



NOTA DE PRENSA

La empresa consolida su posición en Europa mediante esta estratégica adquisición

NH HOTELES COMPRA ASTRON HOTELS, UNA DE LAS CADENAS LÍDERES EN HOTELES URBANOS EN ALEMANIA

- Astron Hotels es el tercer operador hotelero de Alemania; opera 46 hoteles y 7.459 habitaciones en Alemania, y otros 7 hoteles y 937 habitaciones en Austria y Suiza
- NH Hoteles tendrá un total de 237 hoteles y 34.121 habitaciones en 18 países, con el 81% de los establecimientos situado en España, Alemania, Holanda y Bélgica
- NH tiene asegurado el crecimiento futuro en los mercados de habla germana gracias a los 10 proyectos en construcción de Astron, que incluyen 3.142 habitaciones y otros 12 hoteles con aproximadamente 2.800 habitaciones en negociación
- El pago del 80% inicial será de €130 millones y NH tendrá la opción de pagar una parte de esta suma en acciones
- La transacción será financiada fundamentalmente con la liquidez obtenida recientemente mediante la operación de "sale & lease-back" de 4 hoteles en España por valor de €91 millones
- El 20% restante de Astron se adquirirá en una segunda etapa, a un precio que dependerá de los resultados de la compañía

Madrid, 25 de febrero de 2002.- NH Hoteles, la tercera cadena de hoteles urbanos más grande de Europa, ha alcanzado un acuerdo para adquirir Astron Hotels, el tercer operador hotelero más importante de Alemania. La operación tendrá dos partes. En un primer momento, se adquiere el 80% de Astron por €130 millones, teniendo NH la opción de pagar una parte de esta suma en acciones de su compañía. El 20% restante se adquirirá mediante un mecanismo de opciones a 7 años en función de los resultados de la empresa, estando ese 20% valorado en un mínimo de €31 millones durante los 3 primeros años y un mínimo de €45 millones a partir de ese momento. NH Hoteles adquirirá Astron Hotels libre de deudas.

Astron Hotels está centrada en el sector urbano y de negocios, al igual que NH, y su principal marca está posicionada en el segmento de precio medio dentro de la categoría de cuatro estrellas. De forma similar a NH Hoteles, los hoteles Astron están situados en el centro de ciudades clave, con fuerte presencia en sus principales mercados. NH Hoteles adquiere los 53 hoteles y las 8.396 habitaciones de Astron situadas en Alemania (46 hoteles / 7.459 habitaciones), Austria (6 hoteles / 797 habitaciones) y



NH también ha alcanzado un acuerdo para adquirir los nuevos hoteles en proyecto de Astron, que son 10 hoteles y 3.142 habitaciones ya firmados y 12 hoteles y aproximadamente 2.800 habitaciones en negociación, situados fundamentalmente en Alemania y Austria. NH Hoteles no adquirirá las actividades de negocio de Astron que no encajan dentro de su estrategia de expansión: los hoteles de clase económica y los hoteles vacacionales de Astron.

La adquisición de Astron posiciona a NH Hoteles dentro de las empresas hoteleras urbanas y de negocios de mayor tamaño y más importantes de Europa, con un total de 208 hoteles y 28.695 habitaciones distribuidas por un amplio número de ciudades clave en Europa continental y con una importante presencia en España, Holanda, Bélgica, Alemania y Austria. Esta posición le otorga a NH Hoteles un acceso privilegiado a importantes proyectos para la creación de nuevos hoteles durante los próximos cuatro años en Alemania y los mercados de habla germana.

En total, NH Hoteles, después de la transacción, tiene 237 hoteles operativos con 34.121 habitaciones en 18 países.

Gabriele Burgio, Presidente y Consejero Delegado de NH Hoteles, afirmó: “Esta adquisición es un paso más en nuestro objetivo de convertirnos en la principal empresa hotelera europea centrada en el cliente de negocios. Alemania es un mercado clave en Europa, y esta operación nos permite consolidar nuestra posición en un mercado donde no contábamos con la presencia requerida, a través de una compañía con un impresionante historial y que contribuirá significativamente al crecimiento futuro del grupo. Además, vemos considerables perspectivas de crecimiento en el mercado hotelero alemán y creemos que a través de esta transacción seremos capaces de capitalizar estas oportunidades”.

Dieter Muller, Presidente y Consejero Delegado de Astron Hotels, afirmaba por su parte: “Estamos encantados de entrar a formar parte de un grupo tan importante como es NH Hoteles. Esta compañía es nuestro socio perfecto dada su reputación, su compromiso con los más elevados estándares, su demostrado historial de éxitos en la integración de empresas y su determinación por crecer en Europa. Estamos deseosos de establecer una relación a largo plazo en la que ambos grupos de accionistas puedan beneficiarse de las nuevas oportunidades creadas por esta unión”.

La adquisición de Astron Hotels representa un paso muy importante para el futuro de NH Hoteles, en línea con la estrategia paneuropea diseñada por la compañía:

- Fuertes sinergias estratégicas. NH y Astron tienen carteras de hoteles complementarias centradas en propiedades urbanas y dirigidas a la misma base de clientes: personas que viajan por motivos de negocios.
- Proporciona una plataforma inmediata para expandirse en los mercados de habla germana. Alemania ha demostrado ser un mercado en el que resulta muy difícil entrar orgánicamente, y el número de socios atractivos es limitado.
- NH Hoteles entra en el mercado con un socio local de probada eficacia. Gracias a su acertada gestión, Astron Hotels ha logrado un fantástico crecimiento en los cinco últimos años y ha asegurado su crecimiento futuro mediante la firma de hoteles adicionales.
- Aumenta el peso de los hoteles alquilados dentro de la cartera de NH, desde el 35% hasta el 51%, avanzando hacia un modelo menos intensivo en hoteles en propiedad.



- Economías de escala y oportunidades de ahorro de costes. La combinación de estas empresas permitirá a NH Hoteles aumentar sus ingresos gracias a la red de ventas complementaria y al potencial de venta cruzada. El uso de sistemas informáticos y de reservas comunes también supondrá una ventaja económica.
- Los gestores de Astron Hotels continuarán al frente de los hoteles en Alemania.

Condiciones financieras del acuerdo

En virtud de las condiciones del acuerdo, NH Hoteles adquirirá el 100% de Astron en dos etapas. El primer 80% se adquirirá de forma inmediata por un valor total de €130 millones, teniendo NH la opción de pagar parte de esta suma en acciones de NH. NH Hoteles adquirirá Astron Hotels sin deudas en su Balance.

La transacción será financiada fundamentalmente mediante la operación de venta y arrendamiento de 4 hoteles en España anunciada el 8 de febrero de 2002 y que le reportó a NH €91 millones. En caso de que se pagara parcialmente en acciones, éstas estarían sujetas a un acuerdo de prohibición de venta (*lock-up*) por el cual el 35% de las acciones no podría venderse durante un período de un año y otro 30% de las acciones, durante un período de dos años.

La adquisición del 20% restante de Astron estará sujeta a un mecanismo de opciones a 7 años en función de los resultados de la empresa, que comenzará en 2003.

Tomando como base el 80% del EBITDA no auditado de Astron de €19,4 millones para los doce meses que finalizaron el 31 de diciembre de 2001 y valorando la adquisición del 80% de Astron en €130 millones, el múltiplo implícito de la transacción es de 8,4x.

La transacción aumentará el beneficio por acción de NH Hoteles a partir de 2003 y el beneficio por acción antes de fondo de comercio a partir de 2002, sin tener en cuenta ningún tipo de sinergia. Se espera que el retorno de esta transacción, antes de sinergias, supere el coste de capital de NH Hoteles.

Goldman Sachs International ha sido el asesor financiero exclusivo de NH Hoteles en esta transacción.

Aviso importante relativo a afirmaciones de carácter prospectivo

Este anuncio puede contener previsiones de mercado, información de diversas fuentes y afirmaciones de carácter prospectivo relativas a la situación financiera, los resultados de las operaciones, el negocio, la estrategia y los planes de NH Hoteles y sus filiales.

Dichas afirmaciones prospectivas no constituyen garantía alguna de resultados futuros e implican riesgos e incertidumbres; los resultados reales pueden diferir sustancialmente de los que aparezcan en dichas afirmaciones, por diversos factores.

Se advierte a los inversores que no deben otorgar una indebida credibilidad a dichas afirmaciones prospectivas, que sólo se refieren a los datos existentes en el momento de emitirse este anuncio. NH Hoteles no asume la obligación de hacer público el resultado de cualquier modificación de dichas afirmaciones prospectivas que pueda llevar a cabo para reflejar hechos o circunstancias posteriores a la fecha de emisión de este anuncio, incluyendo, sin limitación de ningún tipo, posibles modificaciones en la estrategia de negocios o adquisiciones de NH Hoteles, o para reflejar algún acontecimiento inesperado. Se recomienda a los inversores que consulten la información financiera y de otro tipo de la Compañía presentada por ésta a la CNMV y la Bolsa de Amsterdam.



Sobre NH Hoteles

El Grupo NH Hoteles (www.nh-hotels.com) es la tercera cadena de hoteles de negocios más importante de Europa tras la adquisición, en julio de 2000, de la cadena holandesa Krasnapolsky. NH Hoteles cuenta con 184 hoteles con aproximadamente 26.000 habitaciones en 17 países de Europa, Latinoamérica y África. Además, la cadena española cuenta con 24 proyectos de hoteles en construcción, que le proporcionarán 3.300 nuevas habitaciones en los próximos dos años. En 2001, el beneficio operativo del Grupo aumentó un 37,8%, hasta €289 millones, gracias al aumento del 38,4% en las ventas, que alcanzaron los €762 millones. A pesar de los deplorables acontecimientos del 11 de septiembre, la tasa media de ocupación siguió siendo superior al 70%. NH Hoteles cotiza tanto en la Bolsa de Valores de Madrid (estando incluido en el Índice Ibex 35) como en el Euronext de Amsterdam. Es, además, miembro del Stoxx Europe 600, que incluye a las mejores empresas europeas, y está incluido en el índice Morgan Stanley.

NH Hoteles cuenta con diferentes marcas: los hoteles "NH Selección Oro", mansiones señoriales y palacetes renovados para aquellos que buscan un alojamiento exclusivo, los hoteles "NH Express", que incluyen hoteles de clase económica situados cerca de las salidas de las ciudades y comunicados estratégicamente, y los hoteles NH urbanos de 3 y 4 estrellas situados en el centro de las ciudades, con un excelente y rápido acceso a las zonas comerciales y de negocios.

NH Hoteles es conocido por la enorme atención que presta a la decoración, los servicios de restauración y la tecnología. Los hoteles NH están específicamente diseñados para que aquellas personas que viajan por motivos de negocios puedan trabajar con la misma comodidad que en sus oficinas y relajarse como en su propia casa.

Sobre Astron Hotels

Fundado en 1987, Astron Hotels es el tercer operador hotelero nacional más importante de Alemania en cuanto a número de hoteles, cubriendo 38 ciudades, y su presencia está aumentando en otros mercados de habla germana. La cartera adquirida por NH Hoteles está compuesta por 53 hoteles y 8.396 habitaciones en Alemania, Austria y Suiza. Astron también tiene en proyecto 10 hoteles firmados de más de 3.000 habitaciones, y cuenta con 12 hoteles adicionales con aproximadamente 2.800 habitaciones en negociación. En 2001 la cartera adquirida produjo un EBITDA de €19,4 millones y un beneficio neto de €16 millones.

La marca Astron está posicionada en el segmento de precio medio, con un claro perfil y emplazamientos atractivos. Su desarrollo sigue centrándose en las nuevas construcciones y absorciones de hoteles de negocios en su principal mercado: las grandes ciudades y las áreas de elevada densidad de población con un volumen de mercado superior al millón de pernотaciones anuales en mercados de habla germana. En la mayoría de estos hoteles, los microemplazamientos se encuentran situados en aeropuertos, estaciones de tren y ferias comerciales.

Todos los hoteles de la cartera de Astron adquirida por NH Hoteles, a excepción de uno, se explotan mediante contratos de alquiler. Todos los contratos son a largo plazo, siendo el período medio de vigencia restante de éstos a finales de 2001 de 22 años.



Desglose de la cartera a 25 de febrero de 2002

	Total		Alquil.		Propied.		Gestión	
	Hoteles	Habitac.	Hoteles	Habitac.	Hoteles	Habitac.	Hoteles	Habitac.
NH Hoteles								
España	96	11.112	60	6.897	22	3.116	14	1.099
P. Bajos	30	5.464	10	1.278	17	3.921	3	265
Bélgica	18	2.192	2	391	10	1.360	6	441
Suiza	6	684	1	189	4	390	1	105
Alemania	3	559	2	336	1	223	-	-
Malta	1	205	-	-	-	-	1	205
Portugal	1	83	-	-	-	-	1	83
Total Europa	155	20.299	75	9.091	54	9.010	26	2.198
Latinoamérica	25	4.429	-	-	14	2.538	11	1.891
Otros (1)	4	997	-	-	2	498	2	499
Total NH	184	25.725	75	9.091	70	12.046	39	4.589

Astron Hotels								
Alemania	46	7.459	45	7.315	-	-	1	144
Austria	6	797	6	797	-	-	-	-
Suiza	1	140	1	140	-	-	-	-
Total Astron	53	8.396	52	8.252	-	-	1	144

Cartera conjunta								
España	96	11.112	60	6.897	22	3.116	14	1.099
Alemania	49	8.018	47	7.651	1	223	1	144
P. Bajos	30	5.464	10	1.278	17	3.921	3	265
Bélgica	18	2.192	2	391	10	1.360	6	441
Suiza	7	824	2	329	4	390	1	105
Austria	6	797	6	797	-	-	-	-
Malta	1	205	-	-	-	-	1	205
Portugal	1	83	-	-	-	-	1	83
Total Europa	208	28.695	127	17.343	54	9.010	27	2.342
Latinoamérica	25	4.429	-	-	14	2.538	11	1.891
Otros (1)	4	997	-	-	2	498	2	499
Total Conjunto	237	34.121	127	17.343	70	12.046	40	4.732

Proyectos (acuerd. firmados)								
NH Hoteles	24	3.055	15	2.059	5	475	4	521
Astron Hotels (2)	10	3.142	10	3.142	-	-	-	-
Total proyectos	34	6.197	25	5.201	5	475	4	521

(1) Otros incluye Ghana, Israel, Sudáfrica y Túnez

(2) Excluye 12 hoteles y 2.800 habitac. de acuerdos en negociación