



**KRASNAPOLSKY**  
*Hotels & Restaurants*

*No apto para su publicación o distribución en Estados Unidos, Canadá, Australia o Japón*

Comunicado de prensa

25 de abril, 2000

## **La integración de NH Hoteles y Krasnapolsky Hotels & Restaurants creará un Grupo europeo líder en hoteles urbanos**

Los Consejos de Administración de NH Hoteles, S.A. ("NH") y Krasnapolsky Hoteles & Restaurants N.V. ("Krasnapolsky") han alcanzado un principio de acuerdo que supondrá la integración de ambas compañías mediante una oferta amistosa de canje de la totalidad de las acciones ordinarias de Krasnapolsky por acciones de NH.

Los aspectos más relevantes de la operación son:

### **Creación de un grupo con alto potencial de crecimiento dentro de la fragmentada industria hotelera en Europa.**

- Masa crítica en los principales destinos urbanos: 154 hoteles con más de 20.000 habitaciones en 15 países.
- Fortaleza financiera: Los datos combinados de 1999 suponen unas ventas de 503 millones de euros, EBITDA de 146 millones de euros y beneficio (sin resultados extraordinarios) de 76 millones de euros, con una capitalización bursátil conjunta de 1.500 millones de euros.
- La fortaleza de sus marcas - *NH, NH Express, Barbizon, Golden Tulip y Tulip Inn* y las redes comerciales complementarias potenciarán sus sinergias comerciales
- Equipo directivo integrado, con una visión empresarial del negocio hotelero.

### **Una estrategia clara enfocada al sector hotelero urbano.**

- Segmento de alta rentabilidad.
- Posiciones de liderazgo en España, Holanda y Bélgica.
- Excelentes perspectivas de crecimiento.

### **Términos de la integración.**

- Integración total a través de un canje de acciones recomendado por los Consejos de ambas compañías.
- 6,5 acciones nuevas de NH por cada acción ordinaria de Krasnapolsky.
- Los accionistas de Krasnapolsky tendrán un dividendo de 1,40 euros por acción ordinaria en metálico o en acciones.
- Los accionistas de NH tendrán un dividendo especial de 0,215 euros en metálico.

### **Datos significativos de la operación**

- Los accionistas de NH tendrán aproximadamente el 69% de la sociedad resultante.
- Los accionistas de Krasnapolsky tendrán aproximadamente el 31% restante.
- La valoración de las acciones de Krasnapolsky es de 87,36 euros por acción<sup>1</sup>.
- El valor de la oferta es de 495 millones de euros<sup>1</sup>.
- La prima ofrecida es del 20,5%<sup>2</sup>.
- La operación tendrá un impacto positivo en el beneficio por acción de 2001.
- Oportunidades de incrementar los ingresos del grupo.
- Los ahorros de costes serán poco significativos.

### **Calendario estimado**

- Junio -Inicio de la oferta de canje.
- Finales de julio - Final del proceso de integración.

### **Otros datos**

- La sede social estará en Madrid, España.
- Se solicitará la cotización de las acciones de NH Hoteles en la Bolsa de Amsterdam

El Presidente y Consejero Delegado de NH, Gabriele Burgio, comentando la operación dijo:

*“La combinación de estas dos compañías dinámicas, fuertes y bien gestionadas crea un verdadero grupo hotelero europeo, que contará con grandes oportunidades de desarrollo y generará valor para todos nuestros accionistas. Encaramos con entusiasmo la integración con Krasnapolsky, convencidos del potencial del nuevo grupo”.*

El Presidente de Krasnapolsky, Mr. Willem-Jan Van den Dijssel, que se incorporará al Consejo de NH como Consejero ejecutivo cuando se complete la operación, comentó:

*“Estoy encantado de unir nuestras fuerzas con las de NH dado que son dos de las compañías más rentables e innovadoras de la industria hotelera actualmente. Pasión por la calidad, masa crítica y cobertura europea son tres de los ingredientes vitales para nuestra industria y el grupo combinado está bien posicionado para estar entre los líderes de la consolidación del sector en Europa”*

NH ha sido asesorado por Bear, Stearns International Limited. Krasnapolsky ha sido asesorado por ABN AMRO Bank N.V.

<sup>1</sup> Según cotización de NH Hoteles el 20 de abril, 2000

<sup>2</sup> Según cotización de Krasnapolsky el 20 de abril, 2000

Este resumen debe ser leído como parte integrante de todo el comunicado

## **Comunicado de prensa y presentación a analistas**

### ***Madrid***

NH celebrará una rueda de prensa hoy a la 1:00 p.m. y una presentación para analistas a las 4:30 p.m. Ambos eventos tendrán lugar en el hotel NH Eurobuilding – C / Padre Damián, 23. Madrid 28036

### ***Amsterdam***

Krasnapolsky celebrará una rueda de prensa hoy a la 1:30 p.m. y una presentación para analistas a las 3:30 p.m. Ambos eventos tendrán lugar en el Grand Hotel Krasnapolsky, Dam 9, Amsterdam.

## **Personas de contacto**

### **NH Hoteles S.A.**

Roberto Chollet Ibarra  
*Director General Económico Financiero*

Stephen J. Matlin  
*Director de Desarrollo Corporativo*

### **Bear, Stearns International Limited**

Lonny Henry  
Philip Mastriforte

### **Krasnapolsky Hotels & Restaurants N.V.**

Saskia Simons  
*Directora de Comunicación Corporativa*

### **ABN AMRO Bank N.V.**

Victor Claessens

*Bear, Stearns International Limited (que está supervisada en el Reino Unido por la "Securities and Futures Authorities") está actuando para NH Hoteles, S.A. exclusivamente con relación a la integración propuesta, y no será responsable frente a ninguna otra persona distinta de NH Hoteles, S.A. por las prestaciones facilitadas a los clientes de Bear, Stearns International Limited, ni del asesoramiento prestado con relación a la integración propuesta.*

*ABN AMRO Bank N.V. está actuando para NH Hoteles, S.A. exclusivamente con relación a la integración propuesta, y no será responsable frente a ninguna otra persona distinta de NH Hoteles, S.A. por las prestaciones facilitadas a los clientes de ABN AMRO Bank N.V., ni del asesoramiento prestado con relación a la integración propuesta.*



**KRASNAPOLSKY**  
*Hotels & Restaurants*

*No apto para su publicación o distribución en Estados Unidos, Canadá, Australia o Japón*

Comunicado de prensa

25 de abril, 2000

## **La integración de NH Hoteles y Krasnapolsky Hotels & Restaurants creará un Grupo europeo líder en hoteles urbanos**

Los Consejos de Administración de NH Hoteles, S.A. ("NH") y Krasnapolsky Hoteles & Restaurants N.V. ("Krasnapolsky") han alcanzado un principio de acuerdo que supondrá la integración de ambas compañías mediante una oferta amistosa de canje de la totalidad de las acciones ordinarias de Krasnapolsky por acciones de NH.

La probable integración de NH Hoteles y Krasnapolsky dará lugar a uno de los mayores grupos hoteleros continentales, con una capitalización bursátil, considerando los precios de cierre del pasado 20 de abril, de aproximadamente 1.500 millones de Euros. El Grupo gestionará 154 hoteles con más de 20.000 habitaciones principalmente en Europa Continental.

Las marcas de ambas compañías -NH, NH Express, Barbizon, Golden Tulip y Tulip Inn- seguirán inicialmente gestionadas por cada una de ellas pero buscando las sinergias que puede proporcionar una comercialización conjunta. Uno de los objetivos de la unión de ambas compañías es el establecimiento de una marca hotelera paneuropea de gran fortaleza.

La cifra de negocio, EBITDA y beneficio neto (excluidas las partidas extraordinarias) combinado de ambas compañías correspondientes al ejercicio cerrado el 31/12/99 alcanzaron los 503,146 y 76 millones de Euros respectivamente.

Los Consejos de Administración de NH Hoteles y Krasnapolsky consideran que la integración propuesta es muy beneficiosa para ambas compañías y para sus accionistas. Una vez se hayan cumplido las condiciones pactadas, los Organos de Administración de NH Hoteles y Krasnapolsky recomendarán de forma unánime a sus accionistas la aceptación de la unión de ambas compañías. Ambos Consejos muestran su convencimiento de que la integración supondrá una mejora de la rentabilidad desde el primer año completo de integración.

El grupo combinado tendrá su sede social en Madrid

### **Antecedentes y razones de la integración**

La combinación de ambas empresas creará de hecho un Grupo hotelero líder en la Europa Continental con una estrategia de concentración en los hoteles de negocio. Ambas compañías tienen amplias cuotas de mercado en España, Holanda y Bélgica, un

fuerte reconocimiento de marca y hoteles complementarios desde el punto de vista geográfico. El objetivo de NH Hoteles y Krasnapolsky es aprovechar sus fuertes recursos financieros, operativos y de gestión para liderar la consolidación de la fragmentada industria hotelera europea.

La integración combinará:

- Dos equipos directivos con una visión empresarial del negocio y unos sólidos antecedentes en su gestión diaria y en el desarrollo del mismo, tanto orgánico como por vía de adquisiciones.
- La cadena hotelera española líder en hoteles de negocio, gestionada bajo las marcas NH Hoteles y NH Express, que cuenta con 84 hoteles y 9.792 habitaciones y una creciente presencia en el dinámico mercado hotelero latinoamericano, concretamente en Argentina, Chile y Uruguay, con 6 hoteles y 723 habitaciones operativas.
- La cadena hotelera líder en hoteles de negocio en Holanda y Bélgica, que opera bajo las marcas Golden Tulip y Tulip Inn, con presencia en Cuba, Alemania, Ghana, Israel, Malta, Sudáfrica, Suiza y Túnez y que cuenta con 64 hoteles y 10.002 habitaciones.
- La inversión de NH Hoteles en Jolly Hotels SpA (19,1%) líder italiano de hoteles de cuatro estrellas, con quien NH Hoteles mantiene un acuerdo de comercialización y marketing. Jolly Hotels gestiona en Italia 35 establecimientos con 6.165 habitaciones, además de contar con otras 2.000 habitaciones en desarrollo, y está presente en Bélgica, República Checa, Francia, Alemania, Holanda y los Estados Unidos.
- La participación de Krasnapolsky en cinco restaurantes en el área del Benelux y la de NH Hoteles en Ahora, S.L. que incluye el Casino de Madrid y un Club de Golf.
- El 91,5% de Sotogrande, el prestigioso complejo turístico de la Costa del Sol.

La unión de ambas empresas, además:

- Poseerá la masa crítica, fortaleza financiera y capacidad de gestión necesarias para tomar la iniciativa en el previsible proceso de concentración de la industria hotelera europea.
- Gestionará 154 hoteles con más de 20.000 habitaciones en 15 países, además de contar con otros 26 hoteles con otras 3.700 habitaciones actualmente pendientes de apertura (ver Apéndices I y II).
- Ostentará el liderazgo del mercado de hoteles urbanos de negocios en la Europa Continental, incluyendo un posicionamiento óptimo en Madrid, Amsterdam, Barcelona y Bruselas.
- Tendrá la oportunidad de:
  - Incrementar la cifra de negocio y los beneficios en mayor medida que como compañías independientes, dada la complementariedad de sus redes de ventas y el potencial de sus sinergias comerciales.
  - Extender los acuerdos comerciales existentes, incluyendo KLM, Northwest, American Express y Pegasus.
  - Reducir costes operativos a través de economías de escala.

### **Consejo de Administración, Equipo directivo y Empleados**

Los equipos directivos de NH Hoteles y Krasnapolsky quedarán totalmente integrados. Gabriele Burgio, actual Presidente y Consejero Delegado de NH Hoteles continuará desempeñando ambos cargos. Willem-Jan van den Dijssel, actual Presidente de Krasnapolsky y Thomas Bas, Vicepresidente Ejecutivo de Krasnapolsky se incorporarán al actual comité de dirección de NH Hoteles como Consejero Director General y Director General de Desarrollo Estratégico, respectivamente. Los otros miembros del mencionado comité son Ignacio Aranguren González-Tarrío, Director General de Inversión y Participadas, Roberto Chollet Ibarra, Director de Finanzas y Tesorería, Luis Javier García Muñoz, Director General de Explotación y Heraclio López Sevillano, Adjunto al Presidente.

Tres representantes de Krasnapolsky serán invitados a incorporarse al Consejo de Administración de NH Hoteles que actualmente está compuesto por un Consejero Ejecutivo (Gabriele Burgio) y siete externos no ejecutivos. Uno de los representantes de Krasnapolsky será ejecutivo (Willem-Jan van den Dijssel) y dos serán externos y elegidos de entre los miembros del actual Consejo de Vigilancia de Krasnapolsky. Además, NH Hoteles tendrá derecho a nombrar representantes en el Consejo de Vigilancia de Krasnapolsky, una vez llevada a término la operación.

Tal y como estaba previsto, H. Lodder, miembro del Consejo de Administración de Krasnapolsky, cesará en su cargo por jubilación con motivo de la celebración de la próxima Junta General de Accionistas de Krasnapolsky.

A los restantes miembros de los equipos directivos de ambas compañías se les asignarán responsabilidades y cargos dentro del Grupo integrado.

Excluyendo los hoteles bajo contrato de gestión, a 31 de diciembre de 1999 NH Hoteles y Krasnapolsky tenían a 2.788 y 2.725 empleados, respectivamente. Ambas compañías informarán oportunamente a los representantes de los trabajadores acerca de las implicaciones salariales, económicas y jurídicas del acuerdo de integración tal y como prescribe la legislación vigente. Los Consejos de NH Hoteles y Krasnapolsky creen firmemente que la integración de ambos grupos constituye una fuente de oportunidades para todos los empleados del Grupo.

### **Resumen de las condiciones del Acuerdo de Integración**

#### **1) La Oferta de NH Hoteles**

La integración será realizada mediante una oferta amistosa de canje del 100% de las acciones ordinarias de Krasnapolsky por acciones de NH Hoteles ("La oferta"). El principio de acuerdo alcanzado refleja la intención de NH Hoteles de ofrecer 6,5 acciones nuevas de NH Hoteles por cada acción ordinaria de Krasnapolsky. De completarse la integración, los actuales accionistas de NH Hoteles tendrán, aproximadamente, el 69% del nuevo Grupo mientras que los actuales accionistas de Krasnapolsky tendrán el restante 31%.

La oferta de NH Hoteles supone valorar cada acción de Krasnapolsky en 87,36 Euros y la totalidad del capital ordinario emitido por Krasnapolsky en 495 millones de Euros, cifras basadas en el precio de cierre (13,44 Euros) de la acción de NH Hoteles en el Mercado Continuo el pasado 20 de abril de 2000, último día de cotización previo al presente anuncio.

El precio ofrecido representa una prima del 20,5% sobre el precio de cierre de la acción de Krasnapolsky también del pasado 20 de abril de 2000 (72,50 Euros por acción).

## 2) Dividendos y Política de dividendos

En relación con la propuesta de integración:

- Los accionistas de Krasnapolsky tendrán derecho al cobro de un dividendo de 1,40 Euros por acción de Krasnapolsky en efectivo o en acciones. Este dividendo será hecho efectivo tan pronto sea aprobado por la Junta General de Accionistas de Krasnapolsky que se celebrará el próximo 5 de junio.
- NH Hoteles esta considerando la posibilidad de pagar un dividendo especial de 0,215 Euros por acción en efectivo. Este dividendo será propuesto en la próxima Junta General de Accionistas que se celebrará, previsiblemente, durante el próximo mes de junio.

Este dividendo extraordinario representa un pago único que debe ser interpretado en el contexto de la presente transacción. El equipo directivo combinado de ambas entidades prevé que el Grupo resultante mantendrá un alto nivel de crecimiento, tanto orgánico como mediante adquisiciones, que requerirá de cuantiosas inversiones. En consecuencia, y con excepción del dividendo extraordinario mencionado, NH Hoteles mantendrá en el futuro inmediato su política de no pagar dividendos.

## Información acerca de NH Hoteles

NH Hoteles es el mayor Grupo español de hoteles urbanos y cuenta en la actualidad con 90 hoteles y 10.515 habitaciones en explotación bajo las marcas NH Hoteles y NH Express. Está presente en todas las grandes ciudades españolas (con una fuerte implantación en Madrid y Barcelona) y, recientemente, se ha introducido en el mercado latinoamericano. Además, NH Hoteles tiene una participación del 19,1% en Jolly Hotels, el Grupo italiano líder en hoteles de cuatro estrellas, del 91,4% en Sotogrande, una compañía que desarrolla y gestiona un complejo turístico en la Costa del Sol y del 51% en Ahora, S.L. a través de la que gestiona el Casino de Madrid y un campo de golf.

NH Hoteles cerró el ejercicio 1999 con una cifra de negocios, EBITDA y beneficio neto de 269,7 millones, 77,7 millones y 64,5 millones de Euros, respectivamente. A 31 de diciembre de 1999, los fondos propios de NH Hoteles totalizaban 265,8 millones de Euros y tenía una deuda neta de 295,6 millones de Euros. NH Hoteles está admitida a cotización en el Mercado Continuo y se encuentra incluida en el Ibex 35. La capitalización bursátil de la Sociedad, al 20 de abril de 2000 (último día de cotización

antes del anuncio de la operación) ascendía a, aproximadamente, 1.100 millones de Euros.

NH Hoteles hace públicos sus resultados con periodicidad trimestral. Los principales ratios operativos correspondientes al primer trimestre de 2000 fueron hechos públicos el pasado 10 de abril. Se encuentran disponibles copias de las notas de prensa relativas a dichos ratios operativos y a los resultados del ejercicio 1999.

En el Apéndice I se recoge más información acerca de NH Hoteles.

### **Información acerca de Krasnapolsky**

Krasnapolsky, con sede en Holanda, es una importante compañía hotelera europea que gestiona en la actualidad 64 hoteles con más de 10.000 habitaciones, la mayoría bajo las marcas Barbizon, Golden Tulip y Tulip Inn, y tiene un fuerte posicionamiento en Holanda y Bélgica, especialmente en Amsterdam y Bruselas. Krasnapolsky tiene acuerdos comerciales con KLM, la línea aérea holandesa, Northwest Airlines y Pegasus Systems Inc., un importante proveedor de tecnología y sistemas especializado en el sector hotelero.

Krasnapolsky cerró el ejercicio 1999 con una cifra de negocios, EBITDA y beneficio neto de 233,2 millones, 67,9 millones y 26,0 millones de Euros, respectivamente. A 31 de diciembre de 1999, los fondos propios de Krasnapolsky totalizaban 273,7 millones de Euros y tenía una deuda neta de 262,0 millones de Euros. Krasnapolsky está admitida a cotización en la Bolsa de Amsterdam y su capitalización bursátil al 20 de abril de 2000 (último día de cotización antes del anuncio de la operación), ascendía a, aproximadamente, 411 millones de Euros.

En el Apéndice II se incluye información adicional sobre Krasnapolsky.

### **Situación actual y perspectivas**

Tanto NH Hoteles como Krasnapolsky han alcanzado, durante el primer trimestre del ejercicio 2000, sólidos resultados operativos, dado que los niveles de ocupación, precio medio, ingresos y EBITDA han superado ampliamente a los del año anterior. Los Consejos de ambas compañías tienen el convencimiento de que esta positiva evolución continuará a lo largo de todo el año 2000 y una gran confianza acerca de las perspectivas del nuevo Grupo.

### **Calendario y procedimiento**

La oferta de NH Hoteles será lanzada con la mayor brevedad posible sujeta, entre otras condiciones, a la finalización del mutuo proceso de comprobación y a la aprobación por parte de los accionistas de NH Hoteles del aumento de capital necesario para atender el canje de acciones. Una vez haya sido lanzada la oferta, y durante el periodo de aceptación, se celebrará una Junta General de Accionistas de Krasnapolsky.

El folleto informativo, que se espera sea enviado a los accionistas de Krasnapolsky en junio, establecerá los términos exactos de la integración, así como las condiciones bajo las cuales la oferta de NH Hoteles será vinculante. Una de las condiciones



contempladas será la de que las acciones que acepten la oferta más aquellas que NH Hoteles pudiese adquirir en el mercado antes de la fecha de cierre de la operación representen, al menos, el 95% del capital total emitido por Krasnapolsky a la fecha de cierre de la operación, si bien NH Hoteles puede renunciar a la aplicación de esta condición. La oferta de NH Hoteles se ajustará a toda la normativa aplicable, incluyendo la Ley Holandesa de Fusiones, la regulación de las Bolsas de Madrid y Amsterdam, el Código Civil Holandés y la Ley de Sociedades Anónimas Española.

Se prevé que la integración sea efectiva a lo largo del mes de julio próximo. El Grupo combinado reportará sus primeros datos consolidados al 31 de diciembre de 2000, con los datos financieros de Krasnapolsky consolidados desde la fecha efectiva de integración.

Del presente proyecto de integración se ha dado cuenta al Comité de Fusiones y a los organismos supervisores de las Bolsas así como a los representantes de los trabajadores.

### **Otros asuntos**

En la actualidad existen en circulación diversas series de acciones preferentes no cotizadas de Krasnapolsky. En conjunto, estas acciones suponen aproximadamente un 25,4% del capital de la Sociedad y un 18,4% de sus derechos de voto. De acuerdo con los términos y condiciones de emisión de estas acciones, NH Hoteles y Krasnapolsky tienen intención de analizar en breve plazo las implicaciones de la integración con los titulares de acciones preferentes.

Los titulares de opciones concedidas por Krasnapolsky con anterioridad al año 2000 deberán ejercitar las mismas, haciéndose asimismo una propuesta a los poseedores de opciones concedidas a lo largo del año 2000. Todos los detalles referentes a las opciones y a su tratamiento en relación con la integración se incluirán en el correspondiente folleto informativo.

NH Hoteles solicitará la admisión a cotización de sus acciones en la Bolsa de Amsterdam.

NH Hoteles ha sido asesorado por Bear, Stearns International Limited. Krasnapolsky ha sido asesorado por ABN AMRO Bank N.V.

Este resumen debe ser leído como parte integrante de todo el comunicado

### **Comunicado de prensa y presentación a analistas**

#### ***Madrid***

NH celebrará una rueda de prensa hoy a la 1:00 p.m. y una presentación para analistas a las 4:30 p.m. Ambos eventos tendrán lugar en el hotel NH Eurobuilding – C / Padre Damián, 23. Madrid 28036

#### ***Amsterdam***

Krasnapolsky celebrará una rueda de prensa hoy a la 1:30 p.m. y una presentación para analistas a las 3:30 p.m. Ambos eventos tendrán lugar en el Grand Hotel Krasnapolsky, Dam 9, Amsterdam.

**Personas de contacto**

**NH Hoteles S.A.**

Roberto Chollet Ibarra  
*Director General Económico Financiero*

Stephen J. Matlin  
*Director de Desarrollo Corporativo*

**Bear, Stearns International Limited**

Lonny Henry  
Philip Mastriforte

**Krasnapolsky Hotels & Restaurants N.V.**

Saskia Simons  
*Directora de Comunicación Corporativa*

**ABN AMRO Bank N.V.**

Victor Claessens

*Bear, Stearns International Limited (que está supervisada en el Reino Unido por la "Securities and Futures Authorities") está actuando para NH Hoteles, S.A. exclusivamente con relación a la integración propuesta, y no será responsable frente a ninguna otra persona distinta de NH Hoteles, S.A. por las prestaciones facilitadas a los clientes de Bear, Stearns International Limited, ni del asesoramiento prestado con relación a la integración propuesta.*

*ABN AMRO Bank N.V. está actuando para NH Hoteles, S.A. exclusivamente con relación a la integración propuesta, y no será responsable frente a ninguna otra persona distinta de NH Hoteles, S.A. por las prestaciones facilitadas a los clientes de ABN AMRO Bank N.V., ni del asesoramiento prestado con relación a la integración propuesta.*

## **Apéndice I**

### **Información adicional sobre NH**

#### **Perfil de la compañía**

*NH Hoteles (www.nh-hoteles.com) es la mayor compañía de hoteles urbanos de España, presente en 43 ciudades y uno de los grupos hoteleros más grandes de Europa. Desde su fundación en 1978, NH se ha convertido en una de las principales cadenas hoteleras del país. A 31 de marzo de 2000, NH operaba 90 hoteles con 10.515 habitaciones (incluido el hotel de Lisboa, cuya apertura está prevista a principios de mayo).*

*NH cotiza en el Mercado Continuo y es miembro del selectivo IBEX 35. Los gestores de la compañía poseen aproximadamente un 4.2% de las acciones de NH, siendo el resto "free float".*

---

#### **Historia**

Fundada en 1978, NH pasó de tener un hotel a tener 16 a lo largo de 10 años. En 1988, una compañía holding cotizada, COFIR (Corporación Financiera Reunida, S.A.), adquirió un tercio de las acciones de NH Hoteles. Desde 1988 hasta 1995, COFIR fue aumentando su participación a través de diversas ampliaciones de capital, hasta alcanzar dos tercios del capital. En 1993, el Consejero Delegado de NH, Gabriele Burgio, toma las riendas del Grupo COFIR. En 1996, el mayor accionista de COFIR, el financiero italiano Carlo de Benedetti, vendió su participación. Al mismo tiempo, el Sr. Burgio acomete entonces un proceso de concentración, vendiendo las participaciones no estratégicas. Un año más tarde, en 1997, el fundador de NH dejó la compañía, quedando COFIR con el control del 100% de la empresa hotelera. Poco después, COFIR absorbió NH Hoteles, S.A. y cambió su denominación social por la de NH Hoteles, que había pasado a ser el principal negocio del Grupo.

En marzo de 1999, NH vendió su participación mayoritaria del 56% en el último de sus negocios no estratégicos, Arco Bodegas Unidas, S.A. por 107 millones de euros. A finales de ese mismo año, NH aumentó su participación en Sotogrande hasta el 91.5%. Sotogrande es un prestigioso complejo vacacional con campos de golf situado en la Costa del Sol. En ese mismo año, NH adquirió un 19.1% de Jolly Hotels. Jolly es la compañía de hoteles urbanos líder en Italia, que cuenta con 35 hoteles y más de 6.000 habitaciones. Posee hoteles en todas las ciudades italianas relevantes y además tiene presencia en Amsterdam, Bruselas, Nueva York y París. Actualmente existen 2.000 habitaciones en proyecto. Otro hecho a destacar es la creación de una alianza con Caja Madrid, la segunda Caja de Ahorros del país, dentro de la cual se incluyen entre otros activos, el Casino de Madrid y un campo de golf.

#### **NH en la actualidad**

*NH es una de las marcas hoteleras más conocidas en el mercado doméstico: un 92% de los españoles consideran a NH la cadena hotelera líder en el segmento urbano. En los dos últimos años, la compañía ha lanzado la marca *NH Express* dentro del segmento*

económico, y tiene como objetivo alcanzar 2.000 habitaciones en el año 2001. Además, NH ha empezado a extender su modelo en la región Mercosur junto a su socio Equity International Properties, uno de los mayores inversores privados del sector inmobiliario en el mundo. NH prevé contar con 5.000 habitaciones en Latinoamérica en los próximos 2 – 3 años.

En el tradicional segmento 4 estrellas, la compañía tiene como objetivo añadir 800 habitaciones al año.

Sotogrande es ampliamente reconocido como un atractivo complejo turístico. NH está contemplando diferentes alternativas que maximicen el valor de esta compañía, entre otras, la venta de parcelas y condominios junto a la explotación del hotel y campo de golf Almenara.

El fuerte posicionamiento en su mercado, la calidad de sus habitaciones y trato al cliente junto con unos gestores profesionales y emprendedores han hecho de NH una de las marcas más reconocidas de Europa.

### Hoteles de NH (a 31 de Marzo de 2000) <sup>(1)</sup>

| Número de hoteles       |             |               |             |              |              |
|-------------------------|-------------|---------------|-------------|--------------|--------------|
|                         | Propiedad   | Arrendamiento | Gestión     | Total        | %            |
| NH España               | 25          | 41            | 10          | 76           | 84.4         |
| NH Express              | 1           | 4             | 3           | 8            | 8.9          |
| NH Latinoamérica        | 3           | -             | 3           | 6            | 6.7          |
| <b>Total</b>            | <b>29</b>   | <b>45</b>     | <b>16</b>   | <b>90</b>    | <b>100.0</b> |
| <i>% sobre el total</i> | <i>32.2</i> | <i>50.0</i>   | <i>17.8</i> | <i>100.0</i> |              |

| Número de habitaciones  |              |               |              |               |              |
|-------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                         | Propiedad    | Arrendamiento | Gestión      | Total         | %            |
| NH España               | 3.591        | 4.815         | 891          | 9.297         | 88.4         |
| NH Express              | 43           | 293           | 159          | 495           | 4.7          |
| NH Latinoamérica        | 371          | -             | 352          | 723           | 6.9          |
| <b>Total</b>            | <b>4.005</b> | <b>5.108</b>  | <b>1.402</b> | <b>10.515</b> | <b>100.0</b> |
| <i>% sobre el total</i> | <i>38.1</i>  | <i>48.6</i>   | <i>13.3</i>  | <i>100.0</i>  |              |

- (1) Los hoteles en propiedad incluyen dos hoteles (Plaza Armas - Sevilla (262 habitaciones), Aránzazu - San Sebastian (180 habitaciones)) que son explotados bajo un derecho de uso sobre el suelo y un hotel (Ciudad de Valladolid (80 habitaciones)) que ha sido vendido en una operación de "lease-back" en Abril 2000.
- (2) Dentro de los hoteles en gestión, se incorpora el hotel de Lisboa (83 habitaciones), cuya apertura está prevista para el mes de Mayo.

### Localización geográfica de los hoteles NH (a 31 de marzo de 2000)

|                               | Hoteles   | %            | Habitaciones  | %            |
|-------------------------------|-----------|--------------|---------------|--------------|
| Madrid                        | 23        | 25.6         | 3.099         | 29.5         |
| Barcelona                     | 12        | 13.3         | 1.584         | 15.1         |
| Zaragoza                      | 4         | 4.4          | 375           | 3.6          |
| Valencia                      | 4         | 4.4          | 561           | 5.3          |
| Otras ciudades <sup>(1)</sup> | 41        | 45.6         | 4.173         | 39.7         |
| Latinoamérica                 | 6         | 6.7          | 723           | 6.9          |
| <b>Total</b>                  | <b>90</b> | <b>100.0</b> | <b>10.515</b> | <b>100.0</b> |

<sup>(1)</sup> Incluye un hotel en gestión en Lisboa (83 habitaciones)

NH tiene actualmente 21 hoteles en proyecto con más de 2.500 habitaciones.

## Consejo de Administración y Equipo directivo de NH

El Consejo de Administración está formado por el Presidente y Consejero Delegado de NH, Gabriele Burgio, y siete consejeros independientes.

| Consejo de Administración                       | Comité de Dirección               |
|---|-----------------------------------|
| Gabriele Burgio                                 | Gabriele Burgio                   |
| Ramón Blanco Balín                              | Ignacio Aranguren González-Tarrío |
| José de Nadal Capará                            | Roberto Chollet Ibarra            |
| Rodrigo Echenique Gordillo                      | Luis Javier García Muñoz          |
| Manuel Herrando y Prat de la Riba               | Heraclio López Sevillano          |
| Alfonso Merry del Val Gracie                    |                                   |
| Pedro Olabarria Delclaux                        |                                   |
| Luis F. Romero García                           |                                   |
| José María Mas Millet (Secretario-No Consejero) |                                   |

## Cifras relevantes - Cuenta de pérdidas y ganancias (En millones de Euros)

| A 31 de Diciembre                 | 1996  | 1997  | 1998  | 1999  |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Ingresos totales                  |       |       |       |       |
| EBITDA <sup>(1)</sup>             | 127.3 | 164.2 | 198.5 | 269.7 |
| EBIT <sup>(2)</sup>               | 23.7  | 35.1  | 49.4  | 77.7  |
| Beneficio Neto <sup>(3) (4)</sup> | 7.1   | 20.5  | 31.5  | 55.7  |
|                                   | 5.5   | 20.2  | 25.9  | 64.5  |

<sup>(1)</sup> Beneficio antes de amortizaciones, intereses e impuestos

<sup>(2)</sup> Beneficio antes de intereses e impuestos

<sup>(3)</sup> En las cifras de 1998 y 1999 Sotogrande se ha consolidado por integración global. En 1996 y 1997 se ha hecho una integración proforma de Sotogrande para facilitar la comparación.

<sup>(4)</sup> Los resultados de 1999 incluyen beneficios extraordinarios después de impuestos procedentes de la venta de Arco Bodegas Unidas (+ 25.1 millones de Euros) así como una provisión por las acciones en autocartera (- 11.0 millones de Euros). El Beneficio neto de las operaciones corrientes fue de 50.3 millones de Euros, lo que supone un margen de beneficio neto del 18.7% y un incremento del 118% sobre los resultados del 1998.

## Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada (En millones de Euros)

| A 31 de Diciembre <sup>(1)</sup>                     | 1998         | 1999         |
|--|--------------|--------------|
| Ingresos   | 132.4        | 248.5        |
| Otros ingresos                                       | 3.3          | 4.4          |
| Ventas - Sotogrande                                  | 12.8         | 16.7         |
| <b>Total Ingresos</b>                                | <b>148.5</b> | <b>269.7</b> |
| Costes Directos                                      | 119.2        | 158.6        |
| <b>Beneficio Bruto de Explotación</b>                | <b>29.2</b>  | <b>111.1</b> |
| Arrendamientos e Impuesto sobre inmuebles            | 29.8         | 33.3         |
| <b>EBITDA</b>  | <b>49.4</b>  | <b>77.7</b>  |
| Amortizaciones y provisiones                         | 7.9          | 22.0         |
| <b>EBIT</b>  | <b>61.5</b>  | <b>55.7</b>  |
| Gastos financieros                                   | 3.2          | 14.4         |
| Ingresos por participaciones puestas en equivalencia | (5.0)        | (0.8)        |
| Resultados extraordinarios                           | 3.6          | (56.6)       |
| <b>EBT</b>   | <b>60.8</b>  | <b>98.6</b>  |
| Impuesto de Sociedades                               | 1.6          | 30.2         |
| <b>Beneficio neto antes de socios externos</b>       | <b>29.2</b>  | <b>68.4</b>  |
| Socios externos                                      | 3.3          | 3.9          |
| <b>Beneficio neto atribuible</b>                     | <b>25.9</b>  | <b>64.5</b>  |

<sup>(1)</sup> Para facilitar la comparación de los resultados de 1999 y 1998 se ha integrado globalmente Sotogrande, S.A.

## Balance de Situación Consolidado (En millones de Euros)

| A 31 de Diciembre            | 1998         | 1999         |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Inmovilizado Inmaterial      | 34.1         | 36.7         |
| Inmovilizado Material        | 230.2        | 454.9        |
| Inmovilizado Financiero      | 125.8        | 110.7        |
| Fondo de Comercio            | 1.4          | 49.9         |
| Otros activos                | 3.2          | 3.9          |
| Activo circulante            | 80.3         | 155.2        |
| <b>Total ACTIVO</b>          | <b>475.1</b> | <b>811.3</b> |
| Fondos Propios               | 171.3        | 201.3        |
| Resultado del ejercicio      | 25.9         | 64.5         |
| Socios externos              | 11.2         | 48.4         |
| Otros pasivos                | 2.3          | 2.3          |
| Provisiones                  | 4.8          | 14.2         |
| Deuda Bancaria a Largo Plazo | 160.7        | 327.9        |
| Acreedores a Largo Plazo     | 29.3         | 24.5         |
| Otros pasivos a Largo plazo  | 12.3         | 36.9         |
| Otros pasivos a Corto Plazo  | 57.4         | 91.3         |
| <b>Total PASIVO</b>          | <b>475.1</b> | <b>811.3</b> |

## **Apéndice II**

### **Información adicional sobre Krasnapolsky**

#### **Perfil de la compañía**

*Krasnapolsky ([www.goldentuliphotels.nl](http://www.goldentuliphotels.nl) y [www.krasnapolsky.com](http://www.krasnapolsky.com)), que opera bajo la marca Golden Tulip, es una compañía holandesa propietaria de una cadena internacional de hoteles de 3, 4 y 5 estrellas. En la actualidad cuenta con 64 hoteles y más de 10.000 habitaciones. Junto a la empresa de franquicias Golden Tulip Worldwide, Golden Tulip Hotels es el 12º consorcio hotelero del mundo con más de 400 hoteles en 53 países.*

#### **Historia**

En 1961, mientras las grandes cadenas internacionales intentan tomar posiciones en el mercado holandés, dieciséis operadores hoteleros independientes unen sus fuerzas para crear una plataforma común de marketing y ventas bajo el nombre Golden Tulip Hotels Holland. La alianza adquiere en 1975 una dimensión mundial con la incorporación de la aerolínea holandesa KLM. Con el tiempo otros hoteles se fueron adhiriendo a la plataforma que cambió su nombre a Golden Tulip Worldwide. De esta alianza surge Golden Tulip International, que aporta capacidad de gestión y experiencia en el desarrollo de hoteles.

En 1998, Golden Tulip International se fusionó con Krasnapolsky Hotels & Restaurants, una cadena hotelera holandesa cotizada en la Bolsa de Amsterdam cuyo origen es el famoso Grand Hotel Krasnapolsky de Amsterdam. Ambas partes estaban convencidas de que el resultado de la fusión traería consigo significativos aumentos en la cuota de mercado y oportunidades de crecimiento en el exterior. Desde 1999, el negocio ha operado bajo el nombre Golden Tulip Hotels, aunque está registrada en la Bolsa de Amsterdam como Krasnapolsky Hotels & Restaurants N.V. El negocio de franquicias de Golden Tulip Worldwide tiene un acuerdo con la cadena hotelera.

#### **Krasnapolsky en la actualidad**

Junto a Golden Tulip Worldwide, Golden Tulip Hotels es cada vez más reconocida como una marca global. Su estrecha colaboración con Pegasus Systems Inc, el mayor proveedor de sistemas de reservas y redes de distribución del mundo, le ha permitido posicionarse con fuerza en la industria hotelera internacional. Los vínculos con otros proveedores de servicios, como su 'socio de viajes', KLM, le aportan además otras ventajas significativas.

Con casi cuarenta años de experiencia en la gestión, marketing y comercialización de hoteles, una sólida posición financiera y continuas inversiones en capital humano y tecnología, Golden Tulip Hotels tiene tanto la ambición como el potencial para alcanzar cotas más altas en los próximos años.



### Hoteles de Krasnapolsky (a 31 de Marzo de 2000)

| Número de Hoteles                                |             |               |             |              |              |
|--|-------------|---------------|-------------|--------------|--------------|
|  | Propiedad   | Arrendamiento | Gestión     | Total        | %            |
| Tulip Inn (3 estrellas)                          | 5           | 3             | 4           | 12           | 18.8         |
| Golden Tulip (4 estrellas)                       | 23          | 7             | 17          | 47           | 73.4         |
| Krasnapolsky/Barbizon/Crowne Plaza (5 estrellas) | 3           | -             | 2           | 5            | 7.8          |
| <b>Total</b>                                     | <b>31</b>   | <b>10</b>     | <b>23</b>   | <b>64</b>    | <b>100.0</b> |
| <i>% sobre el total</i>                          | <i>48.4</i> | <i>15.6</i>   | <i>35.9</i> | <i>100.0</i> |              |

| Número de habitaciones                           |              |               |              |               |              |
|--|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|  | Propiedad    | Arrendamiento | Gestión      | Total         | %            |
| Tulip Inn (3 estrellas)                          | 522          | 472           | 271          | 1.265         | 12.6         |
| Golden Tulip (4 estrellas)                       | 4.170        | 1.154         | 1.762        | 7.086         | 70.8         |
| Krasnapolsky/Barbizon/Crowne Plaza (5 estrellas) | 1.103        | -             | 548          | 1.651         | 16.5         |
| <b>Total</b>                                     | <b>5.795</b> | <b>1.626</b>  | <b>2.581</b> | <b>10.002</b> | <b>100.0</b> |
| <i>% sobre el total</i>                          | <i>57.9</i>  | <i>16.3</i>   | <i>25.8</i>  | <i>100.0</i>  |              |

### Localización geográfica de los Hoteles de Krasnapolsky (a 31 de Marzo de 2000)

|              | Hoteles   | %          | Habitaciones  | %          |
|--------------|-----------|------------|---------------|------------|
| Holanda      | 34        | 53         | 5.827         | 58         |
| Bélgica      | 19        | 30         | 2.078         | 21         |
| Alemania     | 2         | 3          | 336           | 3          |
| Israel       | 1         | 1.5        | 306           | 3          |
| Cuba         | 1         | 1.5        | 283           | 3          |
| Suiza        | 3         | 5          | 271           | 3          |
| Túnez        | 1         | 1.5        | 265           | 3          |
| Ghana        | 1         | 1.5        | 234           | 2          |
| Malta        | 1         | 1.5        | 205           | 2          |
| Sudáfrica    | 1         | 1.5        | 197           | 2          |
| <b>Total</b> | <b>64</b> | <b>100</b> | <b>10.002</b> | <b>100</b> |

Krasnapolsky tiene en la actualidad 5 hoteles en proyecto con mas de 1.200 habitaciones. Adicionalmente, posee 5 restaurantes, 2 de ellos en régimen de arrendamiento.

### Consejo de Administración de Krasnapolsky

| Consejo de Vigilancia | Comité de Dirección    |
|-----------------------|------------------------|
| Mr. B. s'Jacob        | W.J.M. van den Dijssel |
| Drs. R. den Besten    | Drs. Th. A.H. Bas      |
| Mr. A. Ruys           | H. Lodder              |
| Mr. E.D. Wiersma      |                        |

### Cifras relevantes - Cuenta de Pérdidas y Ganancias (En millones de Euros)

| A 31 de Diciembre     | 1996 | 1997 | 1998  | 1999  |
|-----------------------|------|------|-------|-------|
| Ingresos totales      |      |      |       |       |
| EBITDA <sup>(1)</sup> | 30.8 | 39.2 | 129.0 | 233.1 |
| EBIT <sup>(2)</sup>   | 7.3  | 8.6  | 36.4  | 67.9  |
| Bº Neto               | 5.3  | 6.6  | 29.1  | 51.5  |
|                       | 2.4  | 3.6  | 17.3  | 26.0  |

<sup>(1)</sup> Beneficio antes de Amortizaciones, Intereses e Impuestos

<sup>(2)</sup> Beneficio antes de Intereses e Impuestos

### Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada (En millones de Euros)

| A 31 de Diciembre                     | 1998        | 1999        |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Total Ingresos                        | 129.0       | 233.1       |
| Coste de las Ventas - Hoteles         | 15.7        | 23.2        |
| Sueldos y Salarios                    | 45.4        | 83.5        |
| Gastos de otros departamentos         | 9.1         | 17.3        |
| Gastos Generales                      | 12.3        | 23.4        |
| Gastos de marketing y ventas          | 2.7         | 5.4         |
| <b>Beneficio Bruto de Explotación</b> | <b>41.7</b> | <b>80.3</b> |
| Arrendamientos                        | 5.5         | 10.1        |
| Impuestos, Seguros                    | 0.9         | 2.3         |
| Gastos Financieros                    | 3.6         | 15.2        |
| Amortizaciones                        | 9.3         | 16.4        |
| Resultados por diferencias de cambio  | -           | (0.5)       |
| <b>Beneficio antes de impuestos</b>   | <b>20.5</b> | <b>36.8</b> |
| Impuesto de Sociedades                | 3.2         | 8.8         |
| Participaciones                       | -           | 1.7         |
| Minoritarios                          | -           | 0.2         |
| <b>Beneficio Neto atribuible</b>      | <b>17.3</b> | <b>26.0</b> |

### Balance de Situación Consolidado (En millones de Euros)

| A 31 de Diciembre                      | 1998         | 1999         |
|--|--------------|--------------|
| Inmovilizado Material                  | 314.2        | 607.1        |
| Inmovilizado Financiero                | 6.5          | 4.8          |
| Activo Circulante                      | 36.2         | 74.3         |
| <b>Total ACTIVO</b>                    | <b>356.9</b> | <b>686.2</b> |
| Fondos Propios                         | 135.1        | 247.7        |
| Resultado del Ejercicio <sup>(1)</sup> | -            | 26.0         |
| Socios externos                        | -            | 2.8          |
| Provisiones, Impuestos diferidos       | 18.6         | 43.4         |
| <b>Capital Garantizado</b>             | <b>153.7</b> | <b>319.9</b> |
| Provisiones                            | 1.2          | 2.8          |
| Deuda Bancaria a Largo Plazo           | 159.7        | 295.3        |
| Deuda a Corto Plazo                    | 42.2         | 68.1         |
| <b>Total PASIVO</b>                    | <b>356.9</b> | <b>686.2</b> |

<sup>(1)</sup> Antes de reparto de dividendos