



NH HOTELES
Santa Fe 100, s/n
28002 Madrid
España

Madrid, 25 de octubre 2002

Muy Sres. nuestros:

En cumplimiento del deber de información establecido en el Artículo 82 de la Ley del Mercado de Valores, les remitimos, para su puesta a disposición del público, los resultados de los primeros nueve meses del Grupo NH Hoteles, que será enviada a los analistas de Bolsa que siguen la Compañía y a los medios de comunicación.

Atentamente,

Roberto Chollet Ibarra
Director General Económico-Financiero

Madrid, 25 de octubre de 2002

Grupo NH Hoteles**Resultados de Enero – Septiembre 2002****EL BENEFICIO NETO CONSOLIDADO CRECE UN 3,5% EN LOS NUEVE PRIMEROS MESES DE 2002**

- El beneficio neto del Grupo alcanzó € 61,24 m, un 3,5% superior al obtenido en el mismo periodo del año anterior. Los ingresos consolidados del Grupo aumentaron un 17,5%, hasta € 653,87m.
- Este crecimiento se debe en parte a los hoteles adquiridos a Astron el pasado 29 de abril y a la contribución NH México, que no consolidaba en el primer semestre del año 2001. También es significativa la aportación de nuevas aperturas en Europa.
- Por otro lado, se han registrado €14,4m de resultados extraordinarios, que corresponden a las plusvalías obtenidas en la operación de "Sale&Lease-back" de cuatro hoteles en España realizada en febrero de 2002.
- El EBITDA consolidado se situó en €153,81, un 7% inferior al del mismo periodo del año anterior, en línea con evolución del primer semestre del año. Esta variación se debe principalmente a la reducción de EBITDA de hoteles comparables, al menor margen de las nuevas aperturas, al coste del cambio de marca en los hoteles Europa y México, a los mayores costes operativos que se consolidan por NH México, así como a la menor aportación de la actividad inmobiliaria de Sotogrande.
- La actividad hotelera ha registrado un avance del 21% en ingresos totales y del 16,5% en el Beneficio Operativo Bruto (GOP) sin considerar servicios centrales. Con esto, el EBITDA de hoteles se mantuvo estable en €167,2m a pesar de los mayores costes de arrendamiento por la operación de "Sale&Lease-back" y los hoteles Astron.
- En el marco del Plan de Ahorro de Costes se ha conseguido una contención de gastos operativos en hoteles comparables, que se reducen un 1% y suben sólo un 1,2% incluyendo los mayores costes en servicios centrales.
- Los hoteles en Latinoamérica contribuyeron con un 8% de los ingresos totales y con un 6,8% del EBITDA del Grupo. Los hoteles de MERCOSUR han superado el punto de equilibrio en el tercer trimestre del año.
- La actividad inmobiliaria en Sotogrande ha evolucionado según lo previsto, teniendo en cuenta el distinto calendario de entregas inmobiliarias y el distinto mix de ventas, aunque las perspectivas para finales de este año son buenas teniendo en cuenta las ventas firmadas pendientes de contabilizar.

ACTIVIDAD HOTELERA

A lo largo de los nueve primeros meses de 2002 la actividad hotelera ha experimentado una tendencia de mejora paulatina respecto al último trimestre del 2001. Sin embargo, los resultados se comparan con el mismo periodo año 2001 que incluye unos seis primeros meses extraordinariamente positivos para el sector, tanto en España como en el Resto de Europa.

La actividad hotelera presenta un avance del 21% en ingresos totales y del 16,5% en el beneficio operativo bruto antes de costes de arrendamiento (GOP), frente al crecimiento del 13% que registraba el GOP acumulado a junio 2002. Este crecimiento se debe en gran parte a los hoteles adquiridos a Astron el pasado 29 de abril y a la contribución de NH México, que no consolidaba en el primer semestre de 2001.

Con esto, el EBITDA de los hoteles del grupo, sin considerar los costes de servicios centrales, se mantuvo estable en €167.2m a pesar de los mayores arrendamientos que resultan de la consolidación de Astron y de la operación "Sale&Lease-back", aunque estos últimos se compensan con menores amortizaciones y contribución urbana.

Hoteles comparables

Las ventas en hoteles comparables se reducen un 2,6% y el GOP cede un 4,5% en los primeros nueve meses de 2002. El EBITDA registra una disminución del 6,5% debido a un aumento del 3% en los costes de arrendamientos.

Entre los avances del Plan de Ahorro de Costes se aprecia una contención de gastos operativos en hoteles comparables, que se reducen un 1% y suben sólo un 1,2% aún incluyendo todos los costes en servicios centrales. Los costes en servicios centrales aumentan en €6.3m frente al mismo periodo del año anterior, debido principalmente a la transferencia de sueldos y salarios de personal de hoteles que han pasado a servicios centrales y a los costes incurridos para acometer el proceso de cambio de marca en los hoteles de Europa y México.

- En España

Los ingresos de hoteles comparables en España disminuyen un 1,8% hasta €255,81 y el EBITDA se situó en €86,1 un 4,6% menos que en los nueve primeros meses de 2001, aunque mejor que la bajada del 5,8% a junio de 2002.

La evolución del último trimestre confirma la mejora en la tendencia a lo largo del año. El EBITDA acumulado a septiembre de 2002 se reduce un 9,7% en Madrid y un 7,5% en Barcelona, frente al recorte del 10% y 12% registrado a junio de 2002 en estas ciudades. Por otro lado, los hoteles de 3 y 4 Estrellas en el resto de España y los hoteles de segmento económico presentan un crecimiento del 1,5% y 12%, respectivamente, con evolución positiva en sus márgenes respecto a los nueve primeros meses de 2001.

- En el resto de Europa

Los ingresos de hoteles comparables en el resto de Europa disminuyeron un 4,5% y el EBITDA registró una caída del 8,8% lo que refleja una evolución más floja en los meses de verano comparada con el recorte del 3,2% acumulado a junio de 2002.

El EBITDA de los hoteles comparado con los nueve primeros meses de 2001 se reduce un 11,5% en Amsterdam y 22% en Bruselas. El proceso de cambio de marca en los hoteles, el plan de ahorros de costes y la intensificación de acciones de marketing deberán contribuir a mejorar esta situación.

Hoteles no comparables en Europa

Los hoteles abiertos o reformados en los últimos doce meses en Europa contribuyen con unos ingresos de €29,26 un 4,6% de las ventas hoteleras del grupo y aportan un 2% del EBITDA de hoteles. Estos hoteles diluyen los márgenes de EBITDA del Grupo por estar en fase de lanzamiento y por tratarse en gran parte de arrendamientos.

Astron

Los hoteles adquiridos a la cadena Astron contribuyen con unas ventas de €82,72m, un 13% del total de los ingresos de la actividad hotelera del Grupo NH. Su resultado operativo bruto antes de costes de arrendamientos (GOP) es de €32,1m un 14% del Grupo. Su contribución a EBITDA es de €4,13m.

Hoteles en Latinoamérica

Los hoteles en MERCOSUR y México contribuyeron en los nueve primeros meses del año con un 8% de los ingresos y con un 0,8% del EBITDA del Grupo, principalmente por NH México, que no consolidó en la primera mitad de 2001.

Hay que resaltar que desde el 1 de julio de 2002 se han incorporado a NH México otros cuatro hoteles, que anteriormente operaban bajo contratos de gestión. Con esto, la consolidación de NH México tiene un importante impacto en los costes operativos así como en la cuenta de amortizaciones del grupo consolidado.

En Mercosur se ha obtenido un EBITDA ligeramente negativo (€-1,1m), aunque a pesar de la situación económica financiera en estos mercados estos hoteles han superado el punto de equilibrio en el tercer trimestre del año. El posicionamiento de NH en Mercosur sigue siendo estratégico para el desarrollo de NH Hoteles a largo plazo.

ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE SOTOGRANDE

Los ingresos de Sotogrande alcanzaron €23,7m un 33% menos que en los nueve primeros meses de 2001 debido a un distinto calendario de entregas y al mix de ventas (ver nota publicada el pasado 16 de octubre). Con esto, la contribución de Sotogrande al EBITDA del Grupo NH ha sido de €7,86 m con una disminución del 37%.

Las perspectivas para finales de año son buenas, teniendo en cuenta las ventas comprometidas a 30 de septiembre de 2002, que ascienden a €63,5 millones frente a €52,9 millones a septiembre de 2001. Un 37% de estas ventas firmadas corresponden a parcelas del nuevo proyecto "La Reserva de Sotogrande" que se ha lanzado a finales de febrero de 2002. Las primeras parcelas estarán listas para su entrega a finales de este año.

EVOLUCIÓN FINANCIERA

La deuda neta del Grupo se sitúa a finales de septiembre de 2002 en €683m frente a €618m a finales de septiembre de 2001. La variación se debe principalmente a la adquisición del 80% del capital de Astron el pasado 29 de abril de 2002 aunque una parte se financió con los fondos obtenidos en la operación de Sale&Lease-back de cuatro hoteles.

A pesar del aumento de la deuda a finales de septiembre de 2002, los gastos financieros netos se ha reducido un 20%. Esto se debe, por una parte, al descenso de los tipos de interés que vienen produciéndose desde septiembre de 2001, y por otra parte, a la elevada posición de tesorería del grupo durante una gran parte de estos primeros meses, ya que la venta de los cuatro hoteles se produjo en febrero de 2002, mientras que el cesamiento correspondiente a Astron tuvo lugar una parte en mayo y otra en julio de 2002.

La devaluación de las monedas de los países de Latinoamérica ha supuesto una disminución en las Reservas de Conversión de €58,8m, adicional a la disminución de € 37,2 m. de cierre del año 2001. No ha habido impacto en resultados consolidados del Grupo.

Los siguientes cuadros presentan:

- 1) Cuenta de P&G Consolidada del Grupo NH Hoteles, comparada con el mismo periodo del año anterior.
- 2) Desglose de las VENTAS del Grupo, comparado con el mismo periodo del año anterior.
- 3) Desglose del EBITDA del Grupo, comparado con el mismo periodo del año anterior.

| GRUPO NH HOTELÉS | Ene-Septiembre 2002 | | Ene-Septiembre 2001 | | 2002/2001 Variación % |
|--|---------------------|---------------|---------------------|---------------|--------------------------|
| | M. Eur. | % | M. Eur. | % | |
| Cuenta de P&G | | | | | |
| Ingresos de la actividad hotelera | 630,15 | 96,4% | 521,03 | 93,6% | 20,9% |
| Ingresos de la actividad inmobiliaria | 23,73 | 3,6% | 35,33 | 6,4% | (32,8%) |
| TOTAL INGRESOS | 653,87 | 100,0% | 556,36 | 100,0% | 17,5% |
| Coste de Ventas Inmobiliaria | (10,52) | (1,6%) | (17,18) | (3,1%) | (38,8%) |
| Gastos Directos de gestión | (406,78) | (62,2%) | (327,17) | (58,8%) | 24,3% |
| Beneficio de Gestión | 236,57 | 36,2% | 212,01 | 38,1% | 11,6% |
| Arendamientos y Contribución Urb. | (82,75) | (12,7%) | (46,70) | (8,4%) | 77,2% |
| EBITDA | 153,81 | 23,5% | 165,31 | 29,7% | (7,0%) |
| Amortizaciones | (52,18) | (8,0%) | (41,25) | (7,4%) | 26,5% |
| Amortización dif. Cons.STG | (1,40) | (0,2%) | (1,85) | (0,3%) | (24,3%) |
| EBIT | 100,23 | 15,3% | 122,21 | 22,0% | (18,0%) |
| Resultado financiero | (23,41) | (3,6%) | (29,16) | (5,2%) | (19,7%) |
| Resultados puesta en equivalencia | (1,86) | (0,3%) | (0,98) | (0,2%) | 93,8% |
| Resultados extraordinarios | 14,38 | 2,2% | (0,56) | (0,1%) | (2667,9%) |
| EBT | 89,33 | 13,7% | 91,53 | 16,5% | (2,4%) |
| Impuesto sobre sociedades | (21,88) | (3,3%) | (24,55) | (4,4%) | (10,9%) |
| BENEFICIO antes de minoritarios | 67,46 | 10,3% | 66,98 | 12,0% | 0,7% |
| Minoritarios | (6,22) | (1,0%) | (7,82) | (1,4%) | (20,5%) |
| BENEFICIO NETO | 61,24 | 9,4% | 59,16 | 10,6% | 3,5% |

| DESGLOSE DE VENTAS | Ene-Septiembre 2002 | | Ene-Septiembre 2001 | | 2002/ Variació |
|--|---------------------|--|---------------------|--|-------------------|
| | M. Eur. | | M. Eur. | | |
| España comparables | 255,81 | | 257,63 | | -0, |
| Total Resto de Europa Comparables | 204,80 | | 214,50 | | -4, |
| Total Comparables Europa | 460,61 | | 472,13 | | -2, |
| España No comparables | 13,37 | | 3,23 | | 310, |
| Total Resto de Europa Comparables | 15,89 | | 13,82 | | 14, |
| Astron | 82,72 | | - | | |
| Total Europa | 572,59 | | 489,21 | | 17, |
| Mercosur | 6,59 | | 11,31 | | -41, |
| Méjico | 45,34 | | 14,18 | | |
| Ingresos de Gestión hotelera en Europa y otros | 5,63 | | 6,33 | | -11, |
| VENTAS ACTIVIDAD HOTELERA | 630,15 | | 521,03 | | 20, |
| Total Ingresos Sotogrande | 23,73 | | 35,33 | | -32, |
| TOTAL VENTAS CONSOLIDADAS (*) | 653,87 | | 556,36 | | 17, |

| DESGLOSE DE EBITDA | Ene-Septiembre 2002 | | Ene-Septiembre 2001 | | 2002/ Variació |
|---------------------------------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|-------------------|
| | EBITDA M. Euros | Margen % | EBITDA M. Euros | Margen % | |
| Total España Comparables | 86,66 | 33,9% | 90,85 | 35,3% | |
| Total Resto de Europa Comparables | 66,68 | 32,6% | 73,15 | 34,1% | |
| Total Comparables Europa | 153,34 | 33,3% | 164,00 | 34,7% | |
| Hoteles No Comparables Europa | -1,63 | - | -0,20 | - | 7 |
| Astron | 4,13 | 8,4% | - | - | |
| Mercosur | -1,11 | - | 0,20 | 1,8% | |
| Méjico | 12,46 | 28,1% | 3,83 | 27,0% | |
| TOTAL ACTIVIDAD HOTELERA | 167,19 | 26,8% | 167,83 | 32,6% | |
| Servicios Centrales | -21,24 | - | -14,88 | - | |
| Sotogrande | 7,86 | 33,1% | 12,36 | 35,0% | |
| TOTAL GRUPO NH CONSOLIDADO (*) | 153,81 | 23,5% | 165,31 | 29,7% | |

(*) Los datos de NH Méjico se incluyen en el perímetro de consolidación a partir de 1 de julio de 2001