
NUEVO SOL MELIÁ

Presentación de la operación

Madrid, 23 de noviembre

CREACIÓN DE UN GRAN GRUPO

TURISTICO

➤ Presencia en 25 países con 250 hoteles :

- 77 HOTELES EN PROPIEDAD
- 49 HOTELES EN FRANQUICIA
- 12 HOTELES EN ALQUILER
- 112 HOTELES EN GESTION CON TERCEROS

➤ Uno de los líderes de la industria hotelera, con 18 millones de estancias:

- LIDER EN ESPAÑA
- LIDER EN LATINOAMERICA
- 2º LUGAR EN EUROPA

➤ En 1999, más de 100.000 millones de pesetas de Ingresos, 35.000 millones de pesetas de Cash Flow y 17.000 millones de pesetas de Beneficio Neto

SE CREA UN GRAN GRUPO TURISTICO (Cont')

- El nuevo grupo nace con un apalancamiento financiero del 10%, el más bajo del sector
- Standard & Poor's ha concedido a Sol Meliá el rating más alto de la industria hotelera
- El nuevo Sol Meliá será la novena compañía hotelera mundial por capitalización bursátil

RAZONES PARA LA INTEGRACIÓN DEL GRUPO

- Modelo flexible de crecimiento para aprovechar las oportunidades de crecimiento de los mercados internacionales
- Optimización de la capacidad financiera
- Incremento del CFPA 99 en un 62%
(CFPA 99: Nuevo Sol Meliá 501ptas vs. 309 en Sol Meliá pre-fusión)
- Se mejora la liquidez y el tamaño bursátil de la compañía
- Diversificación y calidad del cash flow
- Este enfoque estratégico renovado coincide con el proceso de integración propiedad/gestión en el sector en los últimos dos años

PARA ALCANZAR ESTOS OBJETIVOS PROPONEMOS LA SIGUIENTE OPERACIÓN

- 1º SOL lanza una OPA sobre MIA (canje de acciones)
- 2º SOL fusiona por absorción Inmotel



VALORACIÓN Y RELACIÓN DE CANJE

Relación de canje: 0,9 acciones de Sol Meliá por 1 acción de MIA

2,727 acciones de Sol Meliá por 1 acción de

INMOTEL

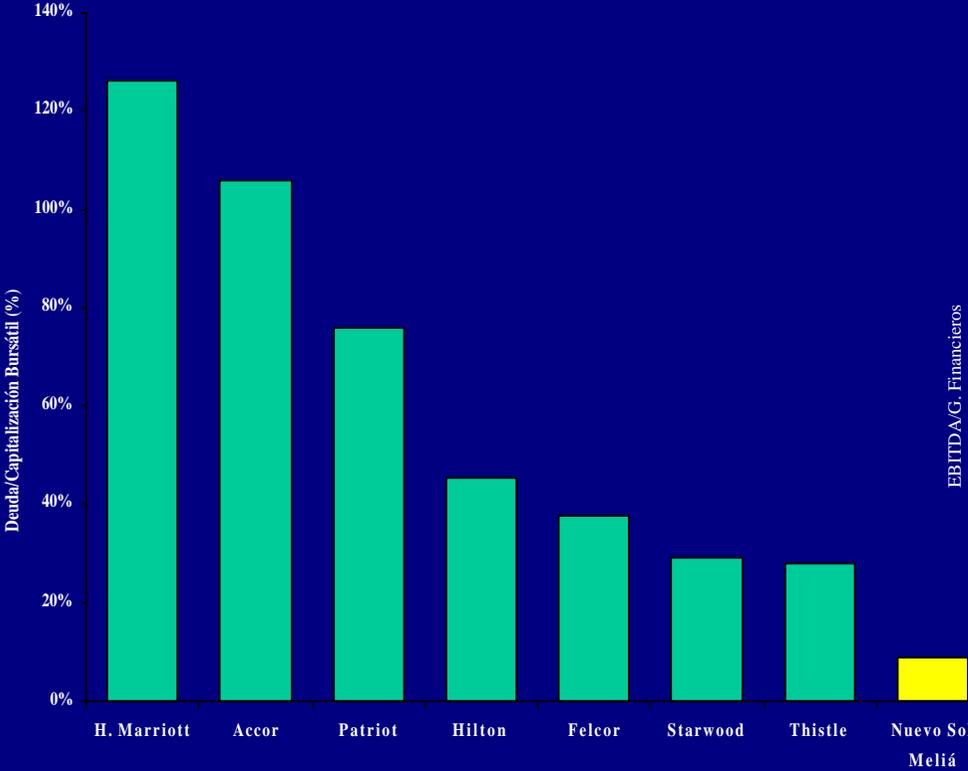
	MIA	INMOTEL	SOL MELIÁ	NUEVO SOL MELIÁ
Precio acción	5.067	15.354	5.630	5.630
Prima sobre último cierre	12,73%	--	0%	--
Nº acciones	11.750.000	8.025.032	31.000.000	57.490.649
Valor FFPP (Ptas m)	59.537	123.215	174.530	323.672
Deuda neta	3.502	30.183	(2.850)	30.835
Otros ajustes	--	8.157	(31.782)	2.223
EV	63.039	161.555	139.898	356.730
Bº neto atrib 99	3.994	5.192	8.744	17.147
EBITDA 99	8.471	16.453	9.835	34.759
PER 99	14,9x	23,7x	20,0x	18,9x
EV/EBITDA 99	7,5x	9,8x	14,2x	10,3x

UN MODELO ÚNICO DE CRECIMIENTO

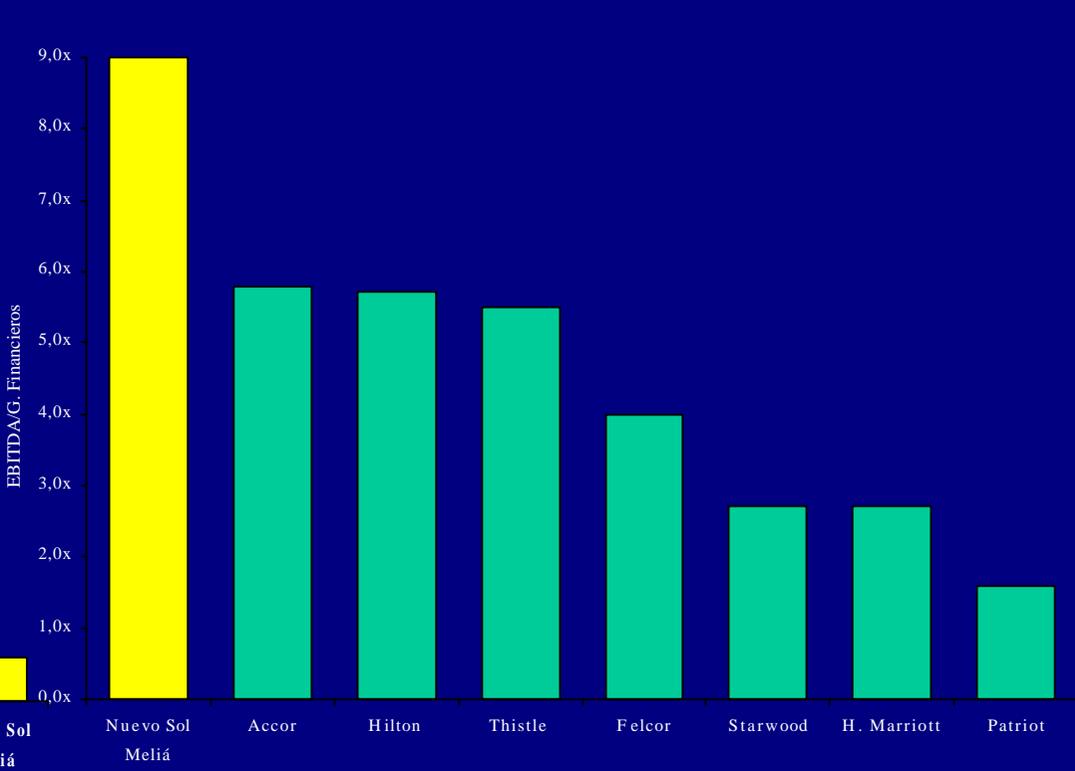
- Que garantiza flexibilidad en la inversión del cash flow generado por el grupo
- Permite flexibilidad absoluta en la incorporación de nuevos hoteles
- Transparencia organizativa que elimina conflictos de intereses entre accionistas y compañías

Y EL MENOR ENDEUDAMIENTO DE LA INDUSTRIA

ENDEUDAMIENTO / CAPITALIZACIÓN



COBERTURA DE GASTOS FINANCIEROS

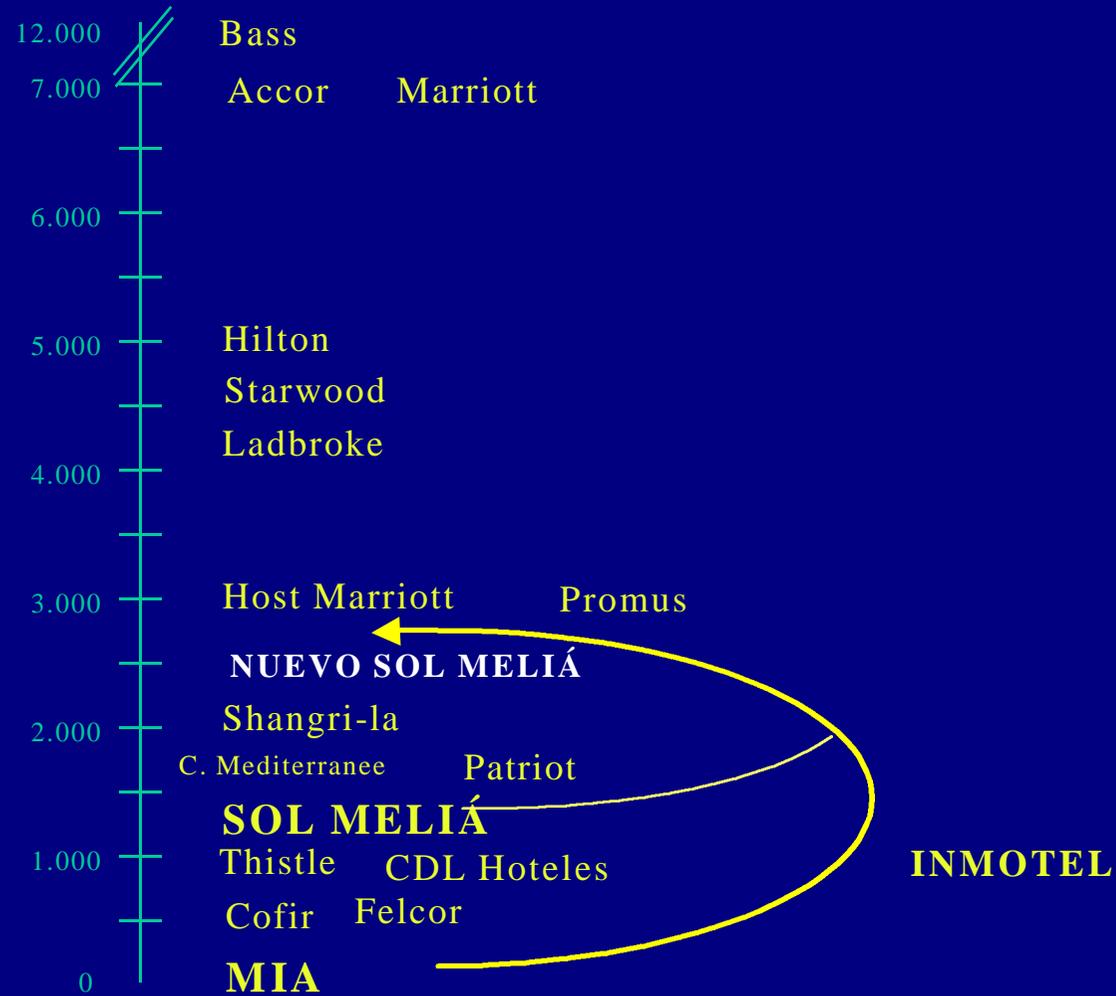


QUE PROPORCIONA UNA CAPACIDAD DE ENDEUDAMIENTO FINANCIERO SUPERIOR A LOS 100.000 MILLONES DE PESETAS

EBITDA99		35.000
Ratio de cobertura EBITDA/ Financieros	@	4x
Gastos financieros		8.750
Coste medio de financiación	@	6%
Capacidad de endeudamiento teórico		145.833
Endeudamiento neto hoy		(31.000)
Capacidad de nueva deuda		114.833
Ratio de endeudamiento total s/ capitalizac.		45%

EL NUEVO SOL MELIÁ ES LA 9ª COMPAÑÍA HOTELERA DEL MUNDO, POR CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL

Ranking
capitalización bursátil
US\$m



INCREMENTO DEL CASH FLOW POR ACCION PARA LOS ACCIONISTAS DE SOL MELIA

Crecimiento estimado EBITDA

	<u>99/ 98</u>	<u>00/ 99</u>
Sol Meliá	13,5%	17,2%
Nuevo Sol Meliá	23,5%	21,4%

Crecimiento estimado de los beneficios por acción

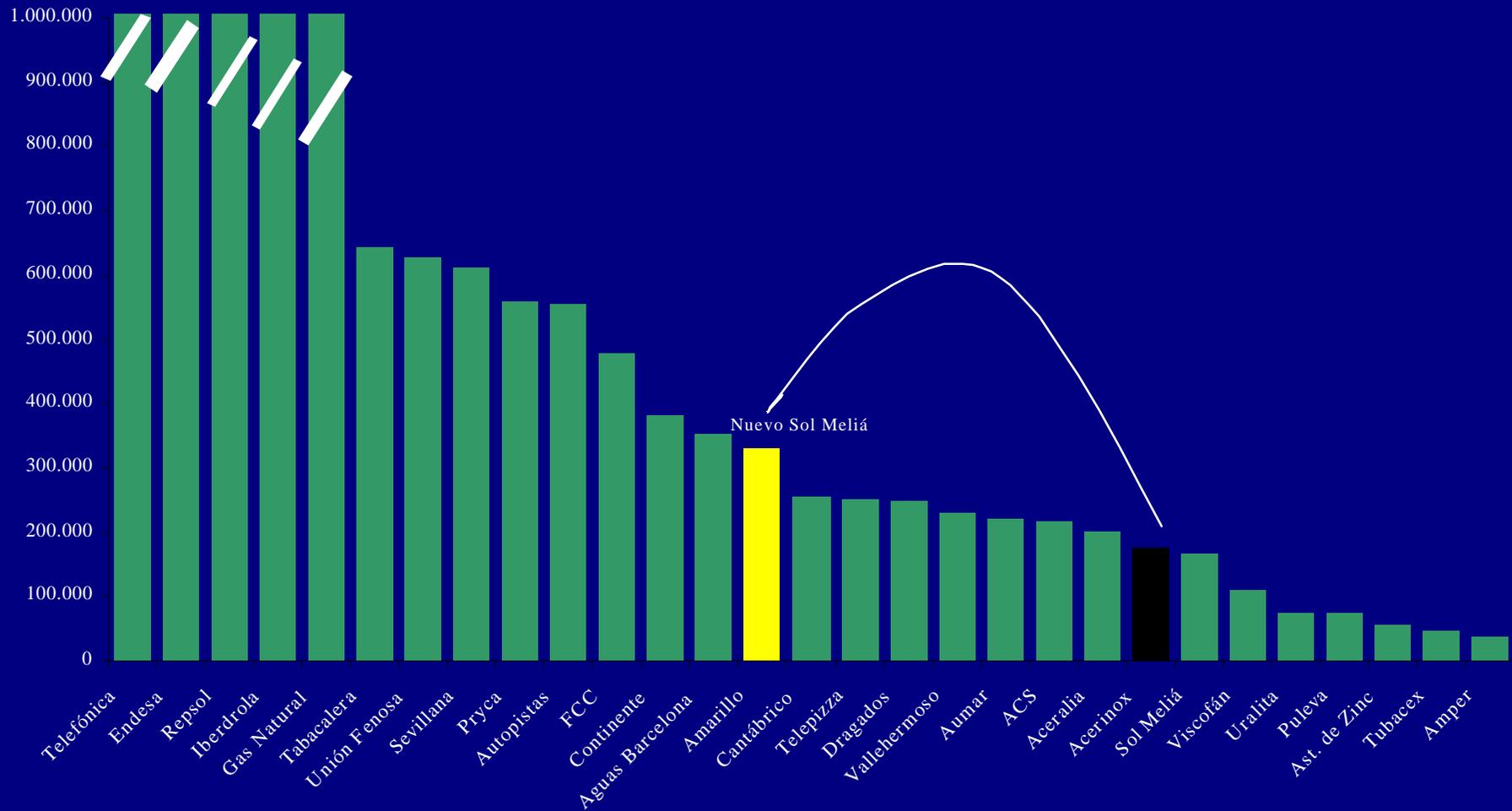
	<u>BPA 99</u>	<u>CFPA 99</u>
Sol Meliá	282	309
Nuevo Sol Meliá	298	501
Crec.	5,7%	62,1%

EL REPOSICIONAMIENTO ESTRATÉGICO SE ADAPTA A LAS NUEVAS TENDENCIAS DEL MERCADO

- El nuevo Sol Meliá será la 14^o empresa del IBEX no-financiero
- El nuevo Sol Meliá tendrá un free-float de 20 millones de acciones (aprox. 110.000 millones de pesetas), frente a los 15 millones de hoy (aprox.85.000 m de pesetas)
- Los mercados emergentes contribuyen menos del 31% del EBITDA 99 del nuevo Sol Meliá frente al 45% en el Sol Meliá pre-operación

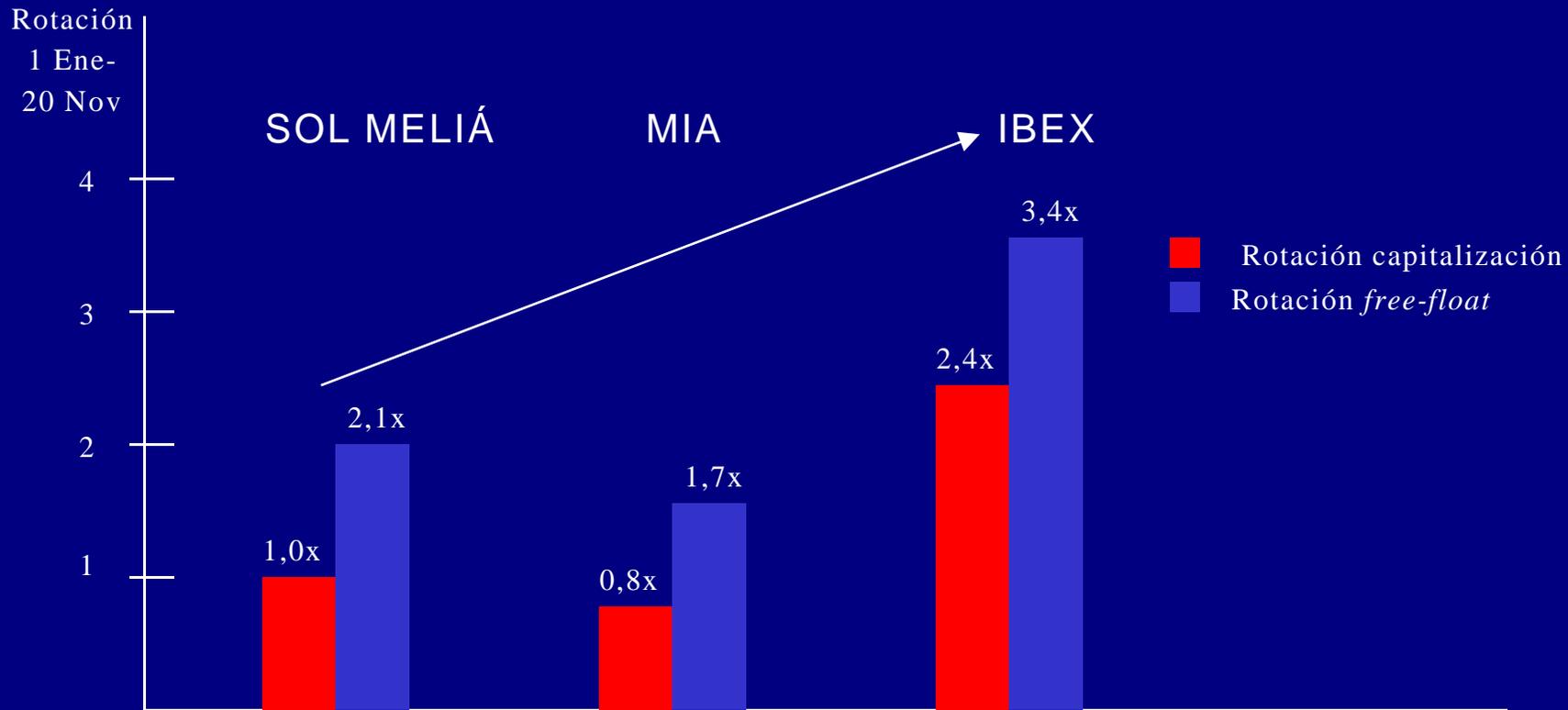
Y EN UNA DE LAS GRANDES EMPRESAS DEL IBEX-35

RANKING POR CAPITALIZACION ACTUAL DE LAS COMPAÑIAS NO FINANCIERAS DEL IBEX-35



INCREMENTANDO SENSIBLEMENTE LA LIQUIDEZ

- El Nuevo Sol Meliá tendrá un free-float de 20 millones de acciones, unos 110.000 millones de pesetas



Volumen medio diario de contratación de Sol Meliá de 99.233 acciones desde 1-ene, precio medio en el período 6.406 ptas/acc.

Volumen medio diario de contratación de MIA de 30.827 acciones desde 1-may, precio medio en el período 5.590 ptas/acc.

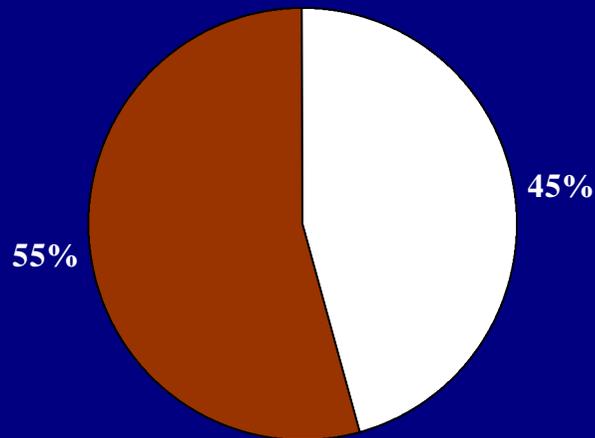
Volumen medio diario IBEX de 300.000 millones de pesetas

MEJORANDO LA CALIDAD DE LOS CASH FLOWS Y DIVERSIFICANDO EL RIESGO

- En la actualidad, el 45% de los ingresos de Sol Meliá provienen de países emergentes. En el nuevo grupo será menos del 27%
- Los países emergentes sólo contribuyen el 31% del EBITDA del Nuevo Sol Meliá

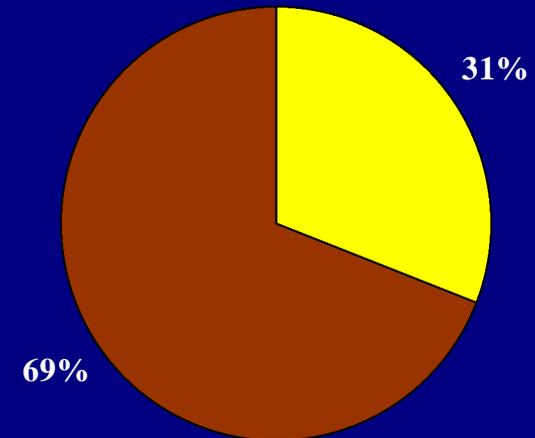
Meliá

CONTRIBUCION A EBITDA DE SOL MELIÁ



■ Latinoamérica+ Asia+ Cuba
■ España+ Europa

CONTRIBUCION AL EBITDA DEL NUEVO SOL MELIÁ



■ Latinoamérica+ Asia+ Cuba
■ España+ Europa

BENEFICIOS PARA LOS ACCIONISTAS DE MIA

- Prima del 12,73% sobre el precio de cierre último
- La relación de canje propuesta, 0,9 acciones de Sol por cada acción de MIA, es mejor que la existente el día de la salida a bolsa de MIA (6.719 pesetas frente a 7.600 pesetas de Sol Meliá: 0,884 acciones)
- Mejoramos la liquidez de MIA (aproximadamente 60 millones de pesetas diarios de media en los últimos 4 meses)
- Mayor calidad del cash flow. El cambio macroeconómico desde abril trae incertidumbres sobre el crecimiento económico de la región latinoamericana y exige mayores tasas de descuento

LA CRECIENTE IMPORTANCIA DEL TAMAÑO EN LA INDUSTRIA HOTELERA

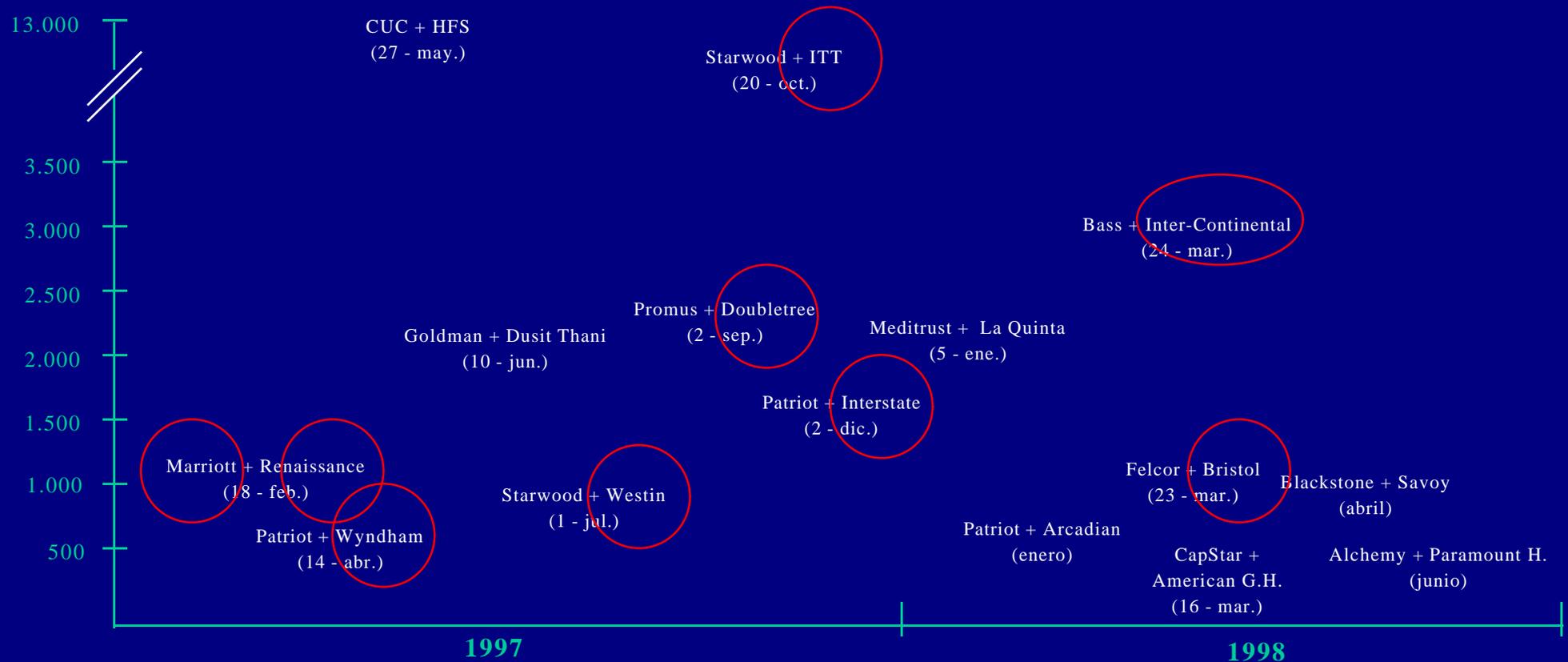
- Sistemas de *yield management*
- Programas de fidelidad
- Programas de reservas
- Necesidad de una marca global, en especial para el cliente de negocios y el norteamericano
- Necesidad de realizar una oferta segmentada al mismo cliente “ONE STOP BRANDING”

HA PROVOCADO UNA ACELERACIÓN DE LOS CAMBIOS DE LA INDUSTRIA

- Concentración. Aceleración del proceso de M&A
- Evolución de los modelos puros de gestión hacia modelos de crecimiento
- Creciente competitividad en la consecución de los contratos de gestión
- Integración vertical de los TT/OO que ahora buscan capacidad hotelera

9 COMPAÑÍAS DE ALTO CONTENIDO GESTOR SE HAN INTEGRADO EN OTROS GRUPOS MAYORES EN 18 MESES

VALORACIÓN DEL TARGET (US\$ m)



○ Alto contenido gestor, más comparables a Sol Meliá

EVOLUCIÓN DE LOS COMPARABLES PUROS

1996

1998

Gestoras/
franquiciadoras Puras

Propietarias/
Integradas

Gestoras/
franquiciadoras

Propietarias/
Integradas

Marriott Intl
Doubletree
Renaissance
Interstate
Bass
Hilton
Wyndham
ITT Sheraton
Four Seasons
Scandic

Accor
Club Med
Ladbroke
Intercontinental
Host Marriott
La Quinta Inns
Granada
Shangri-lá
Jarvis
Promus
Patriot

Starwood
CDL Hotels
Thistle
Millenium &Cophorne

Marriott
Four Seasons
Scandic



Accor
Club Med
Ladbroke + **Hilton**
Bass+ **Intercontinental**
Host Marriott
La Quinta Inns
Granada

Jarvis
Shangri-Lá
Patriot + **Wyndham** +
Interstate
Starwood + **ITT**
Promus + **Doubletree**
Thistle
Millenium &Cophorne

EL CAMBIO MACROECONÓMICO PRESENTA NUEVAS OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS PARA CRECER

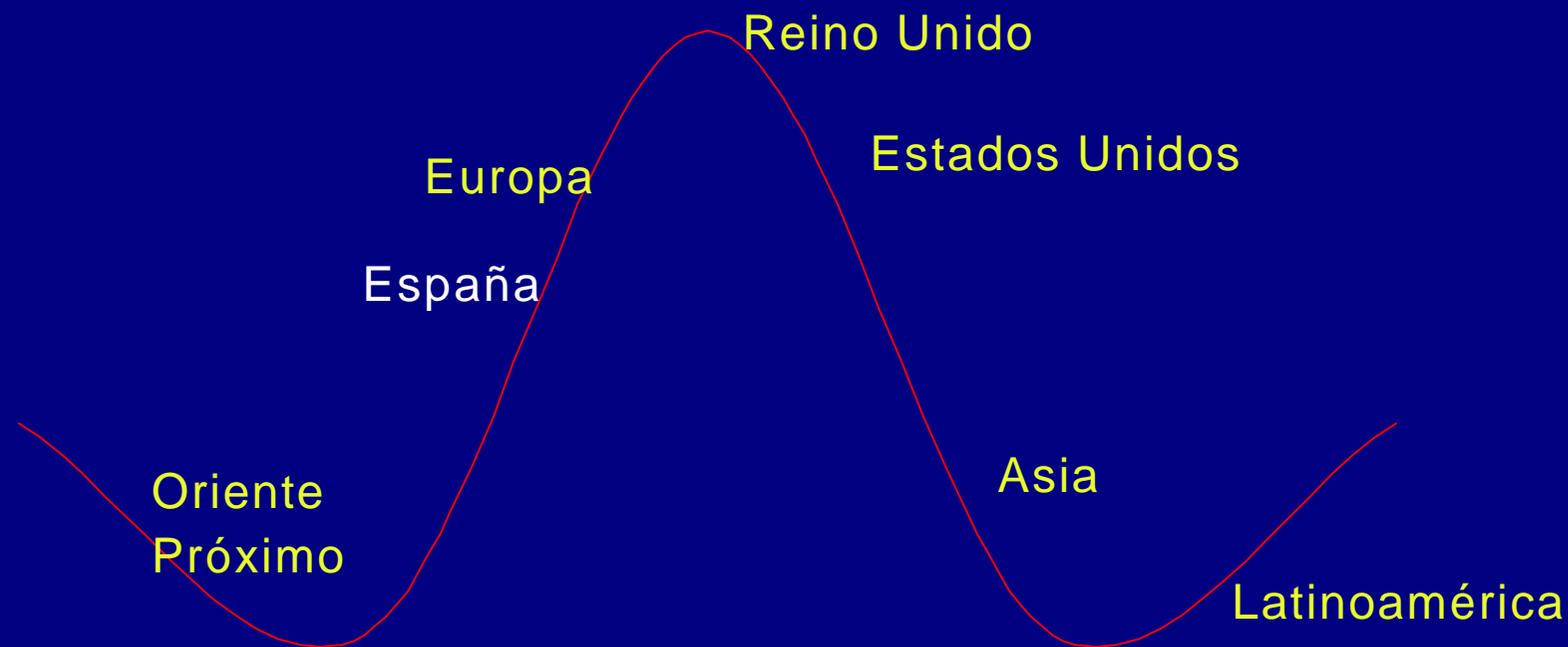
1. ANTICIPACIÓN DE LA FASE DE CORRECCIÓN DEL CICLO EN ALGUNOS PAÍSES RESULTARÁ EN IMPORTANTES OPORTUNIDADES DE ADQUISICIÓN

- Los competidores internacionales no están en una posición financiera adecuada para aprovecharla
- La estructura del nuevo grupo maximiza la flexibilidad para realizar las adquisiciones

2. ENTORNO BAJISTA DE TIPOS DE INTERÉS

- Los tipos de interés se mantienen por debajo del 5%

PROPICIANDO EL MOMENTO OPORTUNO PARA ADQUISICIONES EN DETERMINADAS ZONAS GEOGRÁFICAS

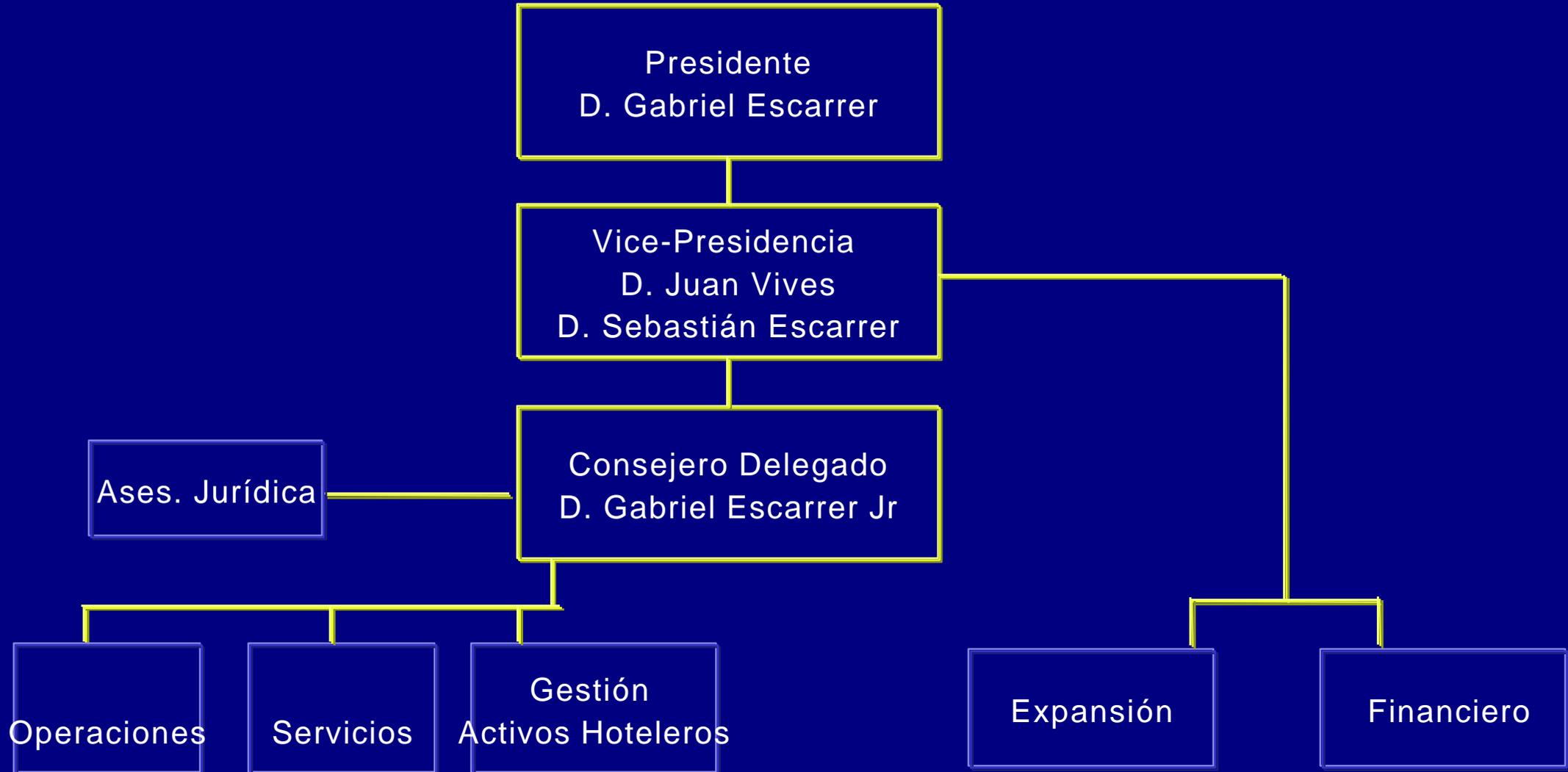


CAPACIDAD DE CRECIMIENTO DEMOSTRADA EN EL PASADO

- Las adquisiciones de Hotasa (1984) y Meliá (1987) demostraron la capacidad de asimilar adquisiciones de similar tamaño al grupo existente entonces
- Sol Meliá ha obtenido más de 100 contratos en gestión desde 1990
- Sol Meliá ha pasado de un beneficio neto de 3.500 millones en 1996 a uno estimado de 7.000 millones en 1998
- MIA en la actualidad cuenta con 6 hoteles en operación y 5 nuevos proyectos serán plenamente operativos antes de finales del año 2000. En términos de EBITDA, el CAGR (tasa anual de crecimiento acumulado) estimado para

1999-00 hasta el 2000-01

LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA RESPONDE A ESTE RETO ESTRATÉGICO



DESCRIPCION DE INMOTEL

DESCRIPCIÓN DE INMOTEL

- Inmotel es el líder en el sector hotelero Español, uno de los más atractivos de Europa en la actualidad,

Inmotel	24.000 habitaciones
RIU	10.480 habitaciones
NH	6.792 habitaciones

(Fuente: Hostelmarket 1997)

- Finalización del programa de reforma de la planta hotelera en 1999, con inversiones por importe de 18.650 millones de pesetas
- Inversiones (23.277 Ptas m) para la incorporación de nuevos activos clave del grupo inicio del programa de expansión europea (Milán)
- Fuertes crecimiento del beneficio operativo EBITDA (CAGR 99-96) del 23%

CARTERA DE HOTELES DE INMOTEL

- Con 23.839 habitaciones Inmotel lidera el sector hotelero en España.
- 7 hoteles de 5 estrellas, 42 hoteles de 4 estrellas y 23 hoteles de 3 estrellas.
- La incorporación del Meliá Milano sienta las bases del proyecto de expansión Europeo

	URBANO VACACIONAL		TOTAL	
HABITACIONES				
Propiedad = 100%	16	35	51	15.110
Propiedad > 50%	7	9	16	4.325
Propiedad < 30%	1	2	3	1.648
Alquiler	5	7	12	2.746
	29	53	82	23.839

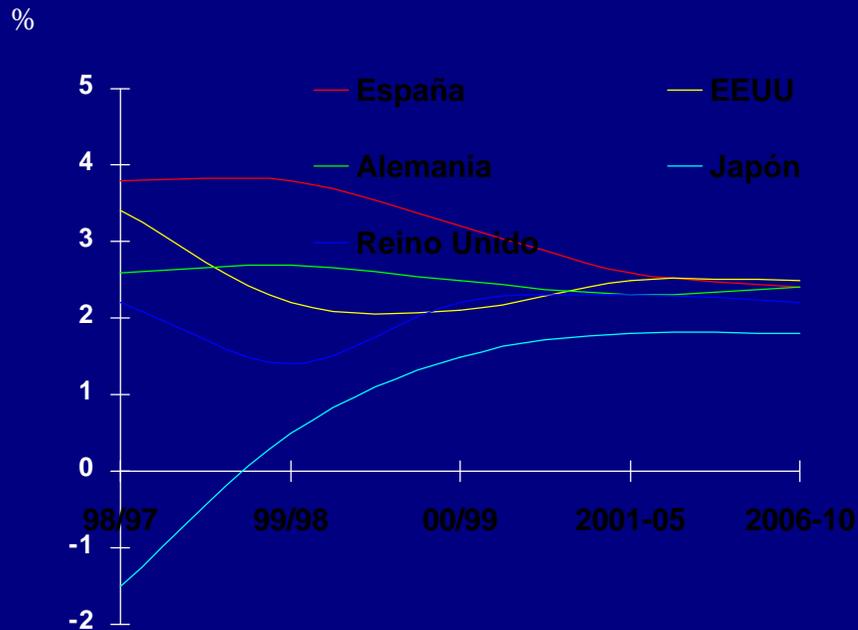
CON PRESENCIA EN UN MERCADO DE GRAN

ATRATIVO

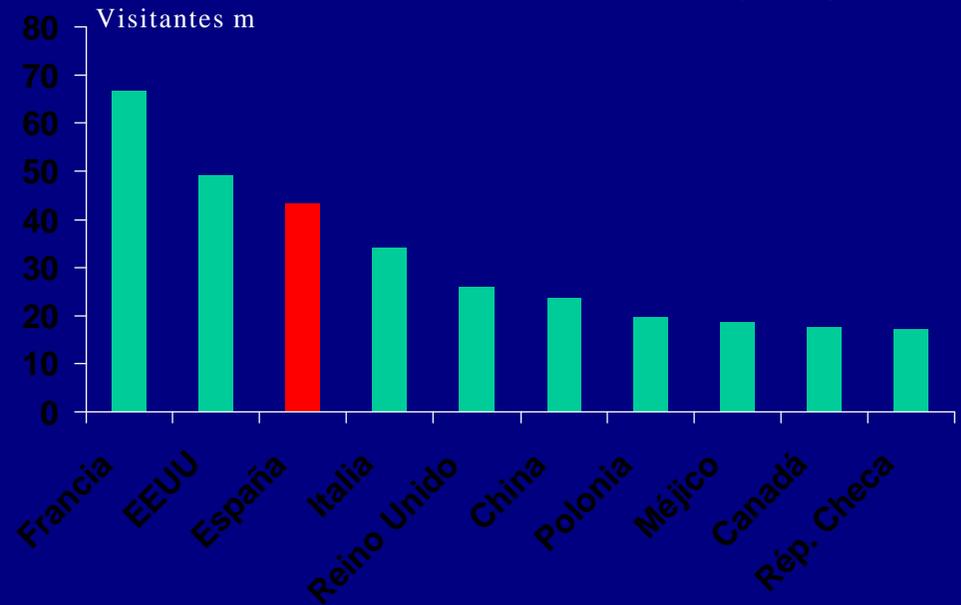
Los hoteles urbanos se beneficiarán de un crecimiento de la economía por encima de la media europea

- Las perspectivas de crecimiento del turismo español está entre las más atractivas del mundo siendo España el tercer destino por visitantes
- Limitado margen de incremento de la capacidad hotelera en España

CRECIMIENTO PNB REAL YoY (CONSENSUS)

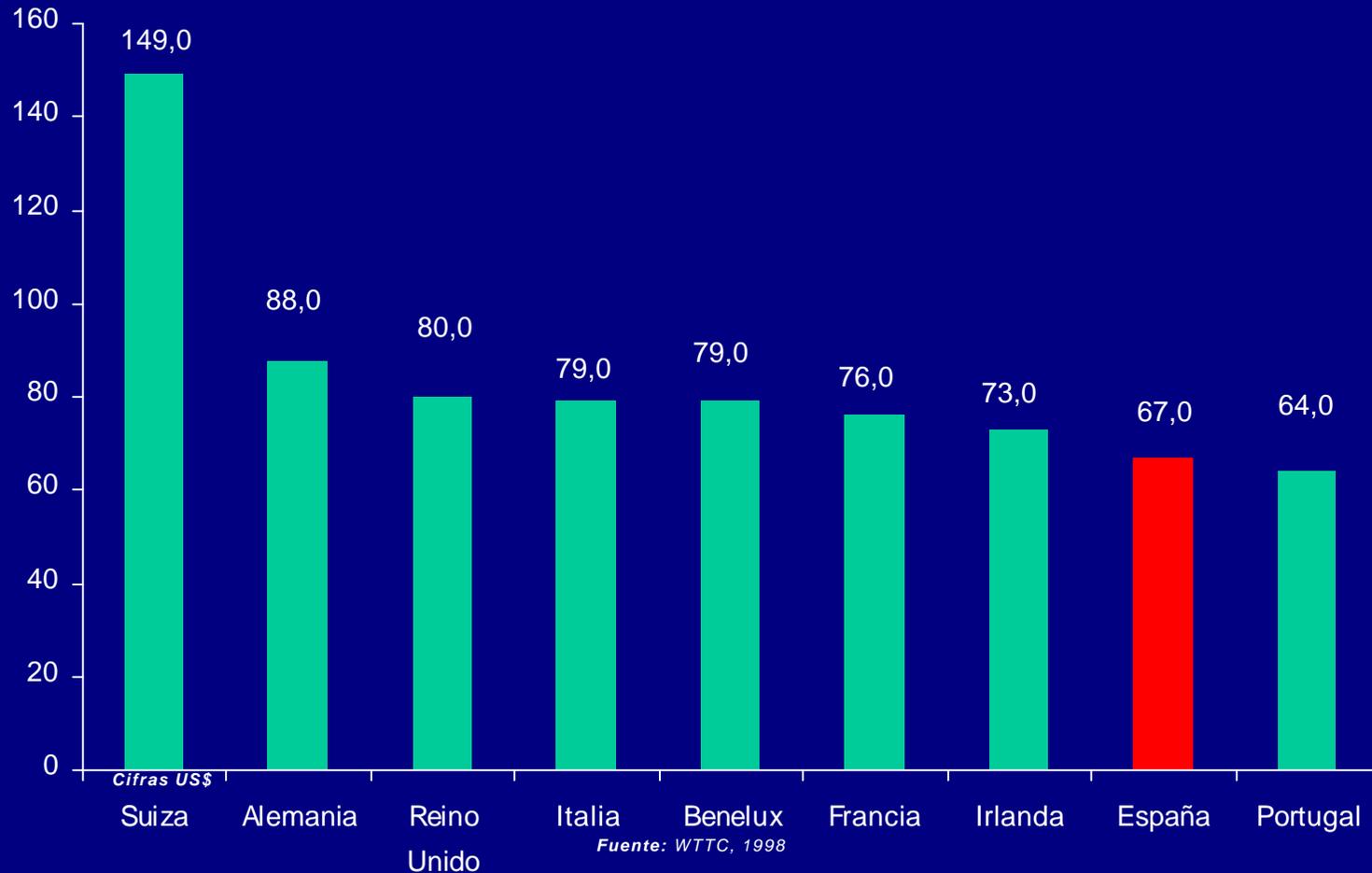


ENTRADAS DE TURISTAS 1997 (OMT)



CON IMPORTANTE CAPACIDAD DE CRECIMIENTO A NIVEL DE INGRESOS

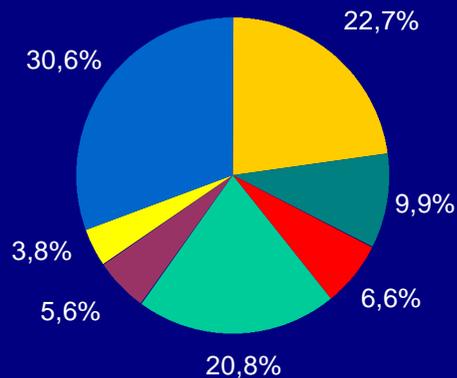
ARR DE LOS PRINCIPALES PAISES EUROPEOS



LOS HOTELES DE INMOTEL PRESENTAN UNA ATRACTIVA DISTRIBUCIÓN DE CLIENTES

- Respecto a las estadísticas generales INE, Inmotel presenta una sobreponderación en clientes de Alemania, Reino Unido e Italia.

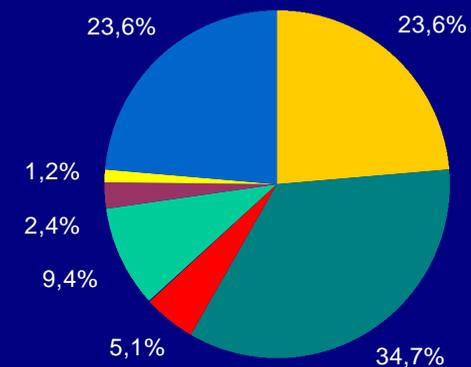
DISTRIBUCIÓN TURISTAS EXTRANJEROS EN ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS 1997



■ Alemania ■ Francia ■ Italia ■ Reino Unido ■ EE UU ■ Japón ■ Otros

Fuente: INE

DISTRIBUCIÓN ESTANCIAS HOTELES INMOTEL (ENE. - SEP. 98)

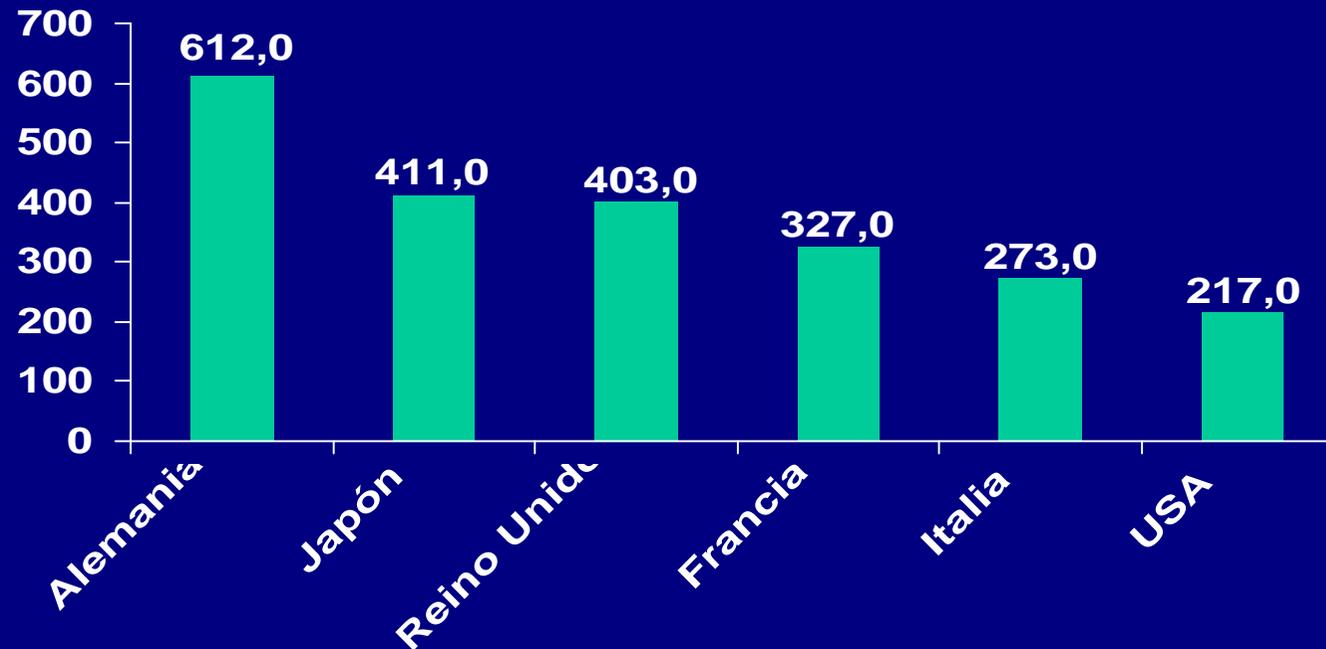


■ Alemania ■ Reino Unido ■ Francia ■ Italia ■ EE UU ■ Japón ■ Otros

Fuente: Inmotel

QUE PROVIENEN DE LAS ECONOMIAS CON MAYOR GASTO EN TURISMO

GASTO EN TURISMO PER CÁPITA (\$)



Fuente: WTTC, 1998

INMOTEL FINALIZA SU PLAN DE REFORMA DE CASI 20.000 MILLONES DE PESETAS EN HOTELES EN EXPLOTACIÓN

	97		98		99			
TOTAL 1997 - 99	HOTELES		PTA M.HOTELES		PTAS M.HOTELES		PTAS M.	
HOTELES	PTAS M.							
Urbano	5	715	2 + 3	2.800	2 + 3	1.500	11	5.016
Vacacional	6	1.605	4 + 1	2.800	3 + 4	3.700	11	8.105
Otros	-	1.830	-	1.400	-	2.300	-	5.530
		4.150		7.000		7.500		18.650

- Inmotel ha invertido en el período 1997 - 99 13.100 millones de pesetas en 22 hoteles, que contribuyen el 42% de los ingresos de la cartera total.
- En 1999 Inmotel finaliza la renovación de la totalidad de su planta hotelera

CON INVERSIONES SIGNIFICATIVAS EN INMOTEL - URBANO ...

	HABITACIONES	EST. ING. ANUALES (mill. pts)	INVERSIÓN (mill. pts)			TOTAL 97 - 99
			97	98	99	
Meliá Rey Don Jaime	321	1.205	250	-	-	250
Meliá Sevilla	366	1.466	100	-	-	100
Meliá Barcelona	315	1.760	-	300	300	600
Meliá Madrid	275	1.690	165	400	-	565
MC Galgos	358	1.815	150	500	-	650
Meliá Lebreros	437	1.580	-	600	-	600
Meliá Las Palmas	312	1.025	-	1.000	-	1.000
Meliá Victoria	167	914	-	-	400	400
MC Coruña	181	431	-	-	300	300
MC Palas Atenea	370	1.563	-	-	300	300
Sol Macarena	327	1.041	41	-	200	241
			716	2.800	1.500	5.016

- 5.000 millones de pesetas en 11 hoteles urbanos, que representan el 65% de los ingresos urbanos de Inmotel.

INVERSIONES SIGNIFICATIVAS EN INMOTEL - VACACIONALES...

	HABITACIONES	TOT. ING. ANUALES (mill. pts)	INVERSIÓN (mill. pts)			TOTAL 97 - 99
			97	98	99	
Sol Gorriones	431	1.426	780	-	-	780
Meliá Salinas	310	1.709	280	1.400	-	1.680
Sol Gavilanes	364	782	236	300	600	1.130
Sol Cóndores	188	367	125	200	400	725
Sol Pelícanos	476	2.115	125	-	-	127
Sol Milanos	300	1.109	65	300	700	1.065
Meliá de Mar	144	608	-	600	-	600
SC Altatena	280	600	-	-	700	700
Meliá Tamarindos	337	1.673	-	-	600	600
Meliá Sol y Nieve	186	358			300	300
Sol Club Falcó	400	957			400	400
			1.605	2.800	3.700	8.105

➤ 7.705 millones de pesetas en 10 hoteles, que contribuyen el 30% de los ingresos vacacionales.

Y 23.000 MILLONES EN NUEVAS ADQUISICIONES

► Adquisiciones:

· Compra de Lebreros, Guadalupe, Madrid y Atlanterra	8.677
· Nuevos Proyectos:	
Melia Gran Sitges	4.750
Melia Milano	6.500
Sol Costa	3.300
Total	23.227

► Desinversión en activos no estratégicos:

· Contribución a M.I.A. (Cancún y Vallarta)	15.030
· Venta Aquapark	1.125
· Venta Carnicas Mallorquinas	750
Total	16.905

RECIENTE ADQUISICION DEL MELIA

MILANO

- Nuevo hotel de 4/5 estrellas con 308 habitaciones y 36 salas de conferencia
- Inversión total de 6.500 millones de pesetas
- Entrada en funcionamiento en el último trimestre de 1999
- Localizada en el nor-oeste de Milán cerca de “Fiera Campinaria”, el mayor centro de exposiciones de Italia con 249.000 m² para exhibición y generador de aproximadamente el 30% de la demanda de hoteles en la ciudad
- Crecimiento sostenido de la demanda de los hoteles del segmento alto de la ciudad

	1995	1996	1997
Tasa de Ocupación	65,6%	65,8%	70,9%
ARR (en liras)	247.951	261.691	274.133
Yield por Habitación (en liras)		162.598	172.093

Fuente: Pannell Kerr Foster “Eurocity Survey” (1995-96) y Arthur Andersen “Benchmrk Survey 1998”

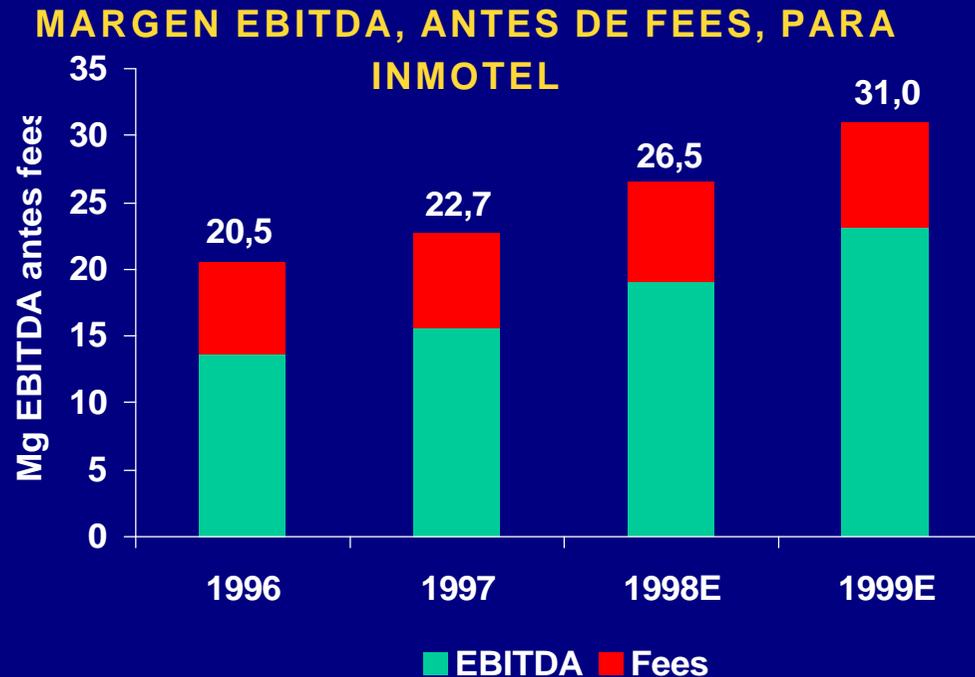
194.243

RESULTANDO EN UN CRECIMIENTO MEDIO ACUMULADO ANUAL DEL EBITDA DEL 23% EN EL

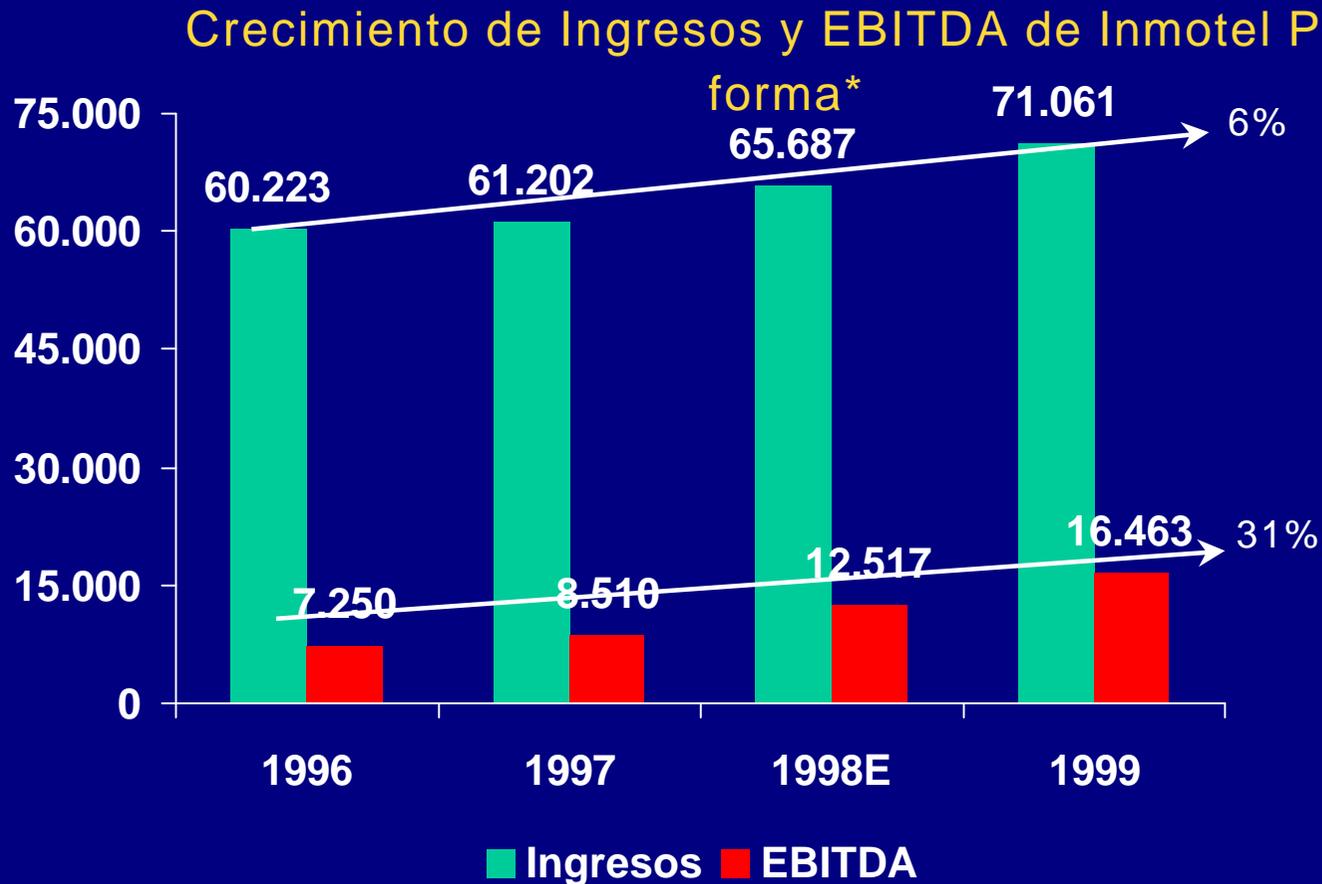
PERÍODO 96-99

En 1999 las estimaciones de la compañía es un EBITDA antes de comisiones del 31% (20.000 millones de pesetas aproximadamente)

- El crecimiento de ingresos tienen un efecto multiplicador en el margen por el apalancamiento operativo:
 - Excelentes perspectivas turismo en España (para los hoteles vacaciones), y crecimiento económico superior a la media UE (para los hoteles urbanos)
 - Recientes inversiones en remodelación de hoteles.



REFLEJA EL ELEVADO EFECTO MULTIPLICADOR DE LOS INGRESOS EN SU MARGEN DADO POR SU APALANCAMIENTO OPERATIVO

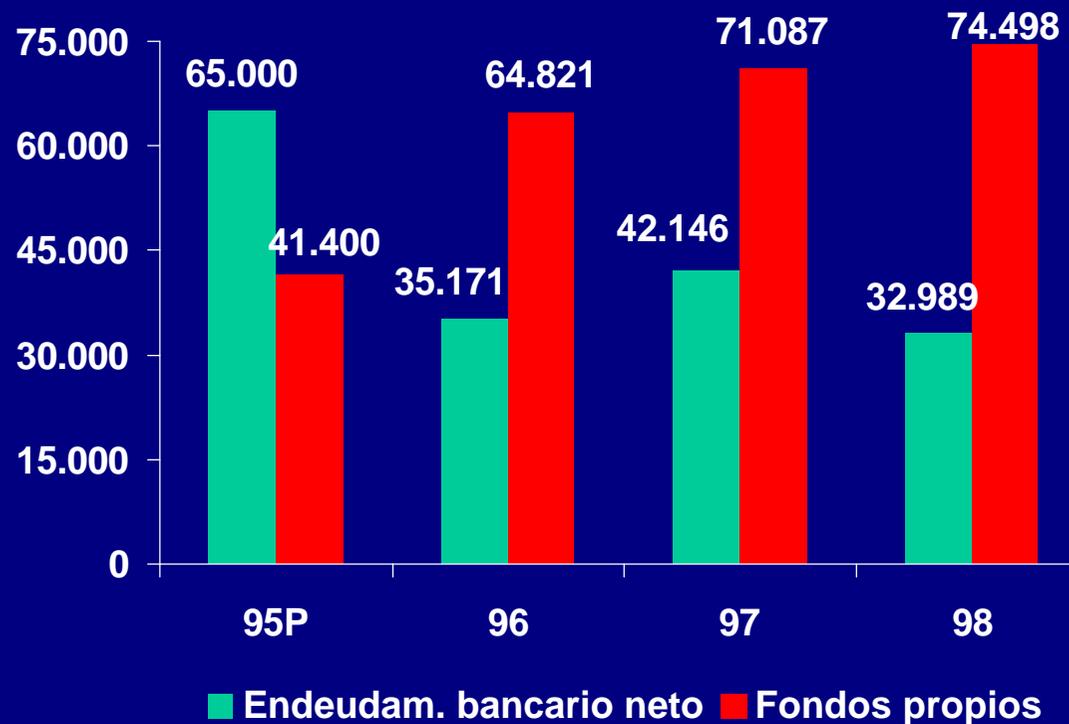


Se han ajustado las cifras de 1996 y 1997 por las magnitudes del Meliá Cancún y Meliá Puerto Vallarta, que se traspasan a MIA a comienzos de 1998

Y HA PERMITIDO UNA AGRESIVA REDUCCIÓN DEL ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

- Los gastos financieros netos en 1998 serán el 3,4% de la cifra de ingresos aproximadamente, con un ratio de cobertura EBITDA de 5,6x.

Relación de Fondos Propios / Deuda Neta



CUENTA DE RESULTADOS DE INMOTEL

	1997*	1998E	1999E
Ingresos Explot. Hoteles	65.542	65.687	71.061
BAAII	10.224	12.517	16.453
BAI	6.324	6.616	9.980
Beneficio Neto Soc. dominante	2.072	4.005	5.192

**Incluye ingresos de hoteles que salen del perímetro de consolidación a partir de ese año (así, Meliá Cancún o Meliá Puerto Vallarta)*

QUÉ ES MIA HOY?

MIA NACE COMO COMPAÑÍA DE INVERSIONES INMOBILIARIAS EN EL SECTOR TURÍSTICO LATINOAMERICANO

- MIA nace como una compañía destinada, exclusivamente, a la realización de inversiones inmobiliarias en el sector turístico y hotelero en Latinoamérica
- En la actualidad cuenta con:
 - 6 hoteles plenamente operativos en México, Venezuela y República Dominicana
 - 5 nuevos proyectos estarán en operación antes de finales del año 2000 (Rep. Dominicana, Puerto Rico y México)
- Oportunidades de crecimiento identificadas en Argentina, Chile, Colombia, St. Thomas

ESTADOS FINANCIEROS

PROFORMA

ESTIMACIONES DE BENEFICIO 99-00

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL NUEVO SOL MELIÁ

	1998	1999	
Ingresos Gestión	7.676	8.119	
Ingresos Hoteles Explotac.		82.596	94.525
Total Ingresos	90.272	102.644	
BAAII	28.154	34.759	
BAI	18.748	25.752	
Beneficio Neto (desp. Soc. Ext.)	13.327	17.147	
BPA	232	298	
CFPA	432	501	

BALANCE DE SITUACION CONSOLIDADO DEL NUEVO SOL MELIÁ

	1998	1999
Inmovilizado Neto	190.937	210.655
Activo Circulante		
Tesorería	13.398	21.680
Otros	24.459	24.762
Otros Activos	764	92
Total Activo	229.558	257.189
Acreedores varios	35.095	39.727
Deuda Financiera	41.898	49.303
Provisiones	9.074	9.402
Fondos Propios	138.544	152.864
Minoritarios	4.947	5.893
Total Pasivo	229.558	257.189

ASPECTOS FINANCIEROS CLAVE DEL NUEVO GRUPO

- Ajustes contables derivados de la operación
- Política de dividendos de nuevo Sol
- Tasa impositiva de nuevo Sol
- Apalancamiento financiero

RESUMEN DE LOS BENEFICIOS ESTRATEGICOS PARA LOS ACCIONISTAS

PRINCIPALES BENEFICIOS ESTRATEGICOS DE LA OPERACIÓN PARA LOS ACCIONISTAS

SOL MELIA

- Inversión en un grupo hotelero líder con presencia en 25 países con más de 250 hoteles
- Optimización de la capacidad financiera del grupo
- Incremento del CFPA en un 62%
- Mejora de la liquidez y tamaño de la compañía
- Diversificación y calidad del Cash Flow

MIA

- Prima del 12,73% sobre el precio de cierre último
- Relación de canje propuesta mejor a la existente en la OPV de MIA
- Mejora de la liquidez de MIA
- Calidad y estabilidad de los Cash Flows ante el cambio en el entorno macroeconómico