

Madrid, 10 de mayo de 2005

VENTAS Y RESULTADOS DE ENERO-MARZO 2005

INGRESOS	3m 2005	3m 2004	VARIACIÓN %
Ingresos consolidados	205,60	219,51	-6,3%
Ingresos actividad hotelera hoteles comparables	166,60	168,59	-1,2%
Ingresos actividad hotelera hoteles totales	194,44	192,06	1,2%
Ingresos actividad inmobiliaria	11,17	27,45	-59,3%
EBITDA	12M 2004	12M 2003	VARIACIÓN %
EBITDA consolidado	19,57	37,91	-48,4%
EBITDA actividad hotelera hoteles comparables	16,77	18,4	-8,9%
EBITDA actividad hotelera hoteles totales + Servicios centrales	13,03	14,17	-8,0%
EBITDA actividad inmobiliaria	6,54	23,74	-72,5%

Actividad Hotelera- Aspectos significativos:

- El año 2005 ha empezado con recuperación en los hoteles de Centro Europa, consolidando la tendencia de finales de 2004 y, lo que es más positivo, con una mejor evolución de los hoteles de España cuya ocupación crece notablemente.
- Sin embargo, la distinta disposición en el calendario de la Semana Santa ha tenido un impacto negativo en la evolución de la actividad hotelera hasta finales de marzo, por lo que para la obtención de conclusiones más claras el análisis debe incluir el primer cuatrimestre, hasta finales de abril.
- Cabe resaltar que, a pesar del efecto de la Semana Santa, hasta finales de marzo las ventas de la actividad hotelera aumentaron un 1,2% y el GOP un 1,3%, mientras que el EBITDA se redujo un 8% por el aumento de costes de arrendamientos de nuevas aperturas.
- Este crecimiento de ventas está basado en un aumento del 3,9% en la ocupación, que ha permitido que en el primer trimestre del año el RevPar en hoteles comparables en Europa se haya mantenido estable.
- Los datos hasta el 30 de abril presentan un crecimiento del 4,15% en el RevPar de hoteles comparables. Destaca el crecimiento del 6,2% en Benelux, 8,6% en Alemania y 10% en Suiza, Austria y Hungría, mientras que el RevPar en hoteles comparables en España crece ligeramente un 0,1%.
- Como dato positivo, hasta finales de abril, la ocupación hotelera ha mejorado de forma generalizada en todos los mercados en los que NH Hoteles está presente, tanto en Europa como en Latinoamérica.
- Los datos de Mercosur hasta finales de marzo son positivos, con recuperación tanto en ocupación como en ADR en moneda local, aunque el efecto del tipo de cambio de la divisa es aún negativo. En Argentina el RevPar en moneda local creció un 37,2%. En Méjico la Semana Santa ha tenido mayor impacto y el RevPar cayó un 4,2%, pero los datos hasta finales de abril presentan un crecimiento del 1%.
- Los esfuerzos en reducir costes continúan dando excelentes resultados. En el primer trimestre de 2005 se han logrado unos ahorros en hoteles comparables de €9,47m.
- A 31 de marzo de 2005 el nivel de deuda neta consolidada es de €564,64. El ratio de Apalancamiento financiero (Deuda Neta/RRPP) se sitúa en 0,67x, frente a 0,61x al final de 2004.

Actividad Inmobiliaria - Aspectos significativos:

- En el primer trimestre de 2005 la actividad inmobiliaria de Sotogrande continúa con una tendencia muy positiva. Las ventas contabilizadas alcanzaron €11,17m y el EBITDA ha sido de €6,54m. En marzo de 2004 se realizó la venta de una parcela de volumen por €21m, mientras que en el primer trimestre de 2005 las ventas corresponden a la actividad ordinaria, que crece un 70,5% respecto al mismo periodo del año anterior.
- A 31 de marzo de 2005 las ventas inmobiliarias comprometidas, pendientes de contabilizar, ascienden a €90,41m. mientras que a finales de 2004 esta cifra era de €64,80m.

1. CUADRO DE RATIOS OPERATIVOS HASTA 31 DE MARZO

RATIOS OPERATIVOS	HABITACIONES MEDIAS		OCCUPACIÓN %			ADR			REVPAR		
	2005	2004	2005	2004	% Var	2005	2004	% Var	2005	2004	% Var
España Comparable	9.559	9.544	60,42%	59,30%	1,90%	79,60	84,61	-5,93%	48,09	50,17	-4,14%
España No Comparable	996	799	57,55%	57,79%	-0,42%	88,14	110,23	-20,04%	50,72	63,70	-20,38%
TOTAL B.U. ESPAÑA	10.555	10.343	60,15%	59,18%	1,64%	80,37	86,54	-7,14%	48,34	51,22	-5,62%
Italia No Comparable	384		56,71%			73,32			41,58		
TOTAL B.U. ITALIA	384		56,71%			73,32			41,58		
Holanda, Bélgica y otros Comparable	5.737	5.738	60,46%	56,52%	6,97%	86,56	87,06	-0,57%	52,33	49,20	6,36%
Holanda, Bélgica y otros No Comparable	936	1.014	51,41%	53,15%	-3,28%	76,35	70,61	8,12%	39,25	37,53	4,58%
TOTAL B.U. BENELUX Y OTROS	6.673	6.752	59,19%	56,01%	5,67%	85,32	84,71	0,71%	50,49	47,45	6,42%
Total Suiza, Austria y Hungría Comparable	845	845	56,67%	51,65%	9,71%	60,63	59,64	1,66%	34,36	30,81	11,52%
Total Suiza, Austria y Hungría No Comparable	846	775	62,36%	54,95%	13,50%	80,25	82,61	-2,86%	50,05	45,39	10,25%
TOTAL B.U. SUIZA, AUSTRIA Y HUNGRIA	1.691	1.620	59,52%	53,23%	11,81%	70,91	70,98	-0,10%	42,21	37,78	11,70%
Alemania Comparable	8.184	8.184	54,43%	52,51%	3,67%	59,61	61,58	-3,20%	32,45	32,33	0,35%
Alemania No Comparable	542	671	30,82%	39,09%	-21,17%	65,59	64,42	1,82%	20,21	25,18	-19,73%
TOTAL B.U. ALEMANIA	8.726	8.855	52,96%	51,49%	2,86%	59,83	61,75	-3,11%	31,69	31,79	-0,33%
Total Europa Comparable	24.325	24.311	58,28%	56,09%	3,91%	74,38	77,14	-3,57%	43,35	43,26	0,20%
Total Europa No Comparable	3.704	3.259	53,10%	51,82%	2,46%	79,58	83,50	-4,70%	42,25	43,27	-2,35%
TOTAL EUROPA CONSOLIDADO	28.029	27.569	57,60%	55,58%	3,62%	75,01	77,84	-3,63%	43,21	43,27	-0,14%
Mercosur Comparable	1.345	1.345	68,68%	59,95%	14,56%	36,03	32,79	9,88%	24,75	19,66	25,87%
Mexico Comparable	1.191	1.191	62,71%	64,70%	-3,08%	63,83	68,89	-7,35%	40,02	44,57	-10,20%
Latin America Comparable	2.536	2.536	65,88%	62,18%	5,94%	48,46	50,43	-3,92%	31,92	31,36	1,79%
Mercosur No Comparable	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mexico No Comparable	389	524	41,96%	49,68%	-15,53%	53,44	59,97	-10,88%	22,43	29,79	-24,72%
Latin America No Comparable	389	524	41,96%	49,68%	-15,53%	53,44	59,97	-10,88%	22,43	29,79	-24,72%
LATINAMERICA CONSOLIDADO	2.925	3.060	62,70%	60,04%	4,42%	48,90	51,78	-5,56%	30,66	31,09	-1,39%
TOTAL CONSOLIDADO NH HOTELES	30.954	30.629	58,08%	56,03%	3,66%	72,35	75,05	-3,60%	42,02	42,05	-0,07%
Total Comparable NH Hoteles	26.861	26.847	59,00%	56,66%	4,12%	71,65	74,37	-3,66%	42,27	42,14	0,31%
Total No Comparable NH Hoteles	4.092	3.782	52,04%	51,52%	1,00%	77,58	80,36	-3,46%	40,37	41,41	-2,50%
TOTAL COMPARABLES NH HOTELES	30.954	30.629	58,08%	56,03%	3,66%	72,35	75,05	-3,60%	42,02	42,05	-0,07%

2. CUADRO DE REVPAR COMPARADO HASTA 30 DE MARZO CON LA EVOLUCIÓN HASTA 30 DE ABRIL

	Enero-Marzo			Mes de Abril			Enero-Abril		
	2005	2004	% Var	2005	2004	% Var	2005	2004	% Var
España Comparable	48,09	50,17	-4,14%	58,63	52,25	12,20%	50,73	50,69	0,08%
Holanda, Bélgica y otros Comparable	52,33	49,20	6,36%	68,12	64,31	5,93%	56,28	52,99	6,21%
Suiza, Austria y Hungría Comparable	34,36	30,81	11,52%	44,75	41,96	6,63%	36,96	33,59	10,02%
Alemania Comparable	32,45	32,33	0,35%	42,29	31,81	32,95%	34,91	32,15	8,59%
Total Europa Comparable	43,35	43,26	0,20%	54,89	47,86	14,69%	46,24	44,39	4,15%

3. CUADRO DE VENTAS Y EBITDA

	marzo-05			marzo-04			% Var 05/04	
	Ventas M Euros	EBITDA M Euros	Margin %	Ventas M Euros	EBITDA M Euros	Margin %	Revenue	EBITDA
España y Portugal Comparable	64,91	8,96	13,8%	66,86	10,03	15,0%	(2,9%)	(10,7%)
España y Portugal No Comparable	8,60	0,32	3,7%	8,15	1,21	14,8%	5,5%	(73,6%)
TOTAL B.U. ESPAÑA Y PORTUGAL	73,51	9,28	12,6%	75,01	11,24	15,0%	-2,0%	-17,5%
Holanda & Bélgica y Otros Comparables	48,19	10,22	21,2%	48,13	10,58	22,0%	0,1%	(3,5%)
Holanda & Bélgica y Otros No Comparables	7,34	3,73	50,8%	4,95	0,89	18,0%	48,5%	317,9%
OTAL B.U. HOLANDA & BÉLGICA Y OTROS	55,54	13,95	25,1%	53,07	11,48	21,6%	4,6%	21,5%
Suiza & Austria y Hungría Comparable	3,91	-1,17	(29,8%)	3,67	-1,02	(27,8%)	6,6%	(14,5%)
Suiza & Austria y Hungría No Comparable	5,40	-0,04	(0,8%)	4,52	-0,06	(1,4%)	19,5%	33,6%
TOTAL B.U. SUIZA & AUSTRIA Y HUNGRÍA	9,31	-1,21	(13,0%)	8,18	-1,08	(13,2%)	13,7%	-11,6%
Alemania Comparable	38,61	-4,03	(10,4%)	38,97	-4,38	(11,2%)	(0,9%)	7,9%
Alemania No Comparable	2,64	-1,66	(63,0%)	3,16	-0,90	(28,6%)	(16,3%)	(84,5%)
TOTAL B.U. ALEMANIA	41,25	-5,70	(13,8%)	42,13	-5,28	(12,5%)	-2,1%	-7,8%
Italia No Comparable	2,65	-0,62	(23,3%)	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%
TOTAL B.U. ITALIA	2,65	-0,62	(23,3%)	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,0%
TOTAL EUROPA COMPARABLE	155,62	13,97	9,0%	157,63	15,22	9,7%	-1,3%	-8,2%
Latinoamérica Comparable	10,98	2,80	25,5%	10,96	3,18	29,0%	0,2%	(12,0%)
Latinoamérica No Comparable	1,20	0,21	17,3%	2,70	0,63	23,4%	(55,7%)	(67,3%)
TOTAL B.U. LATINOAMÉRICA	12,18	3,01	24,7%	13,66	3,81	27,9%	-10,8%	-21,1%
ACTIVIDAD HOTELERA COMPARABLE	166,60	16,77	10,1%	168,59	18,40	10,9%	-1,2%	-8,8%
CORPORATE	0,00	-5,67		0,00	-5,99			5,3%
ACTIVIDAD TOTAL HOTELES	194,44	13,03	6,7%	192,06	14,17	7,4%	1,2%	-8,0%
ACTIVIDAD INMOBILIARIA SOTOGRADE	11,17	6,54	58,6%	27,45	23,74	86,5%	(59,3%)	(72,5%)
TOTAL CONSOLIDADO	205,60	19,57	9,5%	219,51	37,91	17,3%	-6,3%	-48,4%

4. CUENTA DE PYG

NH HOTELES, S.A.	mar-05		mar-04		04/03
CUENTA DE P&G A 31 MARZO 2005	M Eur.	%	M. Eur	%	Var. %
Ingresos de la Actividad Hotelera	194,44	94,6%	192,06	87,5%	1,2%
Ingresos de la Actividad Inmobiliaria	11,17	5,4%	27,45	12,5%	(59,3%)
TOTAL INGRESOS	205,60	100,0%	219,51	100,0%	(6,3%)
Coste de Ventas Inmobiliaria	(2,19)	(1,1%)	(1,89)	(0,9%)	15,9%
Gastos Directos de Gestión	(139,81)	(68,0%)	(137,58)	(62,7%)	1,6%
BENEFICIO DE GESTIÓN	63,60	30,9%	80,04	36,5%	(20,5%)
Arrendamientos y Contribución Urb.	(44,03)	(21,4%)	(42,12)	(19,2%)	4,5%
EBITDA	19,57	9,5%	37,92	17,3%	(48,4%)
Amortizaciones	(20,48)	(10,0%)	(19,90)	(9,1%)	2,9%
Amortización Dif. Cons. STG	(0,17)	(0,1%)	(1,30)	(0,6%)	(86,9%)
EBIT	-1,08	(0,5%)	16,73	7,6%	(106,5%)
Gastos Financieros	(4,05)	(2,0%)	(5,30)	(2,4%)	(23,6%)
Resultados Puesta en Equivalencia	(0,05)	(0,0%)	(0,04)	(0,0%)	25,0%
Resultados Extraordinarios	1,26	0,6%	0,64	0,3%	96,9%
EBT	-3,91	(1,9%)	10,73	4,9%	(136,4%)
Impuesto sobre Sociedades	(1,26)	(0,6%)	(4,20)	(1,9%)	(70,0%)
BENEFICIO antes de Minoritarios	-5,17	(2,5%)	6,54	3,0%	(179,1%)
Minoritarios	(1,23)	(0,6%)	(5,01)	(2,3%)	(75,4%)
BENEFICIO NETO	(6,40)	(3,1%)	1,52	0,7%	(521,1%)

5. CUADRO DE RATIOS DE COSTES OPERATIVOS

Total Hoteles	3m 2005	3m 2004	% Var
Nº Habitaciones medias	30.954	30.629	1,1%
Habitaciones ocupadas/día	17.978	17.161	4,8%
Nº medio de FTE	10.573	10.562	0,1%
FTE por habitación	0,34	0,35	-0,9%
Costes de personal por hab. disponible (€/día)	26,36	25,77	2,3%
Otros costes operativos por hab. disponible (€/día)	17,73	17,68	0,3%
Total Costes Operativos por hab. disponible (€/día)	44,09	43,45	1,5%
FTE por habitación ocupada	0,59	0,62	-4,4%
Costes de personal por hab. ocupada (€/día)	45,39	45,99	-1,3%
Otros costes operativos por hab. ocupada (€/día)	30,53	31,55	-3,2%
Total Costes Operativos por hab. ocupada (€/día)	75,92	77,54	-2,1%

- NH Hoteles continúa avanzando en el proceso activo de reducción de costes que le produjo ahorros de €38m. en 2004.
- En el primer trimestre de 2005, en hoteles totales de la cadena, los costes operativos en términos nominales han aumentado un 1,5% respecto al primer trimestre de 2004. Sin embargo, en hoteles comparables se ha producido una disminución de 93 FTEs (un 1%), el ratio de FTE por habitación ocupada se redujo un 6% y el total de costes operativos por habitación disminuyeron un 3,7%.
- Con esto, considerando el aumento general de ocupación y la inflación de costes, en hoteles comparables se han conseguido unos ahorros totales de €9,47m.

ACTIVIDAD HOTELERA

El análisis del primer trimestre de 2005 debe considerar que durante los primeros meses de este año han confluído un conjunto de factores que dificultan la obtención de conclusiones claras sobre la evolución de la actividad hotelera.

El principal factor es la distinta disposición en el calendario de la Semana Santa, que este año ha caído en marzo, mientras que en el año 2004 tuvo lugar en abril. Por otro lado hay que considerar que en enero las navidades supusieron tres días más de vacaciones respecto a enero de 2004 y que el mes de febrero de 2005 tiene un día menos al ser el año 2004 bisiesto.

Además hay que considerar el efecto de numerosas ferias en distintas ciudades que tuvieron lugar en el primer trimestre de 2004 y que no se han repetido en 2005.

A pesar del efecto negativo de estos factores, hasta finales de marzo las ventas de la actividad hotelera aumentaron un 1,2% y el GOP un 1,3%, mientras que el EBITDA se redujo un 8% debido principalmente al efecto del menor nivel de ADR y a €2m de mayores costes de arrendamiento de los nuevos hoteles abiertos a lo largo de 2004 y primeros meses de 2005.

España

- La actividad en España comenzó el año con una buena evolución, con crecimiento en la ocupación y RevPar estable. En el análisis de los datos trimestrales, además de los factores mencionados anteriormente, hay tener en cuenta otros factores geopolíticos que afectaron de forma especialmente negativa el primer trimestre de 2004, como fueron los atentados acontecidos en Madrid, así como la ralentización de la actividad debido al periodo electoral en marzo de 2004.
- El efecto de la Semana Santa es lo que ha primado en los tres primeros meses del año. El RevPar en hoteles comparables se redujo un 4,1% y considerando todos los hoteles, comparables y no comparables, las ventas de la actividad hotelera en España cayeron un 2% y el EBITDA resultó un 17,5% inferior al del primer trimestre de 2004.
- Por otro lado, las ventas se han visto reducidas por las reformas realizadas en NH Calderón y NH Almenara durante los primeros meses de 2005, hoteles que en el primer trimestre de 2004 contribuyeron con unas ventas de €4,58m.
- Los hoteles no comparables, abiertos nuevos o reformados en 2004, han aportado €9m de ventas, un 5,5% más que en el primer trimestre de 2004, pero diluyen los márgenes de EBITDA, al tratarse de hoteles en fase de arranque.

- La evolución de la actividad, una vez compensado el efecto de la Semana Santa, ha vuelto a la tendencia de mejora con la que empezó el año. Los datos hasta finales de abril muestran que el RevPar sube ligeramente (+0,1%) respecto al mismo periodo de 2004, con crecimiento de 4,1% en ocupación.
- Los esfuerzos por aumentar las ventas durante los fines de semana están dando buenos resultados. Los datos a lo largo de este trimestre han ido mostrando que la ocupación en fin de semana sube fuertemente aunque el ADR de estas habitaciones es más bajo. Cabe destacar que durante los días de negocio entre-semana la disminución de ADR ha sido bastante más suave.
- Otro dato que hay que señalar es la comparación de los datos de la Semana Santa de 2005 con la Semana Santa de 2004: en hoteles comparables la ocupación creció un 4,5% y el RevPar un 1,4%.
- Respecto a la evolución de hoteles comparables en las principales ciudades:
 - En **Madrid** el RevPar hasta marzo de 2005 ha registrado una disminución del 4,4% con una disminución del 7,6% en ADR y un aumento del 3,5% en ocupación. Según la encuesta Hotelbenchmark de Deloitte & Touche a marzo los datos del sector en Madrid han resultado algo mejores, con una reducción del 1,3%. Los datos de NH comparables a 30 de abril muestran un crecimiento del 1,5%.
 - En **Barcelona** el RevPar hasta marzo de 2005 cayó un 14,2% con reducción del 4,2% en la ocupación y del 10,4% en precio. Los datos del resto de los hoteles en esta ciudad, según los datos de D&T, indican una reducción del 11,3% en RevPar. El motivo no es sólo el efecto de la Semana Santa, sino también en el impacto de la feria bianual Construmat, que tuvo lugar en marzo de 2004 y otras ferias que no tuvieron lugar en el primer trimestre de 2005. Los datos de NH comparables a 30 de abril muestran una evolución menos negativa, una disminución del 4,6%.
 - En el **resto de España**, en el primer trimestre de 2005 la ocupación creció un 2% y el RevPar cedió un 1,2% por la reducción del 3% en ADR. Los datos de NH comparables a 30 de abril muestran un RevPar estable.

Benelux

- La actividad en Benelux continúa dando señales de recuperación, que se iniciaron a mediados de 2004, con mejora de la actividad del cliente de negocios frente a la de clientes de fin de semana y crecimiento en la actividad de RCI (banquetes y convenciones). Las ventas de hoteles totales en Benelux aumentaron un 4,6% mientras que el EBITDA mejoró un 21,5%.
- Estos datos son incluso más positivos considerando el efecto de la venta del hotel NH Docklands a finales de 2004 y del NH Oostende en febrero de 2005, así como el efecto de las obras por reformas en NH Schipol Airport.
- El RevPar de hoteles comparables hasta marzo de 2005 aumentó un 6,4% con una notable evolución de la ocupación, que creció un 7% permitiendo mantener ADR estable (-0,6%).
- El efecto de la Semana Santa no es tan importante como en otros mercados, como lo demuestran los datos del primer cuatrimestre del año, que presentan un crecimiento del 6% en RevPar en línea con el del primer trimestre.
 - En **Ámsterdam** hasta finales de marzo el RevPar de hoteles comparables creció fuertemente, un 11%, con avances del 9% en la ocupación y del 1,8% ADR. Los datos de D&T apuntan a una mejora del 2,4% en los hoteles de esta ciudad. Los datos de los hoteles NH comparables hasta el 30 de abril mantienen la tendencia de crecimiento de RevPar del 8,8%
 - En el **resto de Holanda** también se ha confirmado una mejor evolución de los hoteles comparables, cuyo RevPar creció un 1,7% con un aumento del 5% en la ocupación, aunque el ADR es un 3% inferior al del primer trimestre de 2004. Hasta el 30 de abril los datos muestran un crecimiento de RevPar del 3,1%
 - En **Bruselas**, tras el fuerte crecimiento experimentado a lo largo del año 2004, en el primer trimestre la ocupación ha aumentado un 1% pero el ADR ha cedido un 4,8% resultando una caída de RevPar del 4%. Los datos del sector según D&T apuntan a un crecimiento de RevPar del 2%. Hasta el 30 de abril, el RevPar de hoteles NH comparables creció un 4,2%.

Suiza, Austria y Hungría

- En el primer trimestre de 2005 las ventas de la actividad hotelera aumentaron un 13,7%. Una parte de este aumento se explica por la incorporación de nuevas habitaciones en el hotel NH Viena Airport y NH Geneva Airport. Sin embargo estos hoteles han soportado unos mayores costes de arrendamiento lo que ha ocasionado un EBITDA negativo de €1,2m.

- El comportamiento de las ventas ha sido distinto según cada mercado: En Austria, se ha registrado un crecimiento del 3,86% y en Suiza el crecimiento ha sido del 8,7% (6,5% en moneda local). Como dato positivo, el hotel NH Budapest Theatre ha sido nombrado el mejor hotel de 4 estrellas de la ciudad.
- El RevPar en comparables creció un 11,5%, con una subida en ocupación del 9,7% que ha permitido un ADR superior en un 1,7% al del mismo periodo del 2004. El RevPar hasta finales de abril creció un 10%. Las recientes alianzas con Lufthansa y Swiss Airlines están teniendo un buen resultado.
 - El crecimiento de RevPar ha sido especialmente notable en los hoteles comparables de **Suiza**, un 19,6% producido por el aumento de la ocupación con ADR estable. Según la encuesta de D&T hasta marzo, el RevPar del sector disminuyó un 6% en Ginebra mientras que aumentó un 15% en Zurich. Para los hoteles NH en Suiza hasta el 30 de abril el crecimiento de RevPar era del 18,1% en moneda local.
 - En **Austria** el RevPar de hoteles comparables creció un 5,5% con mejoras de ocupación y ADR. Hasta el 30 de abril el crecimiento de RevPar era del 4,2%. Según la encuesta de D&T hasta marzo, el RevPar del sector disminuyó un 0,6% en Viena mientras que aumentó un 19% en Salzburgo.

Alemania

- La Semana Santa también ha tenido un impacto especialmente negativo en Alemania. Excluyendo este efecto, el primer trimestre del año ha comenzado mostrando los mismo signos de mejora en los hoteles NH con los que concluyó el año pasado, con ganancias de cuota de mercado y mejora en el reconocimiento de la marca, gracias a los esfuerzos en mejoras de gestión, en producto y en captación de nuevos clientes.
- Hasta finales de marzo, las ventas de la actividad hotelera cayeron un 2% y el EBITDA se redujo en un 7,8% registrando unas pérdidas de €5,7m.
- El RevPar de hoteles comparables creció un 0,2% con un aumento del 3,7% en ocupación y disminución del 3,2% en ADR respecto a los niveles de enero-marzo de 2004.
- Sin embargo, analizando el primer cuatrimestre completo, el RevPar de hoteles comparables aumentó un 8,6% gracias a un crecimiento del 9,8% en ocupación y una reducción de sólo un 1,1% en ADR.
- Se aprecia un fuerte crecimiento de la ocupación de clientes de fines de semana gracias a las mejoras de distribución pero con ADR inferior, mientras que, como dato positivo, la ocupación del cliente de negocios también crece con ADR estable.
- Hay que tener en cuenta que el año 2005 no es un año fuerte de ferias. Se ha notado el impacto de ferias bianuales que no han tenido lugar en el 2005 y, concretamente en Munich el impacto de la feria cuatrimestral BAUMA International Trade Fair, que tuvo lugar entre el 27 de marzo y el 4 de abril de 2004 con récord histórico de visitantes.
- La positiva evolución del RevPar de los hoteles NH se debe principalmente a una política orientada a ganar ocupación y cuota de mercado, especialmente en el segmento de negocios y de RCI, aunque como se desprende de los datos, también se han lanzado campañas de promoción vacacionales:
 - El RevPar de los hoteles comparables NH en **Berlín** hasta finales de marzo creció un 1,34% mejorando la tendencia del sector, que según la encuesta de D&T muestra una caída del 5,6%. Compensado el efecto de la Semana Santa, hasta el 30 de abril, el RevPar de hoteles NH comparables creció un 5,8%.
 - En **Frankfurt** el RevPar de los hoteles comparables NH subió un 7,31%, ganando cuota de mercado en un mercado en el que, según D&T, el RevPar del mercado cayó un 0,8%. Hasta el 30 de abril los hoteles NH registraron un crecimiento del 9,9% en RevPar.
 - En **Munich**, la evolución es más negativa debido al impacto de las ferias, el RevPar de los hoteles comparables NH cayó un 8,7%, mientras que, según D&T, el RevPar del mercado cayó un 10%. La caída de RevPar en los hoteles NH hasta el 30 de abril es más suave, del 3,8%.

Italia

NH acaba de emprender su actividad hotelera en Italia con la apertura en 2004 de un hotel nuevo en la ciudad de Mestre, a pocos minutos del centro de Venecia.

En el primer trimestre de 2005 este hotel ha alcanzado un nivel de ocupación del 56,7% y un ADR de €73,3. Los recientes contratos con Iberia y KLM junto con otros nuevos contratos corporativos apoyarán la mejora de este hotel en el resto del año.

América Latina

- Las ventas de la actividad hotelera en Latinoamérica cayeron un 11% en el primer trimestre de 2005, que en gran parte se debe a la apreciación del Euro y en otra parte se explica por la venta del NH Cancún a principios de 2004, que en el primer trimestre de 2004 contribuyó con unas ventas €1,36m.
- En MERCOSUR los hoteles comparables han registrado una buena evolución, especialmente en Argentina, donde, en moneda local, las ventas aumentaron un 31% gracias a una mejora del 37,2% en RevPar con un aumento del 9,7% en la ocupación y del 25% en ADR.
- En México, en moneda local, las ventas totales en los hoteles comparables disminuyeron un 4,7% con una disminución del 4,2% en RevPar, del 3,1% en ocupación y del 1,2% en ADR. La apertura del hotel NH México City tras las obras de reforma realizadas en 2004 ha sido un éxito, tanto en venta de habitaciones como en restauración. También ha empezado con buenos datos el nuevo hotel NH Puebla.

ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE SOTOGRANDE

- Tras un año 2004 de cifras históricas, en el primer trimestre de 2005 la actividad inmobiliaria de Sotogrande continúa con una tendencia muy positiva. Las ventas contabilizadas alcanzaron €11,17m y generaron un EBITDA de €6,54m.
- Para comparar estas cifras hay que recordar que en marzo de 2004 se realizó la venta de una parcela de volumen por €21m con €19,6m de EBITDA, mientras que en el primer trimestre de 2005 las ventas corresponden a la actividad ordinaria inmobiliaria, que crece un 70,5% respecto al mismo periodo del año anterior.
- A finales de marzo de 2005 Sotogrande cuenta con unas ventas comprometidas, pendientes de contabilizar, por un importe de €90,41m mientras que a finales de 2004 esta cifra era de €64,80m. El margen de estas ventas se estima en €49,6m entre 2005 y los dos años siguientes.

Sotogrande - Desglose de Ventas	3m 2005		3m 2004	
	Mn Euros		Mn Euros	
Amarres y garages	0,53	4,7%	0,63	2,3%
Parcela de uso comercial	3,41	30,5%	0,00	0,0%
Apartamentos	3,37	30,2%	0,00	0,0%
Casas	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Parcelas	2,85	25,5%	25,82	94,1%
Total Ventas Inmobiliarias	10,16	91,0%	26,45	96,4%
Otros Ingresos	1,01	9,0%	1,00	3,6%
Total Ventas	11,17	100,0%	27,45	100,0%

EVOLUCIÓN FINANCIERA

A 31 de marzo de 2005 la deuda neta se situó en €564,65m., lo que supone un aumento del 9,2% respecto al nivel de deuda neta de finales de 2004 de €517,16m.

El principal desembolso realizado en el primer trimestre de 2005 ha sido la adquisición por €35,35m de los intereses minoritarios de Nacional Hispana Hoteles S.R.L. operación por la cual NH Hoteles adquiere el 38% de su filial mexicana NH México.

El ratio de Apalancamiento financiero (Deuda Neta/RRPP) se sitúa en 0,67x, frente a 0,61x al final de 2004.

La mejora del 24% en los gastos financieros netos consolidados se debe a la refinanciación del Crédito Sindicado Holandés a través del nuevo Crédito Sindicado que se firmó a mediados de 2004 para refinanciar la deuda ya existente, cuyo coste financiero, como hemos comentado en repetidas ocasiones, es más barato. La reducción efectiva en el tipo medio de la deuda entre marzo de 2004 y marzo de 2005 ha sido del 1,45%. Recordamos que la nueva deuda tiene un diferencial de Euribor+(0,6%-0,9%) frente a +(0,75 – 2,00) de la deuda refinanciada.

SITUACIÓN DEL PORTFOLIO A 5 DE MAYO 2005

Aperturas: cinco nuevas aperturas desde el 1 de Enero de 2005, cuatro en España y una en México.

NH Hoteles está presente en 19 países, con 242 hoteles y 35.241 habitaciones. Un 29,4% de las habitaciones de la cadena son en propiedad, un 59,0% son contratos de arrendamiento y un 11,6% son contratos de gestión.

Desde 1 de enero de 2005 se han abierto 5 hoteles con un total de 544 habitaciones.

La expansión de los espacios NHUBE en los hoteles NH continúa consolidándose con la apertura de dos nuevos establecimientos en lo que va de año, en los hoteles NH Pacífico y NH Alcorcón, ambos en Madrid. Hay 10 Nhube más previstos durante el resto de 2005 y otros dos para 2007.

Hotel	Ciudad	Contrato	Nº de Habitaciones
NH Central Convenciones (4 estrellas)	Sevilla	Gestión	156
NH Pacífico (3 estrellas)	Madrid	Arrendamiento	62
NH Alcorcón (4 estrellas)	Alrededores de Madrid	Arrendamiento	102
NH Central (3 estrellas)	Sevilla	Gestión	96
NH Puebla (4 estrellas)	Ciudad de Puebla (Mexico)	Gestión	128
Total Aperturas			544

Venta de hoteles y cancelaciones de contratos de gestión o arrendamiento de hoteles abiertos

En lo que va de 2005 han salido de la cadena varios hoteles, bien porque han expirado sus contratos o porque formaban parte del grupo identificado como desinversiones estratégicas.

Hotel / Tipo de Contrato	Ciudad	Comentarios	Nº de Habitaciones
NH Alcorcon/Copropiedad	Alcorcon (España)	Venta/Pasa a Arrendamiento	102
NH Oostende/Propiedad	Bélgica	Venta	94
NH Tlaneplanta/Arrendamiento	Tlaneplanta (México)	Rescisión de contrato	132
NH Sport/Propiedad	Zaragoza (España)	Venta/Pasa a Arrendamiento	64

Proyectos firmados

Actualmente NH Hoteles tiene firmados 27 nuevos proyectos con 3.980 habitaciones. Del total de proyectos firmados cinco son hoteles en propiedad, 17 se abrirán en arrendamiento y los 4 restantes en gestión.

En España NH Hoteles tiene firmada la apertura de 16 hoteles con 1.934 habitaciones, 12 de ellos en arrendamiento, dos en propiedad y dos en gestión. Diez de estos hoteles se prevé serán abiertos durante el año 2005, uno en las afueras de Madrid, otro en el principal centro de distribución de mercaderías de Madrid, otro hotel en las afueras de Barcelona y seis en otras ciudades donde NH busca reforzar su presencia (Granada, Alicante, Santiago, Valladolid, León y Badajoz). Merece la pena destacar el nuevo hotel NH Constanza de 4 estrellas con 309 habitaciones, que se abrirá a principios de 2006 en la mejor ubicación del centro de Barcelona.

En Alemania existen dos proyectos firmados, el NH Nuremberg City, en arrendamiento, con un total de 306 habitaciones y el NH Dusseldorf Arena, con 293 habitaciones, en gestión. El proyecto NH Hamburg Airport de 286 habitaciones se ha cancelado.

En La Haya (Holanda) hay firmado un hotel de 205 habitaciones en arrendamiento.

En México hay tres proyectos firmados, uno en arrendamiento en el centro histórico de México (105 habitaciones) y dos proyectos en propiedad, uno de ellos en Santa Fé con 135 habitaciones y el hotel NH Querétaro firmado recientemente con 140 habitaciones.

En Italia, como ya hemos avanzado en anteriores ocasiones, se ha firmado en arrendamiento el NH Milán Tortona con 256 habitaciones, para abrir en el año 2006. En Catania (Sicilia), como parte del proyecto Donnafugata, de Sotogrande, hay prevista la apertura de un hotel en propiedad.

La cadena continúa su expansión en Europa del Este. Concretamente en Rumania hay dos proyectos firmados, un hotel en gestión en Bucarest, con 78 habitaciones, y otro en Timisoara, en régimen de arrendamiento, con 83 habitaciones, ambos previstos para el verano de 2005.

Cartera de NH Hoteles		HOTELES OPERATIVOS				PROYECTOS FIRMADOS				TOTAL
31 de diciembre 2004		Arrendam.	Propiedad	Gestión	TOTAL	Arrendam.	Propiedad	Gestión	TOTAL	
España	Hoteles	73	18	22	113	12	2	2	16	129
+Portugal	Hab.	8,268	2,614	1,701	12,583	1,665	158	111	1,934	14,517
Holanda	Hoteles	9	18	1	28	1	0	0	1	29
	Hab.	1,279	3,988	80	5,347	205	0	0	205	5,552
Bélgica	Hoteles	1	7	0	8	0	0	0	0	8
	Hab.	241	877	0	1,118	0	0	0	0	1,118
Alemania	Hoteles	51	0	1	52	1	0	1	2	54
	Hab.	8,723	0	144	8,867	306	0	293	599	9,466
Suiza	Hoteles	2	2	0	4	0	0	0	0	4
	Hab.	329	232	0	561	0	0	0	0	561
Austria	Hoteles	6	0	0	6	0	0	0	0	6
	Hab.	973	0	0	973	0	0	0	0	973
Italia	Hoteles	1	0	0	1	1	1	0	2	3
	Hab.	384	0	0	384	256	215	0	471	855
Hungría	Hoteles	1	0	0	1	0	0	0	0	1
	Hab.	160	0	0	160	0	0	0	0	160
Rumanía	Hoteles	0	0	0	0	1	0	1	2	2
	Hab.	0	0	0	0	83	0	78	161	161
América	Hoteles	2	16	7	25	1	2	0	3	28
	Hab.	249	2,604	1,721	4,574	105	355	150	610	5,184
Inglaterra	Hoteles	0	0	1	1	0	0	0	0	1
	Hab.	0	0	200	200	0	0	0	0	200
Africa (*)	Hoteles	1	1	1	3	0	0	0	0	3
	Hab.	198	42	234	474	0	0	0	0	474
TOTAL	Hoteles	147	62	33	242	17	5	4	26	268
	Hab.	20,804	10,357	4,080	35,241	2,620	728	632	3,980	39,221

(*) 2 hoteles abiertos en Sudáfrica y 1 en gestión en Ghana

Madrid, 10 de mayo de 2005

RESULTADOS DE ENERO-MARZO 2005 SEGÚN LAS NUEVAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

NH HOTELES, S.A. CUENTA DE P&G A 31 MARZO 2005	Enero-Marzo 2005 PGC			Enero-Marzo 2005 NIIF	
	M Eur.	%	Ajustes	M. Eur	%
Ingresos de la Actividad Hotelera	194,44	94,6%	0,00	194,44	92,6%
Ingresos de la Actividad Inmobiliaria	11,17	5,4%	0,88	12,05	5,7%
Otros ingresos no recurrentes	0,00	0,0%	3,44	3,44	(145,8%)
TOTAL INGRESOS	205,61	100,0%	4,32	209,93	98,4%
Coste de Ventas Inmobiliaria	(2,19)	(1,1%)	(0,17)	(2,36)	(1,1%)
Costes de personal	(74,02)	(36,0%)	0,00	(74,02)	(35,3%)
Costes operativos	(65,79)		0,00	(65,79)	(97,2%)
Otros costes operativos no recurrentes	0,00		(0,08)	(0,08)	0,2%
BENEFICIO DE GESTIÓN	63,61	30,9%	4,07	67,68	32,2%
Arrendamientos y Contribución Urb.	(44,03)	(21,4%)	0,13	(43,90)	(20,9%)
EBITDA	19,58	9,5%	4,20	23,78	11,3%
Amortizaciones	(20,48)	(10,0%)	3,42	(17,06)	(8,1%)
Amortización Dif. Cons. STG	(0,17)	(0,1%)	0,17	0,00	0,0%
EBIT	-1,07	(0,5%)	7,79	6,72	3,2%
Gastos Financieros	(4,05)	(2,0%)	0,01	(4,04)	(1,9%)
Resultados Puesta en Equivalencia	(0,05)	(0,0%)	0,00	(0,05)	(0,0%)
Resultados Extraordinarios	1,26	0,6%	(1,26)	0,00	0,0%
EBT	-3,91	(1,9%)	6,54	2,63	1,3%
Impuesto sobre Sociedades	(1,26)	(0,6%)	(1,00)	(2,26)	(1,1%)
BENEFICIO antes de Minoritarios	-5,17	(2,5%)	5,54	0,37	0,2%
Minoritarios	(1,23)	(0,6%)	0,00	(1,23)	(0,6%)
BENEFICIO NETO	(6,40)	(3,1%)	5,54	(0,86)	(0,4%)

PRINCIPALES AJUSTES:

• INGRESOS DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA:

El Plan General de Contabilidad permite contabilizar las ventas de la actividad inmobiliaria cuando el grado de avance del proyecto es superior al 80%.

Según las NIIF (NIC 18) los ingresos deben reconocerse al final del proyecto, cuando se hayan transferido al comprador todos los riesgos y derechos de la venta.

En el caso de Sotogrande, a comienzos del año 2005 se han analizado todos los contratos de venta realizados desde el ejercicio 2003 para cuantificar el ajuste necesario en la contabilización de las ventas. El ajuste de este primer trimestre de 2005 es de €0,88m.

• AMORTIZACIONES:

Las principales diferencias entre PGC y las NIIF se encuentran en la amortización del fondo de comercio y de los gastos de puesta en marcha de los hoteles:

- La nueva regulación del fondo de comercio (NIC 36 y 38) establece la obligatoriedad de una prueba anual de deterioro o "impairment" y no permiten la dotaciones anual a la amortización.

Esta diferencia de criterio implica la retrocesión de la dotación a la amortización del fondo de comercio, que en el caso de NH Hoteles corresponde fundamentalmente al fondo de comercio generado por la compra de la cadena Astron. El ajuste del primer trimestre de 2005 asciende a €1,69m

- Las NIIF, a diferencia del PGC, no permiten la activación de los gastos de puesta en marcha de hoteles ni del resto de gastos de establecimiento. Dado que en NIIF éstos han sido eliminados en el balance de apertura, en

cumplimiento de la norma de primera aplicación (NIIF 1), en el primer trimestre de 2005 NH Hoteles debe retroceder la dotación de la amortización de estos gastos, que ha ascendido a €1,63m. antes de impuestos.

- ARRENDAMIENTOS:

Las NIIF (NIC 17) establecen que los arrendamientos se clasificarán en función de su realidad económica y que las rentas deben distribuirse de forma lineal a lo largo de la vida de los contratos.

Dado que en los contratos de arrendamientos que NH Hoteles tiene firmados con los propietarios de los hoteles en Alemania se incluían cláusulas de pagos escalonados en los primeros años de actividad del hotel, al aplicar la norma de primera aplicación (NIIF1) se linealizaron estos pagos, realizando los ajustes pertinentes contra fondos propios. En el primer trimestre de 2005, la diferencia entre la contabilidad según PGC y las NIIF es un ajuste de menor gasto por €13.000.

- RESULTADOS EXTRAORDINARIOS:

Con la entrada en vigor de las NIIF, desaparece el epígrafe de resultados extraordinarios y todas las operaciones se consideran dentro de la operativa del negocio, aunque, como no recurrentes.

Consecuentemente, en el caso de NH Hoteles, en el primer trimestre de 2005 se reclasifican los resultados extraordinarios correspondientes a las plusvalías obtenidas en la venta de los hoteles NH Sport y NH Oostende.