

Madrid. 29 de julio de 2003

NH Hoteles

Resultados de Enero – Junio 2003

NH HOTELES CONSIGUE REDUCIR LA CAÍDA DE EBITDA A PESAR DE LOS DATOS NEGATIVOS DE REVPAR REGISTRADOS EN EL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2003

?? NH Hoteles ha registrado una disminución del EBITDA del 33,4% en el primer semestre del año 2003, frente a la caída del 42% del primer trimestre, alcanzando €70,34m. La mejora se debe a la contención de gastos operativos que se aprecia especialmente en hoteles comparables, en los que los mismos se redujeron un 3% respecto al primer semestre de 2002.

?? En el segundo trimestre del año se aprecia una tendencia de mejora en los resultados operativos. El EBITDA registró una disminución del 28% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, que mejora sustancialmente la evolución del primer trimestre, en el que el EBITDA cayó un 42%.

?? Uno de los principales factores de crecimiento ha sido la actividad inmobiliaria de Sotogrande, cuyos ingresos han crecido un 36,5%. El EBITDA creció un 92% hasta €8,3m ya que en el primer semestre de 2003 se están entregando parcelas de "La Reserva de Sotogrande" que se trata de uno de los productos inmobiliarios con mayor margen.

?? El EBITDA de la actividad hotelera se situó en €62,06m, con una disminución del 38,7% frente a la reducción del 45,3% del primer trimestre de este año. Teniendo en cuenta que el RevPar de hoteles comparables cayó un 5,5% en el primer trimestre del año y un 10,6% en el segundo trimestre de 2003, la evolución del EBITDA se puede considerar satisfactoria.

?? Los hoteles Astron en Alemania y Austria han presentado un EBITDA negativo de €10,1m de Euros.

?? En los hoteles en Latinoamérica el EBITDA creció un 18% respecto al primer semestre de 2002. La contribución de estos hoteles alcanza ya el 12% del EBITDA de la actividad hotelera, gracias a los nuevos hoteles integrados en NH México, pero sobre todo al mejor comportamiento operativo y a los esfuerzos en control de costes de personal.

?? Parte del beneficio neto consolidado se debe a los resultados extraordinarios de €22,9 procedentes principalmente de la operación de adquisición del 17.3% de Sotogrande por Caja Madrid. Los €16,12m de extraordinarios del primer semestre del año 2002 correspondieron principalmente a la operación de sale&lease-back de cuatro hoteles.

ACTIVIDAD HOTELERA

La actividad hotelera presenta un avance del 6.8% en ingresos totales y una disminución del 5,6% en el beneficio operativo bruto antes de costes de arrendamiento (GOP), aunque los mayores arrendamientos, que resultan de la consolidación de Astron, de los hoteles abiertos nuevos y de la operación de sale&lease-back, han ocasionado una reducción del 38,7% en el EBITDA hasta €62.06m.

EVOLUCIÓN EN EUROPA

Hoteles en Europa (sin incluir Astron)

Sin considerar los hoteles Astron, las ventas de hoteles comparables en Europa se han reducido un 6,2% hasta €296,2, incluyendo comisiones de gestión y otros ingresos de los hoteles. El EBITDA se ha reducido un 26% hasta €64.92 debido principalmente a la disminución de RevPar en el primer semestre de 2003 (ver nota de ventas publicada el pasado 21 de julio de 2003).

En hoteles comparables en España y Benelux se aprecia una disminución de los gastos operativos del 3%.

Los hoteles abiertos o reformados en los últimos doce meses en Europa contribuyeron con unos ingresos de €23.27 y con un GOP de €5,3m. pero su contribución a EBITDA es negativa en €0,11m por estar en fase de lanzamiento y por tratarse en gran parte de arrendamientos.

U.N. España

Los ingresos de hoteles comparables en España cedieron ligeramente, un 2,7% hasta €172,33m. A pesar de que la ocupación hotelera se mantuvo estable, los precios medios de habitaciones resultaron un 3,1% inferiores. El EBITDA se situó en €53,08m, un 14,5% menos que en el primer semestre de 2002.

U.N. Holanda, Bélgica y otros

Los hoteles comparables en Holanda y Bélgica, junto con los dos hoteles en Sudáfrica que se gestionan desde esta misma unidad de negocio, han registrado una importante disminución de sus ingresos, un 11,8% hasta €118,68m y en el EBITDA, un 19%, hasta €37,04m. Los motivos de esta evolución se encuentran en la disminución del 12% en RevPar afectado por la disminución del tráfico internacional de clientes.

Hoteles adquiridos a la cadena alemana Astron en Alemania y Austria

Considerando un criterio de consolidación, en los seis primeros meses de 2003 el conjunto de hoteles adquiridos a la cadena alemana Astron contribuyeron con unas ventas de €85.5m, un 19.4% del total de los ingresos de la actividad hotelera del grupo.

A pesar de la fuerte disminución del RevPar, del 13,8% en Alemania y del 12% en Suiza y Austria, el resultado operativo bruto de estos hoteles (GOP) ha sido de €24.7, un 17,2% del GOP del grupo, pero al restar los €34.86m de coste de los arrendamientos, su contribución al EBITDA ha resultado negativa en €10,1m.

En términos pro-forma, comparando con los datos del primer semestre de 2002, los hoteles Astron han registrado una disminución del 10% en las ventas de los primeros seis meses de 2003, el GOP presenta una disminución de €10,56m hasta €26,96m y el EBITDA ha disminuido en un €13,13 hasta €-10,1m.

El proceso de cambio de marca e integración en la cadena "NH" está ya finalizado, lo que supone un paso importante en la gestión de estos hoteles.

EVOLUCION EN LATINOAMÉRICA

Los hoteles en la unidad de negocio de Latinoamérica, situados en Mercosur y México, contribuyeron en el primer semestre de 2003 con unos ingresos estables en €33m. y un crecimiento del 18% en el EBITDA hasta €7,37m. Esto se debe sobre todo a la mejor evolución operativa de los hoteles en su conjunto, que en los primeros seis meses del año 2003 presentan una ocupación un 8,5% más alta que en el primer semestre de 2002.

Sin embargo, las tarifas hoteleras en Euros se han visto afectadas por la apreciación del Euro respecto al dólar y respecto a las monedas locales, lo que ha producido una disminución del 0.9% en los ingresos.

En moneda local, las ventas totales de los hoteles en Argentina aumentaron un 120% y el EBITDA se ha multiplicado por 4,6 veces respecto al primer semestre de 2002. En el caso de los hoteles en México las ventas en moneda local aumentaron un 41% y el EBITDA mejoró un 25,3%.

Hay que tener en cuenta que desde el 1 de julio de 2002 se han incorporado otros cuatro hoteles en México, que anteriormente operaban bajo contratos de gestión y se ha abierto recientemente otro nuevo hotel, el NH Tlalneantla, con 132 habitaciones, en contrato de arrendamiento.

ACTIVIDAD INMOBILIARIA Y DE GOLF EN SOTOGRANDE

Los resultados de Sotogrande han evolucionado positivamente. En el primer semestre de 2003 los ingresos totales de Sotogrande aumentaron un 36.5% hasta €20.36m, el EBITDA aumentó un 92% hasta €8.29m y el beneficio operativo (EBIT) creció un 147% hasta €7,68m.

El fuerte crecimiento del EBITDA se debe al distinto tipo de producto vendido, ya que en el primer semestre de 2003 las ventas corresponden principalmente a parcelas de "La Reserva de Sotogrande", uno de los productos inmobiliarios con mayor margen de ventas, y a la entrega las primeras casas de "Los Cármes de Almenara", mientras que en el primer semestre de 2002 las ventas fueron en un su mayoría los terrenos y apartamentos en "La Marina".

La evolución de esta actividad se refleja en las ventas comprometidas, pendientes de contabilizar, que a finales del primer semestre del año 2003 alcanzaron €37,19m. El ritmo de actividad inmobiliaria de Sotogrande sigue siendo muy satisfactorio.

EVOLUCIÓN FINANCIERA

Uno de los factores a resaltar es la evolución de los gastos financieros consolidados, que gracias a los menores tipos de interés y al impacto de la refinanciación de la deuda de NH México, mejoran en un 14,7%.

El nivel de deuda neta consolidada de NH Hoteles, a 30 de junio de 2003, es de €639,5m. que se mantiene estable respecto al nivel de 30 de junio de 2002. Si comparamos este dato con la deuda neta a 31 de diciembre de 2002 que se situaba en €667m, vemos que se ha producido una reducción de deuda neta del 4% en este periodo.

En cuanto a los resultados extraordinarios registrados, se deben principalmente a las plusvalías de €22,9 procedentes principalmente de la operación de adquisición del 17.3% de Sotogrande por Caja Madrid. Existen también plusvalías de la venta de hoteles como Champéry (Suiza), NH Pedralbes (Barcelona) el 50% del hotel Groningen (Holanda) el Lord Charles (Sudáfrica) y el 50% del GT Privilège (Israel) cuya desinversión supone una mejora del EBIT consolidado entre €2.5m-€2.8m al año).

Los €16,12m de extraordinarios del año 2002 corresponden principalmente a la operación de sale&lease-back de cuatro hoteles.

Las siguientes tablas muestran:

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

DESGLOSE DE VENTAS CONSOLIDADAS	1S 2003	1S 2002	1S03/1S02
	M Eur.	M. Eur	Var. %
Total Comparables Europa & HHOO	296,16	315,73	-6,2%
Total No Comparables Europa	23,27	25,46	-8,6%
Astron (*)	85,51	35,61	140,1%
Total Europa	404,94	376,80	7,5%
Latinoamérica (*)	32,90	33,19	-0,9%
VENTAS ACTIVIDAD HOTELERA	437,84	410,00	6,8%
Total Ingresos Sotogrande	20,36	14,91	36,6%
TOTAL VENTAS CONSOLIDADAS (**)	458,20	424,91	7,8%

(*) Incluye costes de servicios centrales

(**) Incluyen ingresos de gestión hotelera y otros

DESGLOSE DE EBITDA	1S 2003		1S 2002		1S03/1S02 Var. %
	EBITDA M Euros	Margen %	EBITDA M Euros	Margen %	
Total Comparables Europa & HHOO	64,92	21,9%	87,57	27,7%	-25,9%
Total No Comparables Europa	-0,11	-0,5%	4,46	17,5%	-102,5%
Astron (*)	-10,13	-11,8%	3,00	8,4%	-437,7%
Total Europa	54,68	13,5%	95,03	25,2%	-42,5%
Latinoamérica (*)	7,37	22,4%	6,25	18,8%	17,9%
ACTIVIDAD HOTELERA	62,05	14,2%	101,28	24,7%	-38,7%
Total Sotogrande	8,29	40,7%	4,32	29,0%	91,9%
TOTAL EBITDA CONSOLIDADO	70,34	15,4%	105,60	24,9%	-33,4%

GRUPO NH HOTELES. Cuenta de P&G	Ene-Junio 2003		Ene-Junio 2002		1S03/1S02
	M Eur.	%	M. Eur	%	Variación %
Ingresos de la actividad hotelera	437.84	95.6%	410.00	96.5%	6.8%
Ingresos de la actividad inmobiliaria	20.36	4.4%	14.91	3.5%	36.6%
TOTAL INGRESOS	458.20	100.0%	424.92	100.0%	7.8%
Coste de Ventas Inmobiliaria	(7.99)	(1.7%)	(6.94)	(1.6%)	15.1%
Gastos Directos de gestión	(297.91)	(65.0%)	(261.04)	(61.4%)	14.1%
Beneficio de Gestión	152.30	33.2%	156.93	36.9%	(3.0%)
Arrendamientos y Contribución Urb.	(81.95)	(17.9%)	(51.33)	12.1%	59.7%
EBITDA	70.34	15.4%	105.60	24.9%	(33.4%)
Amortizaciones	(41.49)	(9.1%)	(36.61)	(8.6%)	13.3%
Amortización dif. Cons.STG	(0.88)	(0.2%)	(0.85)	(0.2%)	3.5%
EBIT	27.97	6.1%	68.14	16.0%	(59.0%)
Gastos financieros	(15.38)	(3.4%)	(18.03)	(4.2%)	(14.7%)
Resultados puesta en equivalencia	(0.06)	(0.0%)	(1.36)	(0.3%)	(95.6%)
Resultados extraordinarios	21.20	4.6%	13.89	3.3%	52.6%
EBT	33.73	7.4%	62.64	14.7%	(46.2%)
Impuesto sobre sociedades	(5.78)	(1.3%)	(14.92)	(3.5%)	(61.3%)
BENEFICIO antes de minoritarios	27.95	6.1%	47.72	11.2%	(41.4%)
Minoritarios	(1.60)	(0.3%)	(3.82)	(0.9%)	(58.1%)
BENEFICIO NETO	26.35	5.8%	43.90	10.3%	(40.0%)