



DEPARTAMENTO DE
RELACIONES CON
INVERSORES

NH HOTELES
Santa Engracia 120
28003 Madrid
España

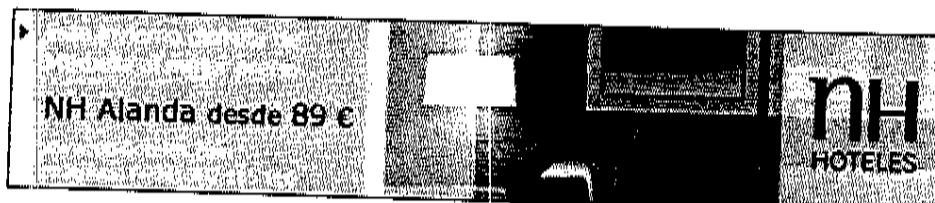
t. +34 91 451 97 27
f. +34 91 451 97 30
investor.relations@nh-hotels.com
www.nh-hotels.com

Madrid, 1 de marzo de 2004

Grupo NH Hoteles

Resultados de Enero – Diciembre 2003

- Los ingresos consolidados se mantuvieron estables en €927,34m. y el EBITDA del grupo se situó en €155,33m. mejorando la tendencia negativa de los nueve primeros meses del año. El beneficio neto se situó en €50,86m.
- Los resultados de la actividad hotelera mejoraron en los últimos meses gracias a la mejor evolución del RevPar en el cuarto trimestre y, al control de costes operativos. El EBITDA alcanzó €123,78m, un 34,9% menos que en 2002.
- Los hoteles comparables de Europa y América redujeron sus costes operativos un 3,5% en el año.
- Los hoteles en Alemania y Austria han suavizado las pérdidas registradas respecto a su evolución en los nueve primeros meses del año.
- Hay que destacar la mejora de los hoteles en Latinoamérica que, a pesar del “efecto divisa”, han aportado un EBITDA de €15,3m.
- Sotogrande ha registrado un año récord de ventas firmadas. Su contribución de EBITDA ha sido de €31,56m.
- NH Hoteles ha completado exitosamente el proceso de desinversiones en hoteles no estratégicos. Como resultado, la situación financiera del grupo se han fortalecido notablemente: la deuda neta se ha reducido en €189m. hasta €478m.
- Una parte importante de las plusvalías obtenidas se han destinado a amortizar anticipadamente el fondo de comercio de Astron en €39,4m.



COMENTARIOS GENERALES

En 2003 NH Hoteles ha registrado una disminución del 30,5% en EBITDA consolidado, mejorando la caída del 33,2% de los nueve primeros meses del año. Los ingresos del grupo han sido estables y se ha evitado un mayor deterioro en los márgenes de EBITDA mediante una rigurosa contención de gastos operativos en los hoteles y en servicios centrales.

La actividad hotelera ha obtenido un EBITDA de €123,78, con una disminución del 34,9% que mejora ligeramente frente a la reducción del 36,2% de los primeros nueve meses del año.

En los hoteles comparables de Europa, incluyendo Alemania y Austria, las ventas cayeron un 7% y el EBITDA cedió un 22%, con una evolución satisfactoria gracias a la contención de gastos operativos que se redujeron un 2,7%.

En los hoteles de Latinoamérica el EBITDA creció un 8,7%. La contribución de estos hoteles alcanza el 12,3% 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.

El ejercicio 2003 ha sido un año récord para Sotogrande. Los ingresos contabilizados por la actividad inmobiliaria y de golf alcanzaron €56,9m. y, además, a 31 de diciembre de 2003 las ventas firmadas pendientes de contabilizar ascendían a €70,22m, que contrastan con los €34,83m de 2002.

NH Hoteles ha generado en 2003 unos importantes resultados extraordinarios, principalmente del acuerdo de adquisición del 17,3% de Sotogrande por Caja Madrid y de la venta del hotel Princesa Sofia. De las plusvalías generadas se han destinado €39,4m. a la amortización anticipada del fondo de comercio de Astron.

ACTIVIDAD HOTELERA: EL EBITDA SUAVIZA SU CAÍDA GRACIAS A LA CONTENCIÓN DE COSTES

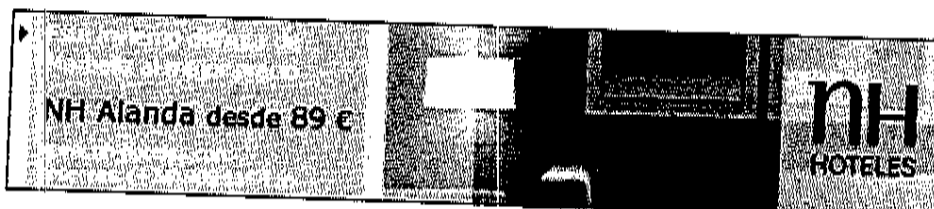
En 2003 los ingresos totales de la actividad hotelera subieron un 0,4% y el beneficio operativo bruto -GOP-, disminuyó un 11%, hasta €277,9m. Sin embargo, los mayores arrendamientos que resultan de la consolidación de Astron, de hoteles nuevos y de la operación de sale&lease-back, ocasionaron una reducción del 34,8% en el EBITDA hasta €123,78m.

La tendencia negativa se ha ido suavizando ligeramente a lo largo del año: la reducción del EBITDA ha sido menor que la registrada hasta septiembre, un 36,2%, y aún mejor que el 38,7% acumulado hasta mitad de año.

Hay que destacar la disminución en €16,5m en gastos operativos y de personal en los hoteles comparables de Europa y América, una mejora del 3,5% respecto al 2002. El número total de FTEs -número de empleados equivalentes a tiempo completo- en hoteles comparables y servicios centrales se ha reducido en 268, respecto a diciembre de 2002.

Hay que tener en cuenta que en 2003 NH Hoteles se ha reestructurado internamente, por lo que ha incurrido en unos mayores costes de servicios centrales. Los más importantes han sido los derivados de la expansión de las oficinas internacionales, de la reclasificación de empleados de hoteles a oficinas centrales y de los costes de los sistemas de información desarrollados con Oracle.

Empleados por habitación (Total Hoteles)	Enero-Dic 2003	Enero-Dic 2002	% var.
Habitaciones Medias	30.766	26.928	14,3%
Empleados medios de la cadena (FTEs)	11.184	10.463	6,9%
RATIO FTE/habitación	0,36	0,39	-6,4%
Costes de personal/habitación disponible (€/día)	26,99	28,97	-6,8%
Otros gastos operativos/habitación disponible (€/día)	19,77	20,80	-5,0%



EVOLUCIÓN EN EUROPA

Las ventas en hoteles comparables en Europa, incluyendo los hoteles adquiridos a Astron en Alemania y Austria, bajaron un 7% hasta €680,8m. Sin considerar los costes de servicios centrales, el EBITDA disminuyó un 22%, con una evolución satisfactoria gracias a la contención de gastos operativos que se redujeron un 2,7%.

El control de los gastos operativos compensa en buena parte el efecto de la peor evolución operativa de los hoteles en 2003, un año difícil debido a un entorno económico desfavorable y una competencia más activa. Como comentamos en la reciente nota publicada sobre la evolución operativa, de 2 de febrero de 2004, la ocupación media en los hoteles comparables en Europa disminuyó en 2 puntos y los precios medios resultaron un 4,2% inferiores a los de 2002.

Los hoteles no comparables aportaron unos ingresos de €118,03m un 0,6% más altos que en 2002 y su contribución a EBITDA ha sido de €7,08m frente a €19,8m en 2002. Esto es así por el efecto de los hoteles que se han vendido (ver detalle en la nota del 2 de febrero) y porque las nuevas aperturas son mayoritariamente con contratos de arrendamiento.

U.N. España

Sin considerar el efecto de los costes de servicios centrales, los hoteles comparables en España presentaron una ligera mejora en la tendencia de ventas y resultados respecto a los primeros nueve meses de 2003.

Los ingresos disminuyeron un 2,5% respecto a 2002, que mejoran respecto a la disminución del 3,3% en los nueve primeros meses de 2003. El EBITDA cedió un 14,3% respecto al de 2002, mientras que en los nueve primeros meses caía un 16% respecto al mismo periodo del año anterior.

El motivo de la disminución de EBITDA en España se encuentra en menores ventas, en mayores costes de personal por la revisión de convenios salariales y en mayores arrendamientos, especialmente por la operación de sale&lease-back de cuatro hoteles en febrero de 2002.

U.N. Holanda y Bélgica

Los hoteles comparables en Benelux y Sudáfrica, que se gestionan desde esta misma unidad de negocio, registraron una reducción del 9,3% en ingresos, respecto a 2002. Este dato muestra la mejor evolución del último tramo del año respecto a los nueve primeros meses de 2003, que era de un 11%.

El RevPar disminuyó un 8,2%, pero este resultado ha podido compensarse de sobra a nivel de EBITDA gracias a la importante disminución de costes operativos en estos hoteles, de manera que el EBITDA cedió un 10,6%, frente al 16,4% de los nueve primeros meses del año.

U.N. Alemania y U.N. Austria y Suiza

Los hoteles comparables de Alemania registraron una disminución del 12,4% en sus ventas hasta €132,05m y obtuvieron un EBITDA negativo de €-7,9m.

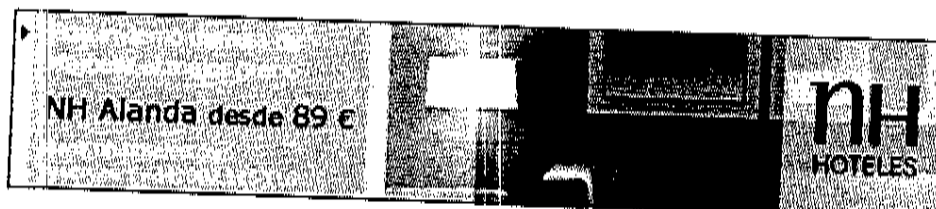
Por su parte, los hoteles comparables en Austria y Suiza alcanzaron unas ventas de €22,2m., un 4,3% inferiores a las de 2002, y registraron un EBITDA negativo de €-0,45m.

Esta evolución responde, por un lado, al bajo nivel de RevPar, que cayó un 13,1% en Alemania y un 2,4% en Suiza y Austria y, por otro lado, al elevado apalancamiento operativo de estos hoteles, cuyos costes de arrendamientos son fijos.

Es importante destacar que las pérdidas operativas se concentran principalmente en un grupo de 10 hoteles, de los 56 que NH opera actualmente en estos países.

Bajo un criterio de consolidación, los hoteles adquiridos a Astron contribuyeron con unas ventas de €183,45m un 21% del total de los ingresos de hoteles del grupo en el año 2003. El EBITDA ha sido negativo de €-15,7m., en parte debido a €69,6m de costes de arrendamientos.

Como ya hemos comentado en anteriores ocasiones, el proceso de cambio de marca y la integración de los hoteles en la cadena "NH" está ya finalizado, lo que supone un paso importante en la mejor gestión de estas unidades de negocio.



Por otro lado, todos los hoteles de Alemania están siendo analizados pormenorizadamente en función de su ubicación, de la renta comprometida y situación de la plaza. Como primeros avances en este sentido, los contratos de arrendamiento de los hoteles Magdeburg (143 habitaciones) y Unterhaching (80 habitaciones) se han renegociado a contrato de gestión.

También hay que recordar que durante 2003 se han cancelado tres de los mayores proyectos firmados, heredados de la adquisición de Astron, cuya apertura se había previsto para enero de 2004. el hotel Berlin Convention-Centre, 569 habitaciones, el hotel Frankfurt Neue Börse, 390 habitaciones, y el hotel Stuttgart Pragsattel, 168 habitaciones, sin coste alguno para NH Hoteles. La renta prevista para estos tres hoteles ascendía a €9.5m al año.

EVOLUCION EN LATINOAMÉRICA

Los ingresos totales de los hoteles en Latinoamérica en 2003 se situaron en €65,3m y el EBITDA alcanzó €15,3m. La contribución al grupo supone el 12,4% del EBITDA de la actividad hotelera.

El crecimiento de esta unidad de negocio se debe por un lado a los nuevos hoteles integrados en NH México, pero sobre todo al mejor comportamiento operativo en ocupación, precios en moneda local y a los esfuerzos en control de costes operativos, que se redujeron en €5m, un 9,7% respecto a 2002.

Los resultados en estos hoteles se han visto afectados por la apreciación del euro respecto al dólar y a las monedas locales. Las ventas totales en moneda local crecieron un 64% en Argentina, y un 46% y 13% en Brasil y Chile, respectivamente. En México las ventas de los hoteles comparables en moneda local aumentaron un 0,8% y considerando los nuevos hoteles incorporados a la cadena, las ventas totales crecieron un 8,2%.

ACTIVIDAD INMOBILIARIA Y DE GOLF EN SOTOGRANDE: UN AÑO RÉCORD DE VENTAS FIRMADAS

El ejercicio 2003 ha sido un año récord para la actividad inmobiliaria de Sotogrande. Los ingresos contabilizados por la actividad inmobiliaria y de golf alcanzaron €56,9m. Además, a 31 de diciembre de 2003, la cifra de ventas firmadas pendientes de contabilizar asciende a €70,22m., el doble de los €34,83m registrados a finales de 2002. La contribución de estas ventas al EBITDA de los próximos años se estima en más de €40m.

El EBITDA de la actividad inmobiliaria de Sotogrande en 2003 se situó en €31,6m., con una mejora en el margen sobre ventas, que se sitúa en el 55,5% frente al 52,8% de 2002. El motivo de esta mejora se debe al distinto tipo de producto vendido, ya que durante el año 2003 las ventas correspondieron principalmente a parcelas de "La Reserva de Sotogrande", uno de los productos inmobiliarios con mayor margen, y a la entrega de las casas de "Los Cármenes de Almenara", mientras que durante el año 2002 las ventas fueron en su mayoría los terrenos en "La Marina".

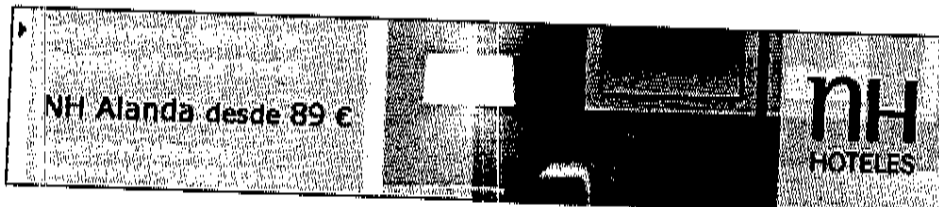
Es importante mencionar que NH Hoteles anunció a mitad de 2003 la intención de efectuar dos operaciones de volumen antes de terminar el año. Las negociaciones para la firma de éstas aún no están finalizadas, por lo tanto sólo afecta al EBITDA estimado para 2003, pero no cambia las excelentes perspectivas del negocio recurrente de Sotogrande ni la valoración de la compañía.

RESULTADOS EXTRAORDINARIOS: LAS PLUSVALÍAS POR DESINVERSIONES CONTRIBUYEN A REDUCIR EL FONDO DE COMERCIO DE ASTRON

NH Hoteles ha completado exitosamente el proceso de desinversiones en hoteles no estratégicos (ver nota de 2 de febrero de 2004). Entre las principales desinversiones destacan los hoteles Princesa Sofía de Barcelona y el Crowne Plaza de Bruselas. También transfirió el Pedralbes, el Sant Angelo y a principios de 2004 firmó la venta del Krystal Cancún.

Este proceso de desinversiones ha generado en 2003 unas plusvalías de €62,1m., de las que se han destinado €39,4m. a la amortización anticipada del fondo de comercio de Astron, lo que redundará en una menor dotación anual al fondo de comercio en los próximos años.

Entre otros resultados extraordinarios registrados en el año 2003, destacan las plusvalías de €19,9 procedentes de la operación de adquisición del 17.3% de Sotogrande por Caja Madrid.



Recordamos que los resultados extraordinarios del año 2002 correspondieron principalmente a la operación de refinanciación de la deuda de NH México (€17m. una parte por la reducción de deuda obtenida y otra por la reversión de provisiones por tipo de cambio) y a las plusvalías obtenidas en la venta de los hoteles NH Bretón y NH Tudela, que sumadas a las registradas por la transacción de sale&lease back de otros cuatro hoteles, ascendieron a €17,3m.

EVOLUCIÓN FINANCIERA: EL NIVEL DE DEUDA NETA SE REDUCE EN €189m

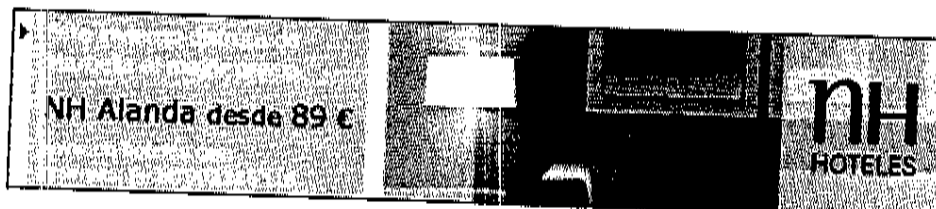
La situación financiera del grupo se ha fortalecido notablemente. El proceso de desinversiones ha supuesto una entrada importante de fondos al grupo, que junto con el cash-flow generado por el negocio hotelero e inmobiliario, ha contribuido a reducir la deuda neta en €189m., hasta €478,8m., lo que sitúa el ratio de apalancamiento financiero en sólo 0,56x, calculado sobre fondos propios más minoritarios.

Los fondos propios consolidados de NH Hoteles se sitúan a finales de 2003 en €613,8m. La variación de las reservas de conversión ha sido de €-31,5m, situándose en €-133,5m.

Los gastos financieros de 2003 han mejorado de forma notable, también beneficiados por la operación de refinanciación de la deuda de NH México que tuvo lugar en el 2002.

DESGLOSE DE VENTAS Y EBITDA. DATOS COMPARADOS CON EL MISMO PERIODO DEL AÑO ANTERIOR

INGRESOS DE HOTELES (Criterio de Gestión)	2003	2002	03/02
	M Euros	M Euros	Var. %
España Comparable	300,71	308,37	-2,5%
Holanda y Bélgica y otros Comparable	225,70	248,78	-9,3%
Suiza y Austria Comparable	22,35	23,34	-4,3%
Alemania Comparable	132,05	150,78	-12,4%
TOTAL EUROPA COMPARABLE	680,80	731,27	-6,9%
España No Comparable	50,64	54,34	-6,8%
Holanda y Bélgica y otros No Comparable	16,88	22,75	-25,8%
Suiza y Austria No Comparable	12,27	13,93	-11,9%
Alemania No Comparable	38,23	26,31	45,3%
TOTAL EUROPA NO COMPARABLE	118,03	117,33	0,6%
Ingresos de Gestión y Otros	6,37	9,92	-35,7%
Ajustes de Consolidación de Astron 2002		-60,25	
TOTAL EUROPA CONSOLIDADO	805,20	798,27	0,9%
Latinoamérica	65,27	68,41	-4,6%
ACTIVIDAD TOTAL HOTELES	870,46	866,67	0,4%



DESGLOSE DE VENTAS CONSOLIDADAS	2003		2002		03/02 Var. %
	M. Eur.		M. Eur.		
Total Comparables Europa & HHOO	541,86		577,10		-6,1%
Total No Comparables Europa	79,88		88,35		-9,6%
Astron (*)	183,45		132,82		38,1%
Total Europa	805,19		798,27		0,9%
Latinoamérica (*)	65,27		68,41		-4,6%
VENTAS ACTIVIDAD HOTELERA	870,46		866,68		0,4%
Total Ingresos Sotogrande	56,88		63,44		-10,3%
TOTAL VENTAS CONSOLIDADAS (**)	927,34		930,11		-0,3%
(*) Incluye Costes de Servicios Centrales					
(**) Incluyen Ingresos de Gestión Hotelera y Otros					

DESGLOSE DE EBITDA	2003		2002		03/02 Var. %
	EBITDA M. Eur.	Margen %	EBITDA M. Eur.	Margen %	
Total Comparables Europa & HHOO	112,25	20,7%	148,43	25,7%	-24,4%
Total No Comparables Europa	11,98	15,0%	20,56	23,3%	-41,7%
Astron (*)	-15,75	-8,6%	7,03	8,4%	-324,0%
Total Europa	108,48	13,5%	176,02	22,1%	-38,4%
Latinoamérica (*)	15,29	23,4%	14,08	20,6%	8,6%
ACTIVIDAD HOTELERA	123,77	14,2%	190,10	21,9%	-34,9%
Total Sotogrande	31,56	56,5%	33,51	52,8%	-5,8%
TOTAL EBITDA CONSOLIDADO	155,33	16,8%	223,61	24,0%	-30,5%
(*) Incluye Costes de Servicios Centrales					

CUENTA DE P&G. DATOS COMPARADOS CON EL MISMO PERIODO DEL AÑO ANTERIOR

NH HOTELES Cuenta de P&G	2003		2002		03/02 Var. %
	M. Eur.	%	M. Eur.	%	
Ingresos de la Actividad Hotelera	870,46	93,9%	866,67	93,2%	0,4%
Ingresos de la Actividad Inmobiliaria	56,88	6,1%	63,44	6,8%	(10,3%)
TOTAL INGRESOS	927,34	100,0%	930,11	100,0%	(0,3%)
Coste de Ventas Inmobiliaria	(15,39)	(1,7%)	(20,22)	(2,2%)	(23,9%)
Gastos Directos de Gestión	(602,38)	(65,0%)	(564,98)	(60,7%)	6,6%
BENEFICIO DE GESTIÓN	309,57	33,4%	344,91	37,1%	(10,2%)
Arrendamientos y Contribución Urb.	(154,24)	(16,6%)	(121,32)	(13,0%)	27,1%
EBITDA	155,33	16,8%	223,59	24,0%	(30,5%)
Amortizaciones	(79,44)	(8,6%)	(75,04)	(8,1%)	5,9%
Amortización Dif. Cons. STG	(2,60)	(0,3%)	(3,43)	(0,4%)	(24,2%)
EBIT	73,29	7,9%	145,12	15,6%	(49,5%)
Gastos Financieros	(29,94)	(3,2%)	(35,06)	(3,8%)	(14,6%)
Resultados Puesta en Equivalencia	0,83	0,1%	(2,90)	(0,3%)	(128,6%)
Resultados Extraordinarios	28,36	3,1%	27,93	3,0%	1,5%
EBT	72,54	7,8%	135,09	14,5%	(46,3%)
Impuesto sobre Sociedades	(16,92)	(1,8%)	(26,32)	(3,0%)	(40,3%)
BENEFICIO antes de Minoritarios	55,62	6,0%	106,77	11,5%	(47,9%)
Minoritarios	(4,77)	(0,5%)	(21,11)	(2,3%)	(77,4%)
BENEFICIO NETO	50,85	5,5%	85,66	9,2%	(40,6%)

NH Alanda desde 89 €