

En cumplimiento de los deberes de información previstos en el artículo 82 de la Ley 24/1.988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, NH HOTELES S.A. pone en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el siguiente

### **HECHO RELEVANTE**

El Grupo NH Hoteles ha completado una operación consistente en el ejercicio de la opción de compra de la que era titular sobre diez hoteles que actualmente opera en Centroeuropa en régimen de arrendamiento (ocho situados en Alemania y dos en Austria).

Simultáneamente, la Compañía ha vendido cinco de dichos hoteles al fondo de inversión INVESCO con quien ha concertado un nuevo contrato de arrendamiento operativo sin opción de compra en el que la renta pasará a ser variable con un mínimo garantizado, cuyo importe total estimado será similar al que el Grupo NH viene pagando en la actualidad.

El precio de ejercicio de la opción de compra ha ascendido a la suma de 230 millones de euros que se ha satisfecho mediante la asunción de todos los pasivos que por dicho importe pesaban sobre los hoteles objeto de la compraventa, de los que 50 millones de euros corresponden a financiación otorgada por la propia NH.

El precio obtenido por la venta de los cinco hoteles ha ascendido a 168 millones de euros reportando plusvalías por importe de 28 millones de euros y generando, de manera transitoria, un aumento de la deuda neta de 12 millones de euros.

Asimismo, NH Hoteles ha alcanzado un principio de acuerdo para vender, bajo una fórmula similar, los restantes cinco hoteles lo que, de materializarse efectivamente por los mismos precios de compra, reduciría la deuda neta del Grupo en aproximadamente 90 millones de euros.

Se adjuntan las Notas de Prensa y de Analistas elaboradas al respecto.

Madrid, 16 de marzo de 2011

.....  
Fdo: Leopoldo González-Echenique Castellanos de Ubao  
Secretario General

## **NH HOTELES GENERA PLUSVALÍAS POR VALOR DE €28M EN EL MARCO DE UNA OPERACIÓN SOBRE 10 HOTELES EN ALEMANIA Y AUSTRIA**

- **La Compañía ejerce la opción de compra de 10 activos que operaba en régimen de alquiler y vende 5 de ellos al fondo de inversión INVESCO**
- **NH Hoteles continuará manteniendo su cuota de mercado debido a que los 5 hoteles objeto de la venta, ubicados en Alemania (3) y Austria (2), seguirán siendo operados en régimen de alquiler por la cadena hotelera**
- **Sobre los otros 5 establecimientos que se incorporan a la cartera de hoteles en propiedad del Grupo se ha alcanzado un principio de acuerdo de venta, que de materializarse por los mismos valores de compra, reduciría la deuda neta del Grupo en aproximadamente 90 millones de euros**

**Madrid, 16 de marzo de 2011.-** El Grupo NH Hoteles ha completado una operación consistente en el ejercicio de la opción de compra de la que era titular sobre diez hoteles que actualmente opera en Centroeuropa en régimen de arrendamiento (ocho situados en Alemania y dos en Austria).

Simultáneamente, la Compañía ha vendido cinco de dichos hoteles al fondo de inversión INVESCO con quien ha concertado un nuevo contrato de arrendamiento operativo sin opción de compra en el que la renta pasará a ser variable con un mínimo garantizado, cuyo importe total estimado será similar al que el Grupo NH viene pagando en la actualidad. Los 5 hoteles objeto de la venta a INVESCO son el NH Muenchen Airport, NH Hamburg, NH Frankfurt Airport, NH Vienna Airport y el NH Salzburg City.

El precio de ejercicio de la opción de compra ha ascendido a la suma de 230 millones de euros que se ha satisfecho mediante la asunción de todos los pasivos que por dicho importe pesaban sobre los hoteles objeto de la compraventa, de los que 50 millones de euros corresponden a financiación otorgada por la propia NH.

El precio obtenido por la venta de los cinco hoteles ha ascendido a 168 millones de euros reportando plusvalías por importe de 28 millones de euros.

Asimismo, NH Hoteles ha alcanzado un principio de acuerdo para vender, bajo una fórmula similar, los restantes cinco hoteles lo que, de materializarse efectivamente por los mismos precios de compra, reduciría la deuda neta del Grupo en aproximadamente 90 millones de euros. Los activos que NH Hoteles ha incorporado bajo régimen de propiedad a la cartera del grupo y sobre los que se está en

conversaciones para su venta se ubican íntegramente en Alemania y son el NH Aukamm Wiesbaden, NH Mannheim Viernheim, NH Bingen, NH Frankfurt Rhein Main y el NH Leipzig Messe.

## **SOBRE NH HOTELES**

NH Hoteles ([www.nh-hotels.com](http://www.nh-hotels.com)) ocupa el tercer lugar del ranking europeo de hoteles de negocios. NH Hoteles tiene 400 hoteles con 59.202 habitaciones en 25 países de Europa, América y África. NH Hoteles tiene en la actualidad 23 proyectos de nuevos hoteles en construcción, que supondrán 3.000 nuevas habitaciones.

En NH Hoteles nos caracteriza la vocación de servicio de nuestros empleados y la búsqueda de la satisfacción de nuestros clientes a través de la calidad de nuestros servicios y la constante innovación. Los establecimientos de NH Hoteles cuentan con las más avanzadas tecnologías para facilitar al cliente tanto la comunicación como el trabajo y el entretenimiento.

La restauración es otra de las prioridades de los hoteles de la cadena, que ofrece a sus clientes una cocina de primera calidad. Además, NH Hoteles y prestigiosos restauradores como Ferrán Adrià y Paco Roncero han creado espacios pioneros en el sector hotelero que combinan restauración, ocio e innovación para los clientes de la cadena, como “nhube”, “Fast Good” y “Estado Puro”.

En su apuesta por la cultura, NH Hoteles se siente especialmente orgulloso de contar con el apoyo del celebre premio Nobel de literatura Mario Vargas Llosa, que da su nombre al concurso de relato corto que la Compañía viene realizando en los últimos años.

Como empresa responsable de referencia en el sector turismo, en NH Hoteles ofrecemos servicios de hostelería que se anticipan a las necesidades de todos nuestros grupos de interés: Empleados, Clientes, Proveedores, Accionistas, Sociedad y Medio Ambiente, con máximo cuidado en el detalle y con soluciones eficientes y sostenibles.

NH Hoteles cotiza en la Bolsa de Madrid.

### **PARA MÁS INFORMACIÓN:**

Departamento de Comunicación de NH Hoteles

Tel: +34914519762

Tel: +34 91451 97 18 (centralita)

**Email:** [comunicacion@nh-hotels.com](mailto:comunicacion@nh-hotels.com)

### **CENTRAL DE RESERVAS**

Tel: 902 115 116 (Desde España)

Tel: +800 0115 0116 (Desde AUS, BE, FRA, ALE, IRL, HOL, ITA, PT, SU, RU)

Tel: +34 91 398 44 00 (Desde otros países)

**Web:** <http://www.nh-hotels.com>

Madrid, 16 de marzo de 2011

## Resumen Operación ARTOS

La compañía tenía a 31 de diciembre de 2010, 30 hoteles en alquiler con opción a compra. Bajo esta estructura, NH Hoteles participa en cada una de las sociedades propietarias de los hoteles a través de créditos subordinados (Nota 11.1 Cuentas Anuales 2010).

Según se acaba de comunicar a la CNMV, NH Hoteles ha ejercido la opción de compra sobre 10 de los 30 hoteles y simultáneamente vende 5 de ellos en una operación de "sale&lease-back".

El precio de la opción asciende a €230 millones, de los que €45 millones son deuda asociada a los hoteles que se quedan en NH Hoteles, €85 millones son deuda asociada a los hoteles que se venden, y €100 millones es deuda subordinada, de los cuales €50 millones corresponden a la propia NH Hoteles.

El precio de venta del "sale&lease-back" son €168 millones. Los hoteles que se alquilan pasan a una estructura de renta variable con un mínimo garantizado, siendo el importe de la renta similar al actual.

- Entran 5 hoteles en propiedad en Alemania, mientras que otros 5 siguen en el portfolio pagando una renta similar a la actual.
- Se cancela el crédito subordinado concedido por NH Hoteles por importe de €50 millones.
- Los cinco hoteles en propiedad generarán un EBITDA estimado en 2011 de €7,5 millones
- Se produce una plusvalía de €28 millones.
- Se genera una deuda de €45 millones a largo plazo y una caja de €33 millones. La deuda neta del grupo aumenta por tanto €12 millones.

La operación tiene las siguientes implicaciones estratégicas:

- NH Hoteles pone en valor 10 de las 30 opciones de compra que tenía a cierre del 2010.
- Aumenta la caja del grupo en €33 millones, y se incorpora una deuda al balance con vencimiento en el año 2019 y un coste de mercado del año 2004.
- Reequilibrio de la estructura de propiedad del grupo en Alemania, que en la actualidad mantiene el 100% de sus hoteles en arrendamiento.
- Posibilidad de reducir la deuda neta del grupo vendiendo los cinco hoteles que se incorporan al portfolio de propiedad de la compañía.

## Resumen Operación Artos

€ Milliones

### 1. Ejecución de las opciones CALL sobre 10 hoteles

90	5 Hoteles (a mantener), 1.004 habitaciones	Deuda Bancos (de hoteles a mantener)	45
140	5 Hoteles (a vender), 1.149 habitaciones	Deuda Bancos (de hoteles a vender)	85
		Deuda Subordinada NHH	50
		Deuda Subordinada Inversor	50
<b>230</b>			<b>230</b>

### 2. Sale & Lease-Back de 5 de los 10 hoteles con INVESCO

168	Caja	5 Hoteles (a vender), 1.149 habitaciones	140
		Plusvalía	28
<b>168</b>			<b>168</b>

50	Deuda Subordinada Inversor	Caja	135
85	Deuda Bancos (de hoteles a vender)		
<b>135</b>			<b>135</b>

### 3. Asiento Resumen

90	5 Hoteles (a mantener), 1.004 habitaciones	Deuda Bancos (de hoteles a mantener)	45
33	Caja	Plusvalía	28
-50	Cancelación Préstamo Subordinado nh		
<b>73</b>			<b>73</b>

### 4. Situación Final

Inversión Hoteles Propiedad	90
Número de Habitaciones	1.004
Inversión / Habitación (€)	89.641
EBITDA 2011e	7,5
Inversión / EBITDA	12,0 x
Caja Disponible	33
Deuda Largo Plazo	45