

En cumplimiento de los deberes de información previstos en los artículos 17 del Reglamento (EU) No. 596/2014, de Abuso de Mercado y 228 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y normativa complementaria, NH Hotel Group, S.A. (en adelante, “NH” o “la **Sociedad**”) pone en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el siguiente

### HECHO RELEVANTE

NH Hotel Group, S.A. (a través de sus filiales holandesas Olofskapel Monumenten B.V. y Onroerend Goed Beheer Maatschappij Prins Hendrikkade Amsterdam B.V.) ha alcanzado un acuerdo vinculante con el fondo alemán Deka Immobilien GmbH para la venta y posterior arrendamiento del inmueble en el que se encuentra el Hotel NH Collection Barbizon Palace en Amsterdam.

El contrato de arrendamiento del inmueble, con renta variable, permitirá a NH (a través de su filial holandesa Palatium Amstelodamun N.V.) mantener la explotación del Hotel NH Collection Barbizon Palace por un periodo inicial de 20 años, con la opción de ejercitar 2 prórrogas de 20 años cada una.

El valor acordado del activo es de 155,5 millones de Euros, con una entrada de caja neta de 122,4 millones de Euros, lo que conlleva plusvalías contables para el Grupo NH por importe de 55 millones de Euros.

La formalización de la transacción y el desembolso del precio tendrá lugar en los próximos días, lo que se comunicará oportunamente a los Mercados.

Se adjunta Nota de Prensa y Presentación detallada de la operación.

Madrid, 28 Diciembre 2017

Carlos Ulecia Palacios  
Secretario General

## **NH HOTEL GROUP CUMPLE CON ÉXITO SU COMPROMISO DE ROTACION DE ACTIVOS, MANTENIENDO SU OBJETIVO DE INCREMENTO DE EBITDA Y ADELANTANDO SU DESAPALANCAMIENTO EN 2018**

- **NH Hotel Group ha alcanzado un acuerdo con el gestor de activos alemán Deka Immobilien para la venta y posterior alquiler del inmueble en el que se ubica el hotel NH Collection Barbizon Palace de Ámsterdam**
- **La operación, enmarcada en la estrategia de rotación de activos de NH Hotel Group, supondrá la venta del inmueble por un importe bruto de 155,5 millones de euros (584,5 mil euros/habitación)**
- **Adicionalmente, la venta del inmueble permite al Grupo superar los objetivos marcados en el plan 2017-2019 y generar unas plusvalías contables estimadas para el operador hotelero por valor de 55 millones de euros en 2018, sin que afecte al objetivo de EBITDA del Grupo en dicho año**
- **Con esta transacción, NH Hotel Group aprovecha la liquidez del mercado actual para reducir su exposición inmobiliaria, al tiempo que mantiene la operativa con un contrato sostenible de alquiler variable a 20 años y prorrogable hasta 60**
- **Dicho acuerdo a largo plazo se beneficiará desde 2017 de la renovación completa a la que ha sido sometido el hotel el pasado año, que cuenta con 274 habitaciones (95% en propiedad), 1.000 m<sup>2</sup> habilitados para eventos y reuniones y el prestigioso restaurante de una estrella Michelin “Vermeer”, así como de la solidez de la evolución y atractivo turístico y de negocio de una de las plazas más importantes de Europa**

**Madrid, 28 de diciembre de 2017.** NH Hotel Group, operador multinacional referente del sector urbano en Europa, ha alcanzado un acuerdo vinculante con el gestor de activos alemán Deka Immobilien para la venta y posterior alquiler del inmueble en el que se sitúa el hotel NH Collection Barbizon Palace, ubicado en el corazón de Ámsterdam junto a la estación Central.

La operación acordada, cuyo cierre está previsto para finales de enero de 2018, supone la venta del edificio por un valor de 155,5 millones de euros (584,5 mil euros/habitación), lo que conllevará una plusvalía contable estimada para NH Hotel Group de 55 millones de euros en 2018, sin que afecte al objetivo de EBITDA del Grupo para ese ejercicio.

Gracias al acuerdo alcanzado, al potencial favorable que presenta el hotel y a los planes de la Compañía en curso, NH Hotel Group mantiene sus objetivos de crecimiento para 2018, que pasan por alcanzar un EBITDA estimado de 260 millones de euros a cierre de ese ejercicio. Así mismo, el Grupo mejorará su posición financiera reduciendo su ratio de endeudamiento a un rango de entre 1,2\* y 2,1 veces estimado para el cierre de 2018.

En el marco de la operación, ambos grupos han acordado un contrato de arrendamiento posterior con una renta variable con mínimo garantizado, que permitirá a NH Hotel Group mantener la explotación del hotel en condiciones sostenibles y rentables por un período inicial de 20 años, con la opción de ejercitar dos prórrogas

*Para más información:*

**Datos del Departamento**  
T: +34 91 3960506  
T: +34 91 4519718 (centralita)  
comunicacion@nh-hotels.com  
[www.nh-hotels.com](http://www.nh-hotels.com)



de 20 años cada una. NH Hotel Group equilibra así su estructura de propiedad en Holanda donde opera 36 hoteles con 6.841 habitaciones, un 56% de las cuales permanecerán en régimen de alquiler y gestión tras la transacción.

Ramón Aragonés, Consejero Delegado de NH Hotel Group, ha señalado que *“la conclusión con éxito de esta operación es consecuencia directa del privilegiado posicionamiento del portfolio en propiedad del Grupo y de una acertada y eficiente estrategia de rotación de activos encaminada a maximizar el valor de la cartera de NH Hotel Group”*.

El hotel, cuyas 274 habitaciones (95% en propiedad) ocupan un conjunto histórico del siglo XVII, cuenta con 12 salones con 1.000 m<sup>2</sup> habilitados para la celebración de eventos y reuniones y el restaurante de una estrella Michelin “Vermeer”, capitaneado por el reconocido chef Chris Naylor. Tras la completa reforma llevada a cabo el pasado año para ser incorporado a la marca del segmento *upper upscale* “NH Collection”, el hotel presenta un alto potencial para incrementar su actividad y rentabilidad desde 2017, como demuestran las previsiones estimadas de crecimiento de su EBITDA de entorno a un 30% de aumento entre 2015 y 2018, y un crecimiento anual compuesto del precio medio del 9,1% para ese período.

\*Asume conversión del Bono en noviembre de 2018.

## Sobre NH Hotel Group

NH Hotel Group ([www.nhhotelgroup.com](http://www.nhhotelgroup.com)) es un consolidado operador multinacional y una de las compañías hoteleras urbanas de referencia a nivel mundial. La Compañía opera cerca de 400 hoteles y 60.000 habitaciones en 31 países de Europa, América y África, en destinos tales como Ámsterdam, Barcelona, Berlín, Bogotá, Bruselas, Buenos Aires, Düsseldorf, Frankfurt, Londres, Madrid, México DF, Milán, Múnich, Nueva York, Roma o Viena.

### Departamento de Comunicación de NH Hotel Group

Tel: +34 91 451 9718 (centralita)

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

Web corporativa: [www.nhhotelgroup.com](http://www.nhhotelgroup.com)

#### Social Media :

[www.nh-hotels.com/social-media](http://www.nh-hotels.com/social-media)

Twitter | LinkedIn | YouTube | Instagram



Para más información:

#### Datos del Departamento

T: +34 91 3960506

T: +34 91 4519718 (centralita)

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

[www.nh-hotels.com](http://www.nh-hotels.com)



---

# OPERACIÓN DE GESTIÓN DE ACTIVOS: NH COLLECTION ÁMSTERDAM BARBIZON PALACE

---



28 de Diciembre 2017

**NH** | HOTEL GROUP

**NH**  
HOTELS

  
**NH COLLECTION**  
HOTELS

**nhow**  
HOTELS

**Hesperia**  
RESORTS

Resumen de la operación	Venta del inmueble en el que se ubica el hotel NH Collection Ámsterdam Barbizon Palace al Grupo Deka por €155,5m implicando una valoración de €584.500 por habitación Acuerdo de arrendamiento posterior por 20 años con opción de ejercitar 2 prórrogas de 20 años cada una, permitiendo mantener la operación del activo bajo unos ratios muy sostenibles y rentables
Precio de Venta	Importe bruto: €155,5m / Caja Neta después de impuestos: €122,4m <sup>(1)</sup> Plusvalía neta contable estimada: c.€55m <sup>(1)</sup>
Acuerdo de arrendamiento	Arrendamiento variable a largo plazo con mínimo garantizado Duración: 20 años con dos prórrogas de 20 años cada una Renta Variable: 28,6% de los ingresos totales Cobertura de renta fija 1,9x <sup>(2)</sup> / 75% de ajuste con IPC / Clausula de limitación a pérdidas
Calendario	28 Diciembre: Firma del acuerdo vinculante de compraventa & Contrato de arrendamiento Cierre de la operación a finales de Enero 2018: Transferencia del activo y desembolso

<sup>(1)</sup> Enero 2018

<sup>(2)</sup> EBITDAR / Renta Fija

## Descripción

Hotel de 5 estrellas con 274 habitaciones (95% propiedad) + 1.000m<sup>2</sup> de salones para eventos  
Ubicación enfrente de la estación central de Ámsterdam



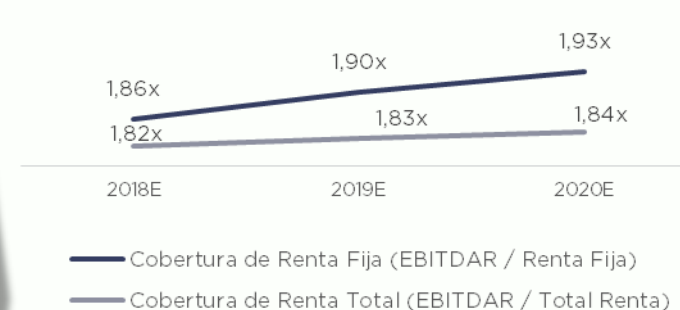
KPIs	2013	2014	2015	2016	2017E	2018E
ADR	134	136	158	173	192	205
Ocupación	82%	80%	81%	81%	81%	81%
Ingresos	€15,5m	€15,2m	€17,0m	€13,1m	€20,1m	€21,4m
EBITDAR						€11,2m
EBITDA	€7,7m	€7,0m	€8,6m	€4,6m	€9,7m	€5,0m

- Hotel con comportamiento sólido y estable
- Capex de Reposicionamiento en 2016 con “ramp-up” en 2017 y 2018:
  - €12m de inversión
  - ADR +9,1% CAGR 2015-2018E
  - EBITDA +30% (+9,2% CAGR 2015-2018E)
  - 22% Retorno de la inversión (EBITDA incremental / inversión)
- Ámsterdam, mercado estable y consolidado:
  - Una de las ciudades europeas más atractiva para la inversión hotelera
  - Demanda estable y limitación de nueva oferta por restricciones a desarrollos hoteleros en el centro de la ciudad
  - Traslado de la Agencia Europea del Medicamento (EMA) en 2019

# Valor adicional del contrato de arrendamiento sostenible a largo plazo

- Arrendamiento variable con mínimo garantizado
  - Renta variable: 28,6% de los ingresos totales
  - 75% de ajuste con IPC para la renta fija
- Duración: 20 años con dos prórrogas de 20 años cada una para NH
- Contrato sostenible:
  - Cobertura de la renta fija de 1,9x <sup>(1)</sup>
  - Clausula de limitación a pérdidas futuras ante cambio de ciclo
- Capex futuro: NH se hace cargo del capex de mantenimiento

Evolución ratio de cobertura de renta (2)



**Valor significativo del contrato de arrendamiento adicional a la venta del activo**

<sup>(1)</sup> EBITDAR / Renta Fija

<sup>(2)</sup> Excluye la asignación de costes centralizados & HQ

# Los objetivos financieros del Grupo para 2018 se mantienen a pesar del impacto del arrendamiento

## EBITDA

El EBITDA de 2018E de €260m se reafirma con un plan de acción para cubrir el impacto del alquiler

## Endeudamiento

- Mejora del ratio de endeudamiento (Deuda Financiera Neta / EBITDA recurrente):
- Mayor entrada de caja que las expectativas del activo en Nueva York, más que compensando la posible reforma del hotel en Nueva York
  - Entrada de caja esperada para finales de Enero 2018
  - 2018E: 1,2x<sup>(1)</sup>-2,1x, en función de la conversión del Bono 2018

## Valoración

Oportunidad para cristalizar el valor de los activos inmobiliarios en propiedad  
Importe bruto: €155,5m, implicando una valoración de €584.500 por habitación  
Importante plusvalía neta contable estimada de c.€55m esperada en 2018

<sup>(1)</sup> Asume conversión del Bono en Noviembre 2018



## Óptimo momento de mercado:

Inversor profesional &  
Liquidez de mercado

## Oportunidad para cristalizar el valor de los activos inmobiliarios

**Mayor reducción del endeudamiento** respecto al plan original 2018E: 1,2x<sup>(1)</sup>-2,1x, en función de la conversión del Bono 2018

**Contrato sostenible a largo plazo:**  
Alta cobertura de renta fija >1,9x  
Clausula de limitación a pérdidas que reduce el riesgo

<sup>(1)</sup> Asume conversión del Bono en Noviembre 2018

*This presentation has been produced by NH Hotel Group S.A ("NH Hotel Group"), and it is provided exclusively for information purposes. By receiving or by reading the presentation slides, you agree to be bound by the following limitations.*

*This presentation does not constitute or form part of and should not be construed as, an offer to sell or issue or the solicitation of an offer to buy or acquire securities of NH Hotel Group in any jurisdiction or an inducement to enter into investment activity. No part of this presentation, nor the fact of its distribution, should form the basis of, or be relied on in connection with, any contract or commitment or investment decision whatsoever. Historical results of NH Hotel Group do not necessarily indicate or guarantee future results.*

*This presentation does not purport to be all-inclusive or to contain all of the information that a person considering an investment in the securities of NH Hotel Group may require to make a full analysis of the matters referred to herein. Each recipient of this presentation must make its own independent investigation and analysis of the securities and its own determination of the suitability of any investment, with particular reference to its own investment objectives and experience and any other factors which may be relevant to it in connection with such investment.*

*The information contained in this presentation has not been independently verified. No representation, warranty or undertaking, express or implied, is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy, completeness or correctness of the information or the opinions contained herein.*

*This presentation includes "forward-looking statements." These statements contain the words "anticipate," "believe," "intend," "estimate," "expect," "aspire" and words of similar meaning. All statements other than statements of historical facts included in this presentation, including, without limitation, those regarding NH Hotel Group's financial position, business strategy, plans and objectives of management for future operations (including development plans and objectives relating to NH Hotel Group's projects and services) are forward-looking statements. Such forward-looking statements involve known and unknown risks, uncertainties and other important factors that could cause the actual results, performance or achievements of NH Hotel Group to be materially different from results, performance or achievements*

*expressed or implied by such forward-looking statements. Such forward-looking statements are based on numerous assumptions regarding NH Hotel Group's present and future business strategies and the environment in which NH Hotel Group will operate in the future. These forward-looking statements speak only as at the date of this presentation. Each of NH Hotel Group, other relevant Group entities and their respective agents, employees and advisers, expressly disclaims any obligation or undertaking to update any forward-looking statements contained herein.*

*Any assumptions, views or opinions (including statements, projections, forecasts or other forward-looking statements) contained in this presentation represent the assumptions, views or opinions of NH Hotel Group as at the date indicated and are subject to change without notice. All information not separately sourced is from internal Issuer data and estimates.*

*The statements and forecasts included in this document do not constitute testimony or guarantees, express or implied, on behalf of NH Hotel Group, its board members or directors. Neither NH Hotel Group, nor its board members and directors, assume responsibility for any damage or loss, direct or indirect that may arise from the use of the information contained in this document.*