>64,37%</b>	<b>-3,53%</b>	<b>78,73</b>	<b>84,06</b>	<b>-6,34%</b>	<b>47,90</b>	<b>54,11</b>	<b>-11,47%</b>
Mercosur comparables	726	731	60,74%	45,79%	14,95%	36,02	39,65	-9,17%	21,88	18,16	20,48%
México comparables	1.045	1.045	51,54%	56,22%	0,32%	72,59	95,16	-23,72%	41,04	53,50	-23,29%
<b>LATINAMERICA COMPARABLES</b>	<b>1.771</b>	<b>1.776</b>	<b>54,26%</b>	<b>51,93%</b>	<b>6,33%</b>	<b>56,96</b>	<b>75,02</b>	<b>-24,08%</b>	<b>33,18</b>	<b>38,96</b>	<b>-14,82%</b>
Mercosur no comparables	608	550	54,22%	30,37%	23,84%	25,43	21,77	16,82%	13,79	6,61	108,53%
México no comparables	834	697	63,32%	63,73%	-0,42%	74,28	97,05	-23,46%	47,03	61,85	-23,96%
Ajustes de Consolidación México 2002		-257		67,60%			108,28			73,20	
<b>LATINAMERICA CONSOLIDADO</b>	<b>3.213</b>	<b>2.764</b>	<b>58,81%</b>	<b>49,16%</b>	<b>9,65%</b>	<b>56,29</b>	<b>71,42</b>	<b>-21,18%</b>	<b>33,11</b>	<b>35,11</b>	<b>-5,71%</b>
<b>TOTAL NH COMPARABLES</b>	<b>25.333</b>	<b>25.334</b>	<b>62,26%</b>	<b>63,66%</b>	<b>-1,40%</b>	<b>75,59</b>	<b>79,97</b>	<b>-5,48%</b>	<b>47,06</b>	<b>50,91</b>	<b>-7,56%</b>
<b>TOTAL CONSOLIDADO</b>	<b>30.766</b>	<b>26.929</b>	<b>60,63%</b>	<b>62,81%</b>	<b>-2,18%</b>	<b>76,45</b>	<b>83,04</b>	<b>-7,93%</b>	<b>46,36</b>	<b>52,16</b>	<b>-11,12%</b>



**DEPARTAMENTO DE  
RELACIONES CON  
INVERSORES**

**NH HOTELES**

**Santa Engracia 120  
28003 Madrid  
España**

**T. +34 91 461 97 27**

**F. +34 91 461 97 30**

**investor.relations@nh-hotels.com**

**www.nh-hotels.com**

**ACTIVIDAD INMOBILIARIA Y DE GOLF EN SOTOGRANDE**

Sotogrande evolucionó muy positivamente durante el año 2003, especialmente en su segunda mitad.

La actividad inmobiliaria cerró el ejercicio en niveles históricos de ventas firmadas que, sin incluir las operaciones de gran volumen, alcanzaron €70.2m, más del doble de los €34.8m alcanzados a finales del 2002.

Las ventas contabilizadas en 2003 fueron de €51,6m, un 13,7% menos que en 2002 debido al distinto ritmo de entregas y distinto tipo de producto inmobiliario vendido. El éxito radicó en la mayor aportación de productos de alto margen a la cifra de ventas respecto a otros años. De hecho las ventas de 2003 corresponden en su mayoría a parcelas y cortijos de la "Reserva de Sotogrande" y a la entrega de las casas de "Los Cármenes de Almenara", mientras que en 2002, los terrenos en la Marina supusieron la mayor parte de la cifra de negocio.

La compañía anunció que preveía cerrar operaciones singulares, de gran volumen, antes de terminar el año. Sin embargo las negociaciones para la firma de estas transacciones no han finalizado, por lo que no se han contabilizado ventas por este concepto en 2003. Por este motivo, el EBITDA de Sotogrande en 2003 no alcanzará las cifras previstas, pero esto no afecta a las buenas perspectivas de la actividad recurrente de Sotogrande.

La gran aceptación del Club de golf "la Reserva de Sotogrande" es una demostración de la complementariedad entre la actividad inmobiliaria de calidad y la actividad de golf. En apenas cinco meses desde su apertura ya se han vendido 111 derechos de juego, más de un 100% de lo previsto, a un precio unitario medio de €50.000.

Sotogrande - Desglose de Ventas	Enero-Diciembre 2003		Enero-Diciembre 2002		% Var.
	000 Euros	% peso	000 Euros	% peso	
Amarres y garages	907,00	1,76%	2.568,00	4,30%	-65%
Apartamentos	879,00	1,70%	8.199,00	13,72%	-89%
Casas	14.759,00	28,62%	0,00	0,00%	-
Parcelas	35.022,00	67,92%	30.871,00	51,67%	13%
La Marina	0,00	0,00%	18.106,00	30,31%	-100%
<b>Total Ventas Inmobiliarias</b>	<b>51.567,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>59.744,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>-13,69%</b>

**SITUACIÓN DEL PORTFOLIO A 2 DE FEBRERO DE 2003**

**Aperturas: 11 hoteles nuevos abiertos en el año 2003 ( 1.696 habitaciones)**

NH Hoteles opera actualmente 237 hoteles con 34.267 habitaciones.

NH ha abierto siete hoteles en España: uno en co-propiedad, NH Serie Oro Príncipe de la Paz, (86 hab.); uno en contrato de gestión, NH Palacio de Ferrera, de 5 estrellas (80 hab.); y cinco en arrendamiento, NH Almería, de 4 estrellas (139 hab.), NH Alanda, de 5 estrellas (199 hab.), el NH Porta Barcelona y NH Arganda (98 y 99 hab. respectivamente), ambos en el segmento económico, y el NH Serie Oro Palacio de Oriol (88 hab.).

En México, tras la integración de cuatro hoteles en julio de 2002, dos de ellos en arrendamiento y dos en propiedad, durante 2003 se abrió el NH Tlalnepantla, con 132 habitaciones, en contrato de arrendamiento.

En Alemania se abrieron el NH Frankfurt City de 4 estrellas (253 hab.) y el NH Dusseldorf Messe (321 hab.), ambos en arrendamiento.

En Hungría se abrió el NH Budapest Theatre (160 hab.), en el centro de la capital húngara, bajo un contrato de arrendamiento de 25 años.



**DEPARTAMENTO DE  
RELACIONES CON  
INVERSORES**

NH HOTELES  
Santa Engracia 120  
28003 Madrid  
España

T +34 91 451 97 27  
F +34 91 461 97 30  
investorrelations@nh-hotels.com  
www.nh-hotels.com

**Venta de hoteles, modificaciones de contratos y cancelaciones de hoteles abiertos**

En la primera mitad de 2003 se vendieron: el hotel Champery (Suiza) con 40 habitaciones, el NH Pedralbes (Barcelona con 30 hab.), el 50% del GT Privilege (Israel, 302 hab. La venta de este hotel supone una mejora del EBIT consolidado entre €2.5m-€2.8m al año) y, se ejecutó un Sale&Lease back en el Lord Charles (Sudáfrica, 196 hab).

A finales de 2003 NH Hoteles vendió los hoteles Princesa Sofia y el NH Crowne Plaza de Bruselas. También transfirió el NH Sant Angelo y firmó la venta del NH Krystal Cancún. Ambos hoteles permanecen en la cadena en gestión.

Por otro lado, NH compró el NH Lagasca (Madrid) de 3 estrellas con 100 habitaciones, que hasta julio de 2003 operaba bajo contrato de arrendamiento.

En Alemania el contrato de arrendamiento del hotel Dresden-Kesselsdorf terminó en septiembre sin solución de continuidad. Además el contrato de arrendamiento del hotel Unterhaching (Munich) se renegó a gestión.

En 2003 también se cancelaron o terminaron, según el caso, varios contratos de gestión: NH Carthage (Túnez, con 265 hab.), NH Hilvarenbeek (Holanda con 120 hab.), GT Plaza Biel (Suiza con 105 hab.) y, en Bélgica cinco de los seis hoteles que gestiona con marca Alfa: Alfa Sablon (32 hab.), Alfa De Keyser (123 hab.), Alfa Empire (70 hab.), Alfa Theather (127 hab.) y el Alfa Rijckendael (49 hab.).

**Proyectos firmados: Importantes cambios en Alemania**

Actualmente la cadena tiene firmados 28 nuevos proyectos con 3.981 habitaciones. Sólo cuatro son hoteles en propiedad, 19 hoteles son contratos de arrendamiento y los cinco restantes son contratos de gestión.

22 de estos proyectos son nuevos hoteles en España, seis de ellos en Madrid y sus alrededores y tres proyectos en Barcelona, uno de ellos en el centro de la ciudad. En total hay seis proyectos en el segmento económico, con 587 habitaciones, de manera que NH Hoteles consolida su liderazgo en este segmento en España.

En Holanda no hay firmado actualmente ningún proyecto. El proyecto que estaba firmado en Zurich-Messe en arrendamiento ha sido cancelado.

En Alemania se ha decidido no continuar con varios proyectos que estaban firmados. Actualmente sólo quedan firmados tres hoteles (789 hab.).

En México se firmaron 3 contratos en arrendamiento: NH Ecatepec, NH Centro Histórico y NH Ciudad de Puebla.

Cartera de NH Hoteles	HOTELES OPERATIVOS				PROYECTOS FIRMADOS				TOTAL	
	Arrendam.	Propiedad	Gestión	TOTAL	Arrendam.	Propiedad	Gestión	TOTAL		
2 de febrero de 2003										
España	Hoteles	67	19	18	104	14	4	4	22	126
+Portugal	Hab.	7.749	2.623	1.350	11.722	1.940	366	353	2.659	14.381
Holanda	Hoteles	9	18	1	28	0	0	0	0	28
	Hab.	1.279	3.991	80	5.360	0	0	0	0	6.350
Bélgica	Hoteles	1	10	1	12	0	0	0	0	12
	Hab.	241	1.154	40	1.435	0	0	0	0	1.435
Alemania	Hoteles	51	1	1	53	3	0	0	3	66
	Hab.	8.718	223	144	9.085	789	0	0	789	9.874
Suiza	Hoteles	2	3	0	5	0	0	0	0	5
	Hab.	329	339	0	668	0	0	0	0	668
Austria	Hoteles	6	0	0	6	0	0	0	0	6
	Hab.	797	0	0	797	185	0	0	185	982
América	Hoteles	3	17	5	25	2	0	1	3	28
	Hab.	381	2.914	1.282	4.577	224	0	124	348	4.925
Resto del Mundo (*)	Hoteles	1	1	1	3	0	0	0	0	3
	Hab.	357	42	234	633	0	0	0	0	633
<b>TOTAL</b>	<b>Hoteles</b>	<b>140</b>	<b>69</b>	<b>27</b>	<b>236</b>	<b>19</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>28</b>	<b>264</b>
	<b>Hab.</b>	<b>19.851</b>	<b>11.286</b>	<b>3.130</b>	<b>34.267</b>	<b>3.138</b>	<b>366</b>	<b>477</b>	<b>3.981</b>	<b>38.248</b>

(\*) Hoteles abiertos en Sudáfrica, Ghana y Hungría.