

# **INTRODUCCIÓN**

## **CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA OFERTA**

## **INTRODUCCIÓN**

### ***CIRCUNSTANCIAS RELEVANTES, ENTRE OTRAS, QUE HAN DE TENERSE EN CUENTA PARA LA ADECUADA COMPRENSIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE VENTA Y DE SUSCRIPCIÓN DE ACCIONES Y DE LAS DIVERSAS INFORMACIONES EXPUESTAS EN ESTE FOLLETO INFORMATIVO***

---

#### **I. NATURALEZA DE LA SOCIEDAD Y DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO**

##### **1.1 La Sociedad**

La Sociedad se constituyó, por tiempo indefinido, bajo la denominación de “MELIÁ HOSPITALITY N.V.” en Amsterdam (Países Bajos), el día 31 de diciembre de 1997. En marzo de 1998 modificó su denominación social por la de MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS N.V. (en adelante, “MIA”). La Sociedad tiene su domicilio social en Strawinskylaan 2001, 1077ZZ, Amsterdam (Holanda), donde pueden consultarse sus Estatutos Sociales. MIA ha sido constituida bajo las leyes mercantiles holandesas como una “naamloze vennootschap” (Sociedad Anónima) y está sujeta al cumplimiento del régimen jurídico establecido en aquel país respecto de esta clase de sociedades así como de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y su normativa de desarrollo. Las reuniones de la Junta General de Accionistas y del Consejo de Administración se celebrarán en Holanda.

La Sociedad se constituyó con un capital social emitido de 100.000.- FLORINES HOLANDESES<sup>1</sup>, representado por 1.000 acciones con un valor nominal de 100 FLORINES HOLANDESES cada una de ellas.

Posteriormente, en fecha 17 de marzo de 1998, la Junta de accionistas de la Sociedad acordó una ampliación de su capital emitido en un importe de 49.900.000.- FLORINES HOLANDESES, es decir, se incrementó desde la suma de 100.000.- FLORINES HOLANDESES a 50.000.000.- de FLORINES HOLANDESES, representado por 10.000.000 de acciones con un valor nominal de 5 FLORINES HOLANDESES cada una de ellas. Dicha ampliación de capital se realizó mediante las siguientes aportaciones:

---

<sup>1</sup> A efectos informativos, se señala que a 20 de marzo de 1998 el tipo de cambio:

- de la peseta española respecto del dólar americano es de 155,35 PTA/USD;
- de la peseta española respecto del florín holandés es de 75,19 PTA/NLG;
- del florín holandés respecto del dólar americano es de 2,06 NLG/USD.

- La aportación de las acciones de las sociedades de su Grupo de Control que, directa o indirectamente, son propietarias de los hoteles de MIA.
- El desembolso por parte de SOL MELIÁ, S.A. de 26.000.000 de dólares para la suscripción de un 6,7% de MIA así como activos monetarios por un importe de 8.700.000 de dólares que han sido utilizados por ésta para adquirir acciones hasta el 100% de Desarrollos Turísticos del Caribe N.V.
- La aportación por Majorcan Hoteles N.V. y Sol Meliá Investments N.V. a MIA y posterior capitalización de un crédito por 34.609.000 de dólares otorgado a Inversiones Inmobiliarias I.A.R. 1997, C.A. para la suscripción del 14,16% y el 7,342% respectivamente, de MIA.

Seguidamente, en fecha 24 de marzo de 1998, se emitieron, en favor de los actuales accionistas de la Sociedad, las acciones correspondientes a dicha ampliación del capital, todo ello mediante las correspondientes escrituras de emisión y aportación otorgadas ante el Notario de Amsterdam, Don Hajo Bart Hendrik Kraak.

Los accionistas de MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS N.V. en el momento inmediatamente anterior a la realización de la Oferta Pública de Venta y de Suscripción son los siguientes:

- Hoteles Sol Internacional, S.A., que es titular de un 23,08% del capital social.
- Majorcan Hotels, N.V., que es titular de un 39,88% del capital social.
- Sol Meliá Investment, N.V. que es titular de un 20,48% del capital social.
- Determinados accionistas minoritarios son titulares de un 16,56% del capital social (el porcentaje máximo poseído por un único accionista minoritario es del 3,5%).

Se adjunta como **ANEXO 4** al presente Folleto Informativo, un Informe elaborado por CUATRECASAS y el despacho holandés STIBBE, SIMONT, MONAHAN, DUHOT, en el que se recogen las semejanzas y diferencias más relevantes entre el régimen jurídico de Sociedades Anónimas en el ordenamiento jurídico español y holandés. De entre las divergencias más relevantes, por su especial importancia, cabe destacar las siguientes:

i) Capital social

Sociedades Anónimas españolas (“S.A.”): El capital social no podrá ser inferior a 10.000.000 de pesetas (200.000.000 de pesetas para sociedades cotizadas en Bolsa).

Sociedades Anónimas holandesas (“N.V.”): El capital social emitido no podrá ser inferior a 100.000 florines holandeses. Asimismo puede tener un capital autorizado hasta cinco veces el emitido (no hay capital mínimo específico para el caso de Sociedades cotizadas en Bolsa).

ii) Transmisión de acciones

S.A.: Mientras no se hayan impreso y entregado los títulos, la transmisión de acciones procederá de acuerdo con las normas sobre la cesión de créditos y demás derechos incorporales. Hasta la inscripción de la Sociedad o, en su caso, del acuerdo de aumento del capital social en el Registro Mercantil no podrán entregarse ni transmitirse las acciones.

N.V.: Las acciones pueden transmitirse una vez se haya otorgado la escritura pública ante Notario holandés, aunque la constitución de la Sociedad o, en su caso, el acuerdo de aumento del capital social, no se haya inscrito en el Registro Mercantil.

iii) Nombramiento de Administradores por el sistema proporcional

S.A.: Está previsto el nombramiento de miembros del Consejo de Administración mediante el sistema proporcional, que consiste en lo siguiente: las acciones que voluntariamente se agrupen, hasta constituir una cifra del capital social igual o superior a la que resulte de dividir este último por el número de Vocales del Consejo, tendrán derecho a designar los que, superando fracciones enteras, se deduzcan de la correspondiente proporción. En el caso de que se haga uso de esta facultad, las acciones así agrupadas no intervendrán en la votación de los restantes miembros del Consejo.

N.V.: No se permite el sistema proporcional de nombramiento, sino que los Consejeros son nombrados por la mayoría de los votos presentes en la Junta. De este modo, si por ejemplo, el Consejo de Administración está integrado por 10 miembros y un accionista es titular de un 10%, éste no tendrá, en ningún caso, derecho a nombrar a un Consejero que lo represente.

iv) Derecho de suscripción preferente

S.A.: En los aumentos del capital social con emisión de nuevas acciones, los antiguos accionistas y los titulares de obligaciones convertibles podrán ejercitar, dentro del plazo que les conceda la Administración de la Sociedad, que no será inferior a un mes desde la publicación de la oferta de suscripción de la nueva emisión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, el derecho a suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las acciones que posean o de las que corresponderían a los titulares de obligaciones convertibles de ejercitar en ese momento la facultad de conversión.

En los casos en que el interés de la Sociedad así lo exija, la Junta general, al decidir el aumento del capital podrá acordar la supresión total o parcial del derecho de suscripción preferente.

N.V.: En caso de una emisión de acciones, los accionistas tendrán un derecho preferente en proporción al número de acciones que posean, sin perjuicio de las disposiciones legales.

El Consejo de Administración estará facultado para limitar o prohibir el derecho preferente que corresponde a los accionistas en la medida en que haya sido designado a tal efecto, por la Junta general y tal designación esté vigente. Si no está en vigor una designación como la mencionada, únicamente la Junta general estará facultada para limitar o prohibir el derecho preferente que corresponda a los accionistas.

1.2 Descripción del negocio

MIA se crea como empresa dedicada a la propiedad y operación de establecimientos hoteleros, así como el desarrollo y adquisición de nuevas propiedades en América. Actualmente MIA posee cinco establecimientos en operación y tres proyectos en desarrollo. Todos los establecimientos se hallan gestionados por SOL MELIÁ, S.A. o alguna de sus subsidiarias.

El futuro de la Compañía se centra en unas perspectivas de crecimiento, a través de la expansión en, fundamentalmente, los principales destinos turísticos y de negocio de Latinoamérica y en todos los países del Caribe, y en la mejora de los resultados operacionales de los hoteles actuales. El crecimiento se concentrará en destinos turísticos estables en las principales ciudades de Latinoamérica o el Caribe mediante la adquisición, desarrollo o construcción de nuevos hoteles.

Los hoteles deberán poseer unas adecuadas características de tamaño, rentabilidad, categoría, así como ofrecer una amplia gama de servicios. MIA dispone de un programa de inversiones dedicado a la mejora de los establecimientos así como la renovación de sus propiedades, con el fin de mantener la competitividad de los hoteles y aumentar los ingresos operacionales.

## ***II. CONSIDERACIONES SOBRE LA OFERTA PÚBLICA DE VENTA Y DE SUSCRIPCIÓN OBJETO DE ESTE FOLLETO INFORMATIVO***

Como se describe en el Capítulo II del presente Folleto Informativo Completo, la presente Oferta Pública de Venta y de Suscripción de acciones consiste en:

- Una Oferta Pública de Suscripción (“OPS”) de 1.750.000 acciones nuevas de la sociedad de nacionalidad holandesa MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS N.V. (en adelante, “MIA”) provenientes de una ampliación de capital.
- Una Oferta Pública de Venta (OPV) en la que se ofrecen 2.076.100 acciones ya emitidas de MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS N.V.

El número de acciones ofrecidas en ambas Ofertas es de 3.826.100 acciones, representativas de un 32,56% del capital social de MIA una vez realizada la ampliación de capital objeto de la OPS. No existirá ninguna diferencia entre las acciones ofrecidas en la OPV y en la OPS, ni en cuanto a los derechos correspondientes a sus titulares ni en cuanto a las condiciones de Compra/Suscripción por los inversores.

Las condiciones en que se ofrecerán las acciones en ambas Ofertas se detallan en el Capítulo II del presente Folleto Informativo.

## ***III. CONSIDERACIONES SOBRE LOS VALORES QUE SE OFRECEN. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COMPRADORES DE LOS MISMOS***

Los valores que se ofrecen, tanto en la Oferta Pública de Venta como en la Oferta Pública de Suscripción, son acciones ordinarias de MIA de CINCO (5) Florines Holandeses de valor nominal cada una.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación holandesa, las acciones de MIA están representadas por medio de títulos físicos al portador que incorporan una acción cada uno de ellos.

Sin perjuicio de lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto en la legislación española, se aplicará a las acciones de la Sociedad, depositadas en la Entidad de Depósito y Enlace (Banco Bilbao Vizcaya, S.A.), el sistema de registro contable propio de los valores admitidos a negociación en las Bolsas de Valores españolas, sin que ello determine cambio en su sistema de representación y, por consiguiente, con independencia de que las mismas permanezcan incorporadas a títulos al portador.

Todas las acciones que se ofrecen representan partes alícuotas del capital social de MIA y confieren a su titular legítimo la condición de socio, atribuyéndole los derechos que se mencionan en el Capítulo II del presente Folleto Informativo.

Con carácter general, puede manifestarse que los derechos y obligaciones de los accionistas de las sociedades anónimas holandesas (“NV”) son muy similares a los de los accionistas de las sociedades anónimas españolas debido a la necesidad de adaptar los respectivos ordenamientos a las Directivas comunitarias en materia de sociedades.

La Entidad de Depósito y Enlace ha asumido el compromiso de facilitar el ejercicio de los derechos políticos y económicos inherentes a las acciones de MIA a los inversores españoles que tengan acciones de la Sociedad con las correspondientes referencias de registro asignadas por el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores.

Las acciones objeto de la presente Oferta Pública, al igual que el resto de las acciones de MIA, no están admitidas a negociación oficial en ningún mercado secundario oficial. No obstante, MIA solicitará la admisión a negociación de la totalidad de las acciones representativas de su capital social en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).

La admisión a cotización de las acciones de la Sociedad tendrá lugar, previsiblemente, el día 8 de abril de 1998, comprometiéndose MIA en caso contrario a comunicar a los inversores tal circunstancia mediante la publicación del correspondiente anuncio en, al menos, un diario español de difusión nacional de conformidad con lo dispuesto en el apartado II.1.3 anterior.

Se solicitará de la Comisión Nacional del Mercado de Valores la aplicación del régimen de excepción al requisito del artículo 32.1.c) del Reglamento de Bolsas (requisito de beneficios), de acuerdo con las facultades otorgadas en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 19 de junio de 1997. La mencionada

solicitud de excepción a dicho requisito se basará en la justificación por MIA, en base al Informe emitido por ERNST & YOUNG, S.A. respecto a la proyección a futuro de la Sociedad, de la capacidad de obtención de beneficios en los ejercicios venideros, pese a haber sido constituida el 31 de diciembre de 1997, circunstancia prevista en el apartado a) de la Disposición Primera de la mencionada Orden Ministerial.

#### ***IV. CONSIDERACIONES RESPECTO AL PRECIO MÁXIMO***

La Sociedad, de acuerdo con las Entidades Coordinadoras Globales, al objeto de que los inversores puedan conocer el importe que, como máximo, pagarán por cada acción de MIA, ha fijado un precio máximo vinculante de 6.719 Pesetas por acción (“el Precio Máximo de Venta/Suscripción”).

El Precio de Compra/Suscripción por acción definitivo (el Precio de la Oferta) será fijado por la Sociedad, de acuerdo con las Entidades Coordinadoras Globales, el día 5 de abril de 1998, una vez finalizado el Período de Formulación de Propuestas de Compra/Suscripción y después de haber evaluado la demanda (volumen y calidad de la misma) y haber revisado la situación de los mercados. El Precio de la Oferta no podrá ser en ningún caso superior al Precio Máximo de Compra/Suscripción.

##### Criterios de valoración utilizados en la fijación de dicho Precio

Dicho Precio Máximo, es decir, el importe máximo que podrá alcanzar el precio de venta/suscripción, implica atribuir una capitalización bursátil - valor de mercado de la totalidad de sus acciones, incluidas las de la ampliación de capital objeto de la presente Oferta Pública de Suscripción - de 78.947 millones de pesetas (508.1875 millones de dólares) y se ha establecido teniendo en cuenta la situación de los mercado bursátiles en el momento de su fijación y, particularmente, la valoración fundamental que se estima puede ser atribuida por el mercado a las acciones de la Sociedad, según criterios habitualmente utilizados y tomando en consideración la información que se deduce de los Estados Financieros combinados y Estados Financieros proforma en base consolidada.

Las Entidades Coordinadoras Globales han contrastado la valoración implícita en este Precio Máximo con el empleo de diferentes métodos de valoración que



se enuncian a continuación y que son objeto de un análisis pormenorizado en el apartado II.5.4.2. del presente Folleto Informativo:

- a) Tasación independiente de los activos realizada por Richard Ellis.
- b) Valoración de mercado basada en el análisis de compañías cotizadas comparables

#### ***V. CONSIDERACIONES SOBRE EL TRAMO MINORISTA DE LA OFERTA***

El inversor minorista ha de tener en cuenta que dado que el Precio Máximo que puede serle cobrado por los Oferentes por las acciones que compra o suscriba (6.719 Ptas.) está fijado de antemano y es conocido al inicio de esta Oferta Pública, todas las Órdenes de Compra/Suscripción se consideran órdenes en firme no revocables.

También ha de tener en cuenta que el Período de Formulación de Órdenes de Compra/Suscripción podrá darse por concluido anticipadamente mediante el mecanismo de Adelanto de Cierre, que consistirá en la no admisión de Órdenes de Compra/Suscripción adicionales en el Tramo Minorista. El Adelanto de Cierre podrá producirse el día en que las Entidades Coordinadoras Globales tengan constancia de que se ha sobrepasado en esa fecha un nivel de demanda para el Tramo Minorista de tres veces el importe asegurado para dicho Tramo. En todo caso, el Período de Formulación de Órdenes de Compra/Suscripción deberá tener una duración mínima de dos días (esto es, los días 30 y 31 de marzo de 1998). Para mayor detalle y una mejor comprensión del procedimiento de Adelanto de Cierre debe leerse atentamente el apartado II.10.2.1 del presente Folleto Informativo.

Adicionalmente, ha de advertirse que, tal como se describe en el mencionado apartado II.10.2.1 del Folleto, si una persona formula más de dos Órdenes de Compra/Suscripción en régimen de cotitularidad, se anularán todas ellas, respetándose únicamente las formuladas de forma individual.

#### ***VI. CONSIDERACIONES SOBRE EL ACCIONARIADO Y LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD***

En el Capítulo VI del presente Folleto Informativo se describe la distribución del capital social de MIA tanto en la fecha de elaboración del mismo como con posterioridad a la realización de la Oferta.

Tras la Oferta Pública objeto del presente Folleto Informativo, la familia Escarrer, seguirá controlando la Compañía con una participación, directa e indirectamente, del 51,37% de la misma. Por consiguiente, ningún tercero podrá alcanzar una participación superior al 50% del capital de la Sociedad mediante la formulación de una Oferta Pública de Adquisición, salvo en el supuesto de que la familia Escarrer se adhiriera a la misma.

La Sociedad está regida por un Consejo de Administración integrado por ocho miembros cuyo Presidente y Vicepresidente son, respectivamente, D. Gabriel Escarrer Julià y D. Juan Vives Cerdà. Tres de los ocho Consejeros son Independientes y aportan su experiencia en áreas que se consideran relevantes para la Sociedad. Todos los Consejeros lo son a título personal y, a la fecha de elaboración del presente Folleto, no está previsto ningún cambio en la composición del Consejo de Administración.

Asimismo, no existen comisiones o comités internos, de auditoría, retribuciones u otros, que complementen las funciones del Consejo de Administración. El Consejo de Administración de la Sociedad acordó, en fecha 23 de marzo de 1998, la aprobación del “Reglamento Interno de Conducta”, de obligado cumplimiento, que regula su actuación en los Mercados de Valores de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, sobre normas de actuación en los Mercados de Valores y Registros Obligatorios.

El hecho de que exista un mismo accionista de control en MIA y en SOL MELIÀ, así como el hecho de que ésta pudiera tener, eventualmente, intereses contrapuestos hace que se hayan regulado cuidadosamente los posibles conflictos de intereses entre ambas sociedades. A tal efecto, los Estatutos Sociales de MIA incluyen especiales cautelas, tales como la necesidad de adoptar con la mayoría del voto de los Consejeros Independientes, las decisiones relevantes en el Consejo de Administración de la Sociedad que afecten a intereses en conflicto con las sociedades de los accionistas de control.

Más concretamente, la aprobación de nuevos contratos de gestión con SOL MELIÀ o con alguna de las entidades del Grupo del accionista de control; modificar o prorrogar contratos de gestión existentes; aprobar adquisiciones de

propiedades pertenecientes al accionista de control o a alguna entidad que directa o indirectamente esté controlada por éste; aprobar préstamos, avales o compensaciones entre MIA y alguna entidad del Grupo del accionista de control; realizar transacciones o contratos de cuantía superior a 2.500.000\$ entre MIA y alguna entidad controlada directa o indirectamente por el accionista de control.

Asimismo, MIA y las sociedades afectadas del Grupo del accionista de control han firmado un Contrato Marco para la regulación de sus relaciones, que protege los derechos y los intereses de MIA, derivado de la coincidencia de su accionista de control.

## ***VII. CONSIDERACIONES SOBRE LOS ESTADOS ECONÓMICOS DE MIA INCLUIDOS EN EL PRESENTE FOLLETO INFORMATIVO***

En el Capítulo V del presente Folleto Informativo, se incluyen los Estados Financieros Combinados Auditados a 31/12/96 y 31/12/97, que comprenden las cuentas de resultados combinadas auditadas de los años 1995, 1996 y 1997, los balances de situación combinados auditados a 31/12/96 y 31/12/97 y los estados combinados y auditados de cash flow correspondientes a los ejercicios 1995, 1996 y 1997.

Los Estados Financieros Combinados del Grupo MIA lo constituyen los estados financieros de todas las sociedades que forman parte del Grupo de control de la Sociedad. Dichas sociedades presentan Estados Financieros Combinados al no existir vinculación jurídica entre la mayoría de las mismas y considerar que todas ellas han pasado el 24 de marzo de 1998 a ser filiales de MIA, constituyendo, por tanto, en la actualidad, un mismo grupo económico y jurídico. Además, MIA, aunque ha sido constituida el 31 de diciembre de 1997, a los solos efectos de los Estados Financieros Combinados se considera que forma parte del perímetro de combinación a la fecha de los mismos.

Al no existir vinculación jurídica entre las sociedades que integran el perímetro de consolidación, no se han realizado eliminaciones en los fondos propios por lo que el patrimonio neto combinado se corresponde con la suma de todos los patrimonios netos a excepción de la eliminación de la participación minoritaria de Cala Formentor, S.A. de C.V. en el capital social de Corporación Hotelera Hispano Mexicana, S.A. de C.V.

En dichos Estados Financieros se puede apreciar la evolución histórica de la Compañía.

También se presenta el balance proforma auditado a 1/1/98, tanto a nivel de sociedad matriz como consolidado. Dicha información se presenta para

proporcionar el balance inicial de la Sociedad después de incorporar determinadas aportaciones que se han realizado durante el mes de marzo de 1998.

Los mencionados Estados Financieros se presentan en “Proforma” dado que incluyen operaciones jurídicas y contables que se han formalizado con posterioridad a la fecha de cierre, pero que a los solos efectos de la preparación de los mencionados Estados se consideran ya realizadas con fecha 1 de enero de 1998. Estas operaciones se describen pormenorizadamente en el Capítulo V del Folleto Informativo.

Las cifras se expresan en dólares por ser ésta la moneda en la cual la Compañía realiza su contabilidad y gestión, siempre ajustándose a las normas establecidas en los GAAP americanos. Por otra parte, al ser la sociedad de nacionalidad holandesa, cabe destacar que la legislación holandesa permite la presentación de los Estados Financieros en dicha moneda (dólares USA).

En el Capítulo V del presente Folleto Informativo se describen las normas contables españolas y las establecidas en los GAAP americanos. A efectos informativos, se presentan los Estados Financieros en pesetas aplicando los tipos de cambio correspondientes al cierre de cada ejercicio.

En los Estados Financieros citados aparecen dos figuras jurídicas relativamente poco conocidas en derecho español: el fideicomiso y el tiempo compartido.

i) Fideicomiso:

De acuerdo con la legislación mexicana, las compañías de capital extranjero no podían adquirir la plena propiedad de solares e inmuebles a una distancia determinada de las costas. Por dicho motivo, los hoteles MELIÁ CANCÚN, MELIÁ TURQUESA, MELIÁ PUERTO VALLARTA, y MELIÁ TULÚN, se han adquirido a través de la figura jurídica del fideicomiso, siendo las sociedades filiales de MIA, las beneficiarias del derecho de fideicomiso por un período de tiempo de 50 años, prorrogable mediante un mero trámite administrativo por períodos sucesivos de 50 años.

La titularidad registral de los inmuebles es ostentada por la figura del fiduciario (institución financiera mexicana), correspondiendo al fideicomisario (las sociedades filiales de MIA) la totalidad de los derechos sobre el uso y disfrute del inmueble y los productos de cualquier explotación comercial, así como la plena disposición del mismo registrándose contablemente en sus estados financieros en forma análoga al inmovilizado material.

El patrimonio del fideicomiso no estará a disposición de los acreedores del fiduciario, salvo en el caso de obligaciones incurridas por el fiduciario en su carácter de fiduciario y en cumplimiento de los fines del fideicomiso. Asimismo, en caso de que se otorgue un crédito al fiduciario en su carácter de fiduciario y en cumplimiento de los fines del fideicomiso, el fiduciario únicamente responderá por dicho crédito hasta por el monto del patrimonio del fideicomiso. La fiduciaria deberá llevar una contabilidad separada para el fideicomiso.

ii) Tiempo compartido:

Además de las ventas propias de los hoteles hay sociedades que tienen cedido a terceros por tiempo determinado (30 años), las habitaciones en la modalidad de tiempo compartido. Se aplica el criterio de contabilización de reconocimiento de los ingresos cuando se cobran y el de los gastos cuando se incurren. El coste de la venta de las habitaciones a la firma del contrato no se reconoce, ya que no se efectúa transmisión del bien, sino la cesión del derecho de uso.

## **VIII. FACTORES DE RIESGO**

### ***1. Riesgos del sector hotelero***

El sector hotelero es de naturaleza cíclica y sensible a la situación económica general. A principios de los años noventa se atravesó la fase de declive del ciclo. El sector hotelero en general, incluida la Compañía, como propietaria de establecimientos hoteleros, podría verse afectada desfavorablemente por factores tales como cambios en la situación económica nacional y regional, particularmente en Latinoamérica y el Caribe, cambios en los principales países emisores de clientes, Europa y América, cambios en la situación del mercado local, exceso de oferta de espacio hotelero o reducción de la demanda local de habitaciones así como de servicios asociados, competencia en el sector, cambios en los tipos de interés, disponibilidad de financiación y otros factores relativos a la explotación de hoteles comerciales y turísticos.

### ***2. Riesgos de Competencia***

La industria hotelera en las zonas en donde está ubicada la Compañía, presenta un alto grado de calidad y competencia. El logro por conseguir nuevos clientes se materializará en un aumento de los ingresos y resultados de la Compañía.

El éxito de un hotel en la zona donde se haya ubicado, dependerá en gran parte de su habilidad en competir entre otros aspectos en precio, calidad,

reconocimiento de marca, así como en servicio, localización y atención al cliente.

La Compañía compite tanto con establecimientos ubicados en la misma área geográfica, como con proyectos futuros que pudieran construirse en sus alrededores.

Cambios en aspectos tanto demográficos, geográficos u otros, en los mercados en los que la Compañía opera, podrían poner en duda la adecuada localización de determinados establecimientos y afectar negativamente a los resultados operacionales.

No puede asegurarse que la competencia existente o futura disminuya los precios de sus tarifas de manera significativa u ofrezca otro tipo de servicios. Esta política de reducción de tarifas, podría afectar negativamente a los resultados de la Compañía.

Algunos de los competidores de la Compañía poseen una mejor estructura y mayores recursos que ésta, lo que puede llevarles a asumir mayores riesgos que la Compañía. No obstante, la Compañía confía en la alta experiencia y capacidad de gestión de SOL MELIÁ, S.A. para mantener su alto grado de competitividad (lo cual puede crear un cierto riesgo de dependencia con respecto a esta última sociedad).

En el Contrato Marco regulador de las relaciones entre MIA, INMOTEL INVERSIONES, S.A., SOL MELIÁ, S.A. y su ACCIONISTA DE CONTROL, se establece que, salvo determinadas excepciones, las sociedades INMOTEL INVERSIONES, S.A. y/o SOL MELIÁ, S.A. se abstendrán de competir, durante la vigencia del Contrato, con las actividades de tenencia hoteleras desarrolladas por MIA en Latinoamérica y el Caribe. Para un mayor detalle y una mejor comprensión de las materias reguladas en el mencionado Contrato Marco se recomienda leer atentamente el **ANEXO 6** al presente Folleto Informativo.

### ***3. Riesgos de política de expansión***

La Compañía ha adoptado la estrategia de expandir sus actividades, adquiriendo establecimientos ya construidos o desarrollando nuevos proyectos en Latinoamérica y Caribe.

La habilidad de expansión depende de una serie de factores, entre otros, la selección y disponibilidad de hoteles existentes o emplazamientos adecuados en condiciones aceptables, la contratación y formación de dirección y personal que

cuenta con los conocimientos, técnicas y la disponibilidad de promotores con financiación. La incorporación de nuevos hoteles conlleva el riesgo de que los hoteles no cumplan las expectativas.

No puede asegurarse que los planes de expansión de la Compañía se logren con éxito o que la naturaleza de la expansión no se modifique en respuesta a futuros acontecimientos o situación económica. La incapacidad de la Compañía para ejecutar sus planes de expansión limitaría su capacidad para incrementar su base de ingresos.

La incorporación de hoteles en construcción puede retrasarse por lo que la Compañía se vería obligada a incurrir en gastos adicionales y a sufrir el retraso de la entrada de ingresos.

#### ***4. Riesgos medioambientales***

Cada uno de los establecimientos está sujeto a numerosas regulaciones tanto a nivel local como nacional en cada una de sus jurisdicciones. Estas leyes medioambientales pueden imponer restricciones que afectarían a la manera de gestionar las diferentes propiedades.

No puede asegurarse que alguna reclamación en materia medioambiental pueda ser interpuesta contra la Compañía. El coste de defensa, reclamación, cumplimiento de la sentencia, es decir, arreglo de los posibles daños ocasionados, tendría un efecto negativo sobre los resultados operacionales de la Compañía.

#### ***5. Riesgos de tipos de cambio***

Los cambios en el valor del dólar frente a las divisas locales, pueden causar fluctuaciones en los resultados de los hoteles de la Compañía, medidos en términos en dólares y, las devaluaciones de tales divisas contra el dólar podrían tener por lo tanto un efecto desfavorable en los resultados reflejados en los informes financieros de la Compañía.

#### ***6. Riesgos políticos y cambio de legislación***

La Compañía está sujeta a diferentes legislaciones, nacionales o internacionales, relativas a preparación y venta de comida y bebida, construcción, requerimientos de ubicación, licencias de juego, etc.

Recientemente algunos países localizados en estas zonas, se han visto seriamente afectados por cambios en las condiciones políticas y económicas, así como en las políticas gubernamentales.

En los países en los que la Compañía opera, cualquier cambio en la política gubernamental, inflación, fluctuaciones monetarias, control de cambio, incremento impositivo, puede tener un efecto desfavorable en la operación y resultados del establecimiento.

Asimismo, una devaluación de las monedas locales de los países en los que opera, podría afectar de forma adversa a las condiciones financieras consolidadas de la Compañía y a los resultados operativos.



**MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS N.V.**

**CAPÍTULO I**

**PERSONAS QUE ASUMEN LA  
RESPONSABILIDAD DE SU CONTENIDO  
Y ORGANISMOS SUPERVISORES  
DEL FOLLETO**

## **CAPÍTULO I**

### **PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DE SU CONTENIDO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL FOLLETO**

#### ***1.1. PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD POR EL CONTENIDO DEL FOLLETO***

DON SEBASTIÁN ESCARRER JAUME, con domicilio en Calvià (Mallorca), calle Hermanos Pinzón, número 3, Magalluf, y provisto de DNI/NIF 43.040.129-F, en su calidad de apoderado y miembro del Consejo de Administración de MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS N.V. (en adelante, indistintamente, “la Sociedad” o “MIA”), y como representante de la misma y de los accionistas que se relacionan en el **ANEXO 3** del presente Folleto Informativo (en adelante, “los Accionistas Minoritarios”), asume la responsabilidad del contenido del presente Folleto Informativo Completo (en adelante, “el Folleto”), manifestando que, a su juicio, los datos e informaciones contenidas en el mismo son conformes a la realidad y que no se ha omitido ningún hecho susceptible de alterar su alcance.

Asimismo, DON GABRIEL-JUAN ESCARRER JAUME, con domicilio en Palma de Mallorca, calle Capocorb, número 3, y provisto de DNI/NIF 43.070.810-K, en su calidad de apoderado de HOTELES SOL INTERNACIONAL, S.A. (entidad que actúa como Oferente), asume la responsabilidad del contenido del presente Folleto en todos los aspectos que se refieren a la Oferta Pública de Venta, manifestando que, a su juicio, los datos e informaciones contenidas en el mismo son conformes a la realidad y que no se ha omitido ningún hecho susceptible de alterar su alcance.

Los documentos que acreditan los poderes del firmante han sido presentados y depositados en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, “la CNMV”).

#### ***1.2. ORGANISMOS SUPERVISORES.***

El presente Folleto Informativo Completo (en adelante, “el Folleto”) ha sido objeto de verificación e inscripción en los Registros Oficiales de la CNMV, con fecha 27 de marzo de 1998.

Véase, asimismo, apartado II.2 del presente Folleto Informativo Completo.

Conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 291/1.992, de 27 de Marzo, sobre Emisiones y Ofertas Públicas de Venta, se hace constar que la verificación positiva y el consiguiente registro del Folleto por la CNMV no implica recomendación de suscripción de los valores, ni el pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la entidad Emisora o la rentabilidad o la calidad de los valores ofrecidos.

### ***1.3. NOMBRE, DOMICILIO Y CUALIFICACION DE LOS AUDITORES QUE HAYAN VERIFICADO LAS CUENTAS ANUALES DE LOS TRES ULTIMOS EJERCICIOS.***

El Balance Consolidado Pro-forma de MIA y de sus sociedades dependientes a 1 de enero de 1998 (“los Estados Financieros Pro-forma”), así como los Estados Financieros Auditados Combinados del Grupo Consolidado de la Sociedad, correspondientes a los ejercicios completos 1996 y 1997 (“los Estados Financieros Combinados”), han sido auditados, con informes favorables y sin salvedades, por la sociedad ERNST & YOUNG, S.A., legalmente domiciliada en Madrid, Pablo Ruíz Picasso, s/n, provista de C.I.F. nº A-78970506, y con SO530 del Registro Oficial de Auditores de Cuentas (“ROAC”). Copia de las mencionadas Cuentas se adjunta al presente Folleto Informativo como **ANEXO 1**.

El Balance Consolidado Pro-forma de MIA lo constituyen los estados financieros de esta sociedad y de todas las sociedades que forman parte de su Grupo de Control, al que se le han incorporado una ampliación de capital en MIA hasta llegar a la cifra de 50.000.000 florines holandeses<sup>1</sup>, con una prima de 143.897.000 de dólares que incluye:

- 1.- La aportación de las acciones de las sociedades de su Grupo de Control que, directa o indirectamente detentan los hoteles de MIA.
- 2.- El desembolso por parte de SOL MELIÁ, S.A. de 26.000.000 de dólares para la suscripción de un 6,7% de MIA así como activos monetarios por un importe de 8.700.000 de dólares que han sido utilizados por ésta para adquirir acciones hasta el 100% de Desarrollos Turísticos del Caribe N.V.

---

<sup>1</sup> A efectos informativos, se señala que a 20 de marzo de 1998 el tipo de cambio:

- de la peseta española respecto del dolar americano es de 155,35 PTA/USD;
- de la peseta española respecto del florín holandés es de 75,19 PTA/NLG;
- del florín holandés respecto del dólar americano es de 2,06 NLG/USD.

- 3.- La aportación por Majorcan Hoteles N.V. y Sol Meliá Investments N.V. a MIA y posterior capitalización de un crédito por 34.609.000 de dólares otorgado a Inversiones Inmobiliarias I.A.R. 1997, C.A. para la suscripción del 14,16% y el 7,342% respectivamente, de MIA.

Los Estados Financieros Combinados del Grupo MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS lo constituyen los estados financieros de todas las sociedades que forman parte del Grupo de control de la Sociedad. Dichas sociedades presentan Estados Financieros Combinados al no existir vinculación jurídica entre la mayoría de las mismas y considerar que todas ellas han pasado el 24 de marzo de 1998 a ser filiales de MIA, constituyendo, por tanto, en la actualidad, un mismo grupo económico y jurídico. Además, MIA, aunque ha sido constituida el 31 de diciembre de 1997, a los solos efectos de los Estados Financieros Combinados se considera que forma parte del perímetro de combinación a la fecha de los mismos.

En opinión de los Auditores de Cuentas de la Sociedad, los Estados Financieros Combinados expresan en todos los aspectos significativos la imagen fiel de la situación financiera combinada de MIA al 31 de diciembre de 1996 y 1997. Asimismo, en opinión de los Auditores de Cuentas de la Sociedad, los Estados Financieros Pro-Forma expresan en todos los aspectos significativos la imagen fiel de la situación financiera individual consolidada y de MIA a 1 de enero de 1998.

Los citados Informes de Auditoría han sido emitidos de conformidad con los principios y requisitos establecidos en la legislación holandesa, que permite llevar la contabilidad en dólares estadounidenses y la aplicación de los principios y normas de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de Norteamérica (*“Generally Accepted Accounting Principles, “US GAAP”*). Asimismo, dichos Informes de Auditoría incluyen un anexo en el que se ponen de manifiesto las principales diferencias existentes entre los criterios utilizados en los mismos y los generalmente aceptados en España y se señalan cuáles serían las modificaciones o repercusiones sobre las mencionadas Cuentas Anuales, cuantificando, en particular, el impacto de dichas divergencias en los resultados y en el patrimonio de la Sociedad.

## **CAPITULO I**

### **PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD DEL FOLLETO Y ORGANISMOS SUPERVISORES DEL MISMO**

- I.1. PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD POR EL CONTENIDO DEL FOLLETO. .... 1***
- I.2. ORGANISMOS SUPERVISORES..... 1***
- I.3. NOMBRE, DOMICILIO Y CUALIFICACIÓN DE LOS AUDITORES QUE HAYAN VERIFICADO LAS CUENTAS ANUALES DE LOS TRES ULTIMOS EJERCICIOS..... 2***

**MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS N.V.**

**CAPÍTULO II**

**LA OFERTA PÚBLICA Y LOS VALORES  
NEGOCIABLES OBJETO DE LA MISMA**

## CAPÍTULO II

### LA OFERTA PÚBLICA Y LOS VALORES NEGOCIABLES OBJETO DE LA MISMA

#### **II.1. ACUERDOS SOCIALES**

##### **II.1.1. Acuerdos de emisión.**

Se incorpora en el **ANEXO 2** al presente Folleto Informativo, formando parte integrante del mismo, traducción jurada de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de MIA, de fecha 23 de marzo de 1998, en la que se adoptaron, entre otros, el siguiente acuerdo:

##### **PRIMERO.- Oferta Pública de Suscripción**

*Ofrecer al público la suscripción de las acciones de la Compañía a emitir mediante un aumento de capital a determinar por el Consejo de Administración de la Sociedad (“la Oferta Pública de Suscripción”).*

*Facultar al Consejo de Administración de la Sociedad para que fije los términos y condiciones de la Oferta Pública de Suscripción a través del correspondiente Folleto Informativo y/o de otros documentos, si fueran precisos, a tal fin.*

*Confirmar la autorización al Consejo de Administración de la Sociedad para que emita, una vez cerrado el período de suscripción, las correspondientes acciones ordinarias de CINCO FLORINES HOLANDESES (5,- NLG) de valor nominal cada una, representadas mediante títulos al portador, derivadas del aumento de capital a determinar por el propio Consejo de Administración de la Sociedad, en relación con la Oferta Pública de Suscripción.*

*Confirmar la autorización al Consejo de la Administración de la Compañía, quien a su vez podrá efectuar las delegaciones oportunas en favor de cualquiera de sus miembros, para que pueda:*

- i) *fijar el importe definitivo de la prima de emisión con sujeción a lo indicado en los presentes Acuerdos, pudiendo determinar, con anterioridad a su fijación definitiva, la prima máxima y/o mínima correspondiente a las acciones ofrecidas;*
- ii) *fijar el plazo máximo para proceder al desembolso del nominal y la prima de emisión de las nuevas acciones, así como fijar todas aquellas condiciones no previstas en el Acuerdo adoptado por esta Junta,*
- iii) *registrar la ampliación de capital, una vez finalizado el plazo de suscripción y realizados los desembolsos de las acciones finalmente suscritas;*
- iv) *otorgar cuantos documentos públicos y privados sean convenientes para la ejecución de la ampliación de capital y de la Oferta pública de Suscripción y fijar las reglas por las que haya de regirse; y,*
- v) *en general, realizar cuantos trámites y actuaciones así como otorgar cuantos documentos públicos y privados fueran precisos para la ejecución de los presentes Acuerdos y, en particular, realizar cualquier actuación que resulte necesaria y/o conveniente para ello ante cualquier organismo, registro o entidad, público o privado, tanto holandés, español o de cualquier otro país.*

Asimismo, el Órgano de Administración de MIA, en su sesión de fecha 23 de marzo de 1998, haciendo uso de las facultades que le fueron delegadas en la mencionada Junta General adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo que queda incorporado como **ANEXO 2** al presente Folleto:

**PRIMERO.- Ampliación del capital social emitido en relación con la Oferta Pública de Suscripción**

**1.- Ampliación del Capital Social**

*Emitir un máximo de 1.750.000 nuevas acciones representativas del capital social de la Compañía en relación con la Oferta de Suscripción destinada al público (“los Suscriptores”), determinándose el número exacto de acciones a emitir y la distribución de las mismas por cualquiera de los Consejeros Facultados, según se definen más adelante, y desembolsándose en efectivo metálico y por el precio que será fijado por dicho Consejero Facultado,(cont.).*



## *2.- Supresión del derecho de suscripción preferente*

*Suprimir totalmente el derecho de suscripción preferente de los actuales accionistas de la Sociedad en relación con la emisión de las acciones nuevas objeto de la Oferta Pública de Suscripción mencionada en el apartado 1. anterior.*

## *3.- Emisión y desembolso de las acciones*

*Emitir las mencionadas acciones nuevas objeto de la Oferta Pública de Suscripción mencionada en el apartado 1. anterior, por su valor nominal de CINCO FLORINES HOLANDESES (5,- NLG.) cada una más la correspondiente prima de emisión, acordándose que la prima de emisión sea igual a la diferencia existente entre el precio por acción que se fije en la Oferta Pública de Venta y la Oferta Pública de Suscripción de acciones de la Sociedad (“la Oferta Pública de Venta y de Suscripción”) y el valor nominal por acción. Dicha prima de emisión será fijada por el Órgano de Administración de la Sociedad de acuerdo con la enunciada regla.*

*El desembolso del importe total de las nuevas acciones se realizará, incluida su prima de emisión, en metálico. El pago se realizará de conformidad con el procedimiento establecido al efecto por el Órgano de Administración de la Sociedad.*

## *4.- Igualación de los derechos económicos*

*Las acciones a emitir gozarán de los mismos derechos que las actualmente existentes desde la fecha de ejecución de los presentes acuerdos; es decir, tales acciones tendrán derecho al cobro de cualquier dividendo que se acuerde y reparta, en su caso, a partir de la fecha de su suscripción.*

## *5.- Oferta Pública de Suscripción*

*A la vista de los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad, celebrada en fecha 23 de marzo de 1998, se hace constar expresamente que la suscripción de las acciones correspondientes al aumento de capital acordado será ofrecida al público.*

A su vez, la Junta General de Accionistas y el Órgano de Administración, en sus reuniones de fecha 23 de marzo de 1998, adoptaron los acuerdos relativos a la realización de la Oferta Pública de Venta y de Suscripción que serán transcritos en el apartado II.1.2 siguiente y que quedan incorporados como **ANEXO 2** al presente Folleto.

### ***II.1.2. Acuerdo de realización de una Oferta Pública de Venta.***

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS N.V. (en adelante, indistintamente, “MIA” o “la Sociedad”) reunida en fecha 23 de marzo de 1998, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

#### ***SEGUNDO.- Oferta Pública de Venta.***

*Realizar una Oferta Pública de Venta de acciones que tendrá por objeto el número de acciones de la Sociedad que fije el Consejo de Administración de la Sociedad teniendo en cuenta el número de acciones puestas a disposición por los accionistas de la Sociedad que deseen ofrecer sus acciones para su venta (los “Accionistas Vendedores”) de acuerdo con lo previsto más adelante (la “Oferta Pública de Venta”).*

*Facultar a la Sociedad, a través de su Consejo de Administración, para realizar la Oferta Pública de Venta por cuenta de los Accionistas Vendedores que hayan manifestado o manifiesten a la Sociedad, antes del día 26 de marzo de 1998, su intención de vender todas o parte de sus respectivas acciones y que hayan delegado o deleguen en la Sociedad la realización de la Oferta. No se aceptará ninguna adhesión recibida a partir de este día.*

*Facultar, tan ampliamente como en Derecho sea menester, al Consejo de Administración de la Compañía, quien a su vez podrá efectuar las delegaciones oportunas en favor de los administradores que considere conveniente, para que pueda:*

- i) determinar el número definitivo de acciones destinado a la Oferta Pública de Venta, examinando al efecto si la documentación presentada por los Accionistas Vendedores es suficiente para formalizar su adhesión a la misma y solicitando, en su caso, la realización de las correspondientes rectificaciones o subsanaciones en la mencionada documentación o rechazando aquellas solicitudes de adhesión que no sean suficientes; y,*

- ii) *en general, realizar cuantos actos sean necesarios y/o convenientes para la adecuada ejecución de los presentes Acuerdos, otorgando cuantos documentos públicos y privados fueran precisos a tal fin y, en particular, realizar cualquier actuación que resulte necesaria y/o conveniente para ello ante cualquier organismo, registro o entidad, público o privado, tanto holandés, español o de cualquier otro país.*

**SEXTO.- Delegación de facultades**

*Facultar, tan ampliamente como en Derecho sea menester, al Consejo de Administración de la Compañía, quien a su vez podrá efectuar las delegaciones oportunas en favor de los administradores que considere conveniente, para que pueda:*

- i) *Determinar el número de acciones que han de ser objeto de la Oferta Pública de Venta y la Oferta Pública de Suscripción de acciones de la Sociedad (en adelante, “la Oferta Pública de Venta y Suscripción”), pudiendo establecerse en forma de fijación de un máximo de acciones a emitir o vender, en su caso, con determinación del sistema para fijar finalmente el número de acciones a ser adquiridas por los inversores;*
- ii) *establecer, a través del correspondiente Folleto Informativo, suplementos, e información adicional al mismo, o mediante la firma de otros documentos si fuera menester, las condiciones y el conjunto de reglas por el que hayan de regirse la Oferta Pública de Venta y Suscripción, determinando, entre otros elementos y a título meramente enunciativo, el número de acciones que hayan de ser finalmente ofrecidas, el período de tiempo en que haya de tener lugar y sus distintas fases, el colectivo de inversores y países a los que se dirija, el número de acciones a asignar a cada uno de ellos, pudiendo establecer distintos tramos y subtramos y sistemas de redistribución entre ellos; aceptar y denegar las órdenes de compra/suscripción recibidas para las acciones ofrecidas, así como llevar a cabo todos los actos necesarios para el caso de que se estableciera un sistema de prorrateo de las acciones; insertar anuncios en prensa informando de todos los contenidos de la Oferta; establecer los supuestos en los que será posible desistir del proceso de Oferta Pública de Venta y Suscripción así como, eventualmente, acordar dicho desistimiento; todo ello con pleno sometimiento a la legislación vigente;*

- iii) *fijar, en su caso, con anterioridad al inicio del período de Oferta Pública de Venta y Suscripción o, dependiendo del sistema de colocación escogido, antes de que finalice dicho período, el precio máximo y/o mínimo de las acciones Ofertadas, así como el precio definitivo, antes o después de que finalice dicho período, pudiendo establecer, en su caso, bonificaciones en el precio final de las acciones ofrecidas en función de los colectivos de inversores a los que se dirijan;*
- iv) *negociar, pactar y suscribir, con las entidades que tenga a bien decidir, uno o varios contratos de aseguramiento y/o colocación en las condiciones y términos que estime más adecuados; otorgar una opción de compra, en las condiciones que considere adecuadas, en favor de las entidades aseguradoras y/o colocadoras por el número de acciones que estime conveniente; prestar, en su caso, a través de los correspondientes contratos, acciones de la Compañía, en los términos que tuviera por conveniente; distribuir entre los accionistas vendedores, en proporción a su participación en la Oferta, los gastos que ésta haya generado; así como suscribir compromisos por los que se pudiera restringir, por tiempo determinado, la libertad de la Sociedad y de los Accionistas Vendedores para enajenar y/o gravar acciones u otros valores que den derecho a adquirir acciones de la Compañía;*
- v) *elaborar y presentar ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el Folleto Informativo, suplementos al mismo e información adicional (asumiendo la responsabilidad de su contenido en aquellos aspectos que sea procedente) y demás documentación precisa; y realizar, en general, todos aquellos actos o gestiones que resulten necesarios o convenientes ante la mencionada Comisión Nacional, las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores, Sociedad de Bolsas, Servicio de Compensación y Liquidación de Valores, Dirección General de Política Comercial e Inversiones Exteriores y cualquier otro organismo, entidad y registro público o privado, tanto españoles, holandeses o de cualquier otro país, para la completa ejecución de la Oferta; y,*
- vi) *en general, otorgar, firmar cuantos contratos, compromisos, instrumentos y documentos públicos o privados, incluida la facultad de subsanación en su más amplia acepción, fueran convenientes o necesarios para llevar a cabo la Oferta Pública de Venta y Suscripción, y para tomar todas las medidas y realizar cuantos actos sean necesarios o aconsejables para su mejor fin.*

Se adjunta al presente Folleto Informativo, como **ANEXO 2**, traducción jurada de los acuerdos adoptados por la mencionada Junta General de Accionistas.

Asimismo, el Órgano de Administración de MIA, en su sesión de fecha 23 de marzo de 1998, haciendo uso de las facultades que le fueron delegadas en la mencionada Junta General adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

**TERCERO.- Realización de una Oferta Pública de Venta**

*En ejecución de los acuerdos de realización de una Oferta Pública de Venta de acciones de la Sociedad aprobados en la Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión celebrada el día 23 de marzo de 1998, realizar la citada Oferta Pública de Venta, cuyos términos y condiciones deberán ser fijadas por cualquiera de los Consejeros Facultados que se nombran en virtud del Acuerdo SEXTO de este Acta.*

**SEXTO.- Nombramiento de Consejeros Facultados**

*Nombrar a los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad, D. Sebastián Escarrer Jaume y D. Juan Vives Cerdá, como Consejeros Facultados, y facultarles para que cualquiera de ellos, indistintamente, pueda:*

- *En relación con la Oferta Pública de Suscripción, fijar el número exacto de acciones a emitir a los Suscriptores y la distribución de dichas acciones entre los mencionados Suscriptores;*
- *en relación con la Oferta Pública de Venta, determinar la distribución de las acciones objeto de dicha Oferta entre los Suscriptores;*
- *fijar el precio por acción tanto para la Oferta Pública de Venta como para la Oferta Pública de Suscripción;*
- *fijar el número de acciones objeto de la citada Oferta Pública de Venta.*
- *realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para la mejor ejecución de la Oferta Pública de Venta y de Suscripción y otorgar cuantos documentos sean precisos a tal fin.*

En el mencionado **ANEXO 2** se adjunta traducción jurada de los acuerdos adoptados en la sesión del Consejo de Administración antes citada.

A su vez, en fecha 26 de marzo de 1998, Don Sebastián Escarrer Jaume, haciendo uso de las facultades que le fueron delegadas en la mencionada sesión del Órgano de Administración, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo

**SEGUNDO.-Fijación del número de acciones objeto de la Oferta Pública de Venta**

*Asimismo, nuevamente a la vista de los mencionados Acuerdos adoptados por el Órgano de Administración en su reunión celebrada el día 23 de marzo de 1998, en los que se delegaba en todos sus miembros para que cualquiera de ellos, solidariamente, pudiera, entre otras facultades, fijar el número de acciones a ser objeto de la citada Oferta Pública de Venta, acuerdo fijar en 93.152 el número de acciones destinadas a la Oferta por los accionistas de la Sociedad que han delegado en ésta, de conformidad con el procedimiento establecido al efecto, la realización de la mencionada Oferta. Dichas 93.152 acciones se agregarán a las 1.982.948 acciones destinadas a la Oferta por la sociedad HOTELES SOL INTERNACIONAL, S.A. (“HOTELES SOL INTERNACIONAL”). En consecuencia, el número de acciones objeto de la Oferta Pública de Venta es 2.076.100 acciones.*

Se adjunta al presente Folleto Informativo, como **ANEXO 2**, traducción jurada de los acuerdos adoptados por Don Sebastián Escarrer Jaume en ejecución de la mencionada delegación.

Asimismo, en el **ANEXO 3** al presente Folleto Informativo Completo se relacionan los accionistas de la Sociedad (“los Accionistas Minoritarios”) que se han adherido a la mencionada Oferta Pública de Venta así como el número de acciones destinado por cada uno de ellos a la mencionada Oferta Pública.

Por otra parte, la presente Oferta Pública de Venta también se realiza en virtud de la decisión adoptada por D. Gabriel Escarrer Jaume, apoderado de la sociedad HOTELES SOL INTERNACIONAL, S.A. (“HOTELES SOL INTERNACIONAL”) de poner a la venta 1.982.948 acciones de MIA de su propiedad. Asimismo, HOTELES SOL INTERNACIONAL tiene previsto conceder a las Entidades Coordinadoras Globales una Opción de Compra (conocida internacionalmente como *Green Shoe*) que consistirá en un máximo de 325.219 acciones de la Sociedad (véase apartado II.10.1.4 siguiente). En adelante, los Accionistas Minoritarios y HOTELES SOL INTERNACIONAL, conjuntamente, “los Oferentes”).

Se hace constar que las acciones objeto de la presente Oferta Pública de Venta son de la titularidad plena y legítima de los Oferentes, que tienen la total disponibilidad sobre las mismas, no estando sujetas a carga o gravamen alguno, habiendo adoptado las decisiones oportunas al efecto, y habiendo facultado los Accionistas Minoritarios a MIA para llevar a cabo, en su nombre y por su cuenta, la venta de sus respectivas acciones a través de la presente Oferta Pública de Venta.

En garantía de su inmovilización y afectación al resultado de la Oferta Pública de Venta, la Entidad adherida al Servicio de Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (en adelante, "el SCLV") en cuyos registros contables se hallan inscritas las referencias de registro representativas de las acciones de la Sociedad propiedad de los Oferentes, ha procedido a expedir los correspondientes certificados de legitimación.

### ***II.1.3. Información sobre los requisitos y acuerdos para la admisión a cotización oficial***

MIA se compromete a solicitar, ante la CNMV y las correspondientes Sociedades Rectoras, la admisión a negociación de la totalidad de las acciones representativas de su capital social en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como su contratación a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).

La admisión a cotización de las acciones de la Sociedad tendrá lugar, previsiblemente, el día 8 de abril de 1998, comprometiéndose MIA, en caso contrario, a advertir tal circunstancia mediante la publicación del correspondiente anuncio en, al menos, un diario español de difusión nacional.

Los trámites exigidos para la admisión a negociación en las Bolsas de Valores citadas son, principalmente, los siguientes:

- i) Cierre de la Ampliación de Capital descrita en el apartado II.1.1. anterior.
- ii) Entrega a la CNMV, el SCLV y las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia de una copia del "Acuerdo de Emisión de las Acciones Nuevas", junto con la correspondiente traducción jurada.

- iii) Verificación por la CNMV de un Folleto reducido con los datos relativos a la difusión alcanzada y otras cuestiones conexas, solicitándose la verificación por dicho organismo del cumplimiento de los requisitos legales establecidos al efecto, como paso previo para solicitar a las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia la admisión a negociación de la totalidad de las acciones representativas del capital social de MIA en las mencionadas Bolsas de Valores y su incorporación al Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo). Se solicitará de la Comisión Nacional del Mercado de Valores la aplicación del régimen de excepción al requisito del artículo 32.1.c) del Reglamento de Bolsas (requisito de beneficios), de acuerdo con las facultades otorgadas en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 19 de junio de 1997. La mencionada solicitud de excepción a dicho requisito se basará en la justificación por MIA, en base al Informe emitido por ERNST & YOUNG, S.A. respecto a la proyección a futuro de la Sociedad, de la capacidad de obtención de beneficios en los ejercicios venideros, pese a haber sido constituida el 31 de diciembre de 1997, circunstancia prevista en el apartado a) de la Disposición Primera de la mencionada Orden Ministerial.
- iv) Acuerdo de admisión a negociación de las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, de la totalidad de las acciones representativas del capital social de MIA en las mencionadas Bolsas de Valores.
- v) Acuerdo de integración en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo), adoptado por la CNMV con el informe favorable de la Sociedad de Bolsas.

Los acuerdos en que se basa la Solicitud de admisión a cotización de las acciones de MIA en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) son los adoptados en la Junta General de Accionistas y el Órgano de Administración de la Sociedad en sus reuniones celebradas el día 23 de marzo de 1998.

La Sociedad conoce y acepta cumplir los requisitos y condiciones que, según la legislación vigente, se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en los mercados secundarios oficiales, así como los requerimientos de sus organismos rectores.



## **II.2. AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA**

La presente Oferta Pública no requiere autorización administrativa previa por parte de ninguna autoridad u organismo público español, estando únicamente sujeta al régimen de verificación y registro por la CNMV.

El artículo 9º del Real Decreto 672/1992, de 2 de julio, sobre inversiones españolas en el exterior, declara libre la emisión y colocación, en mercados españoles, de acciones de sociedades extranjeras efectuada por no residentes, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones y requisitos establecidos en al Ley del Mercado de Valores y sus normas de desarrollo.

No obstante lo anterior, la realización de la presente Oferta Pública de Venta y de Suscripción ha sido comunicada a la Dirección General del Tesoro y Política Financiera.

De conformidad con lo dispuesto en la Sec. 3.1 del Reglamento de Exención a la Ley Holandesa de supervisión de la negociación de valores (“*Vrijstellingsregeling Wet toezicht effectenverkeer 1995*”), las acciones de MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS N.V. no podrán ser ofrecidas, transmitidas o vendidas, directa o indirectamente, como parte de la Oferta Pública de Venta y de Suscripción o con posterioridad a la misma, a personas establecidas, domiciliadas o habitualmente residentes en Holanda.

Asimismo, según la Sec. 3.2.b), de dicha norma, MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS N.V. y los Oferentes declaran que cualquier anuncio de la Oferta, como parte de su distribución inicial, cualquier anuncio publicitario relativo a dicha Oferta y dicha Oferta en sí misma, deberán cumplir con todas las leyes y reglamentos aplicables en cada jurisdicción en la que dicha Oferta sea realizada.

## **II.3. EVALUACIÓN DEL RIESGO INHERENTE A LOS VALORES OBJETO DE LA OFERTA O A SU SOCIEDAD EMISORA, EFECTUADA POR UNA ENTIDAD CALIFICADORA**

No se ha realizado evaluación alguna del riesgo inherente a las acciones ofrecidas en la presente Oferta Pública, ni de su Sociedad emisora, por entidad calificadora alguna.

#### **II.4. VARIACIONES SOBRE EL RÉGIMEN LEGAL TÍPICO DE LOS VALORES OFERTADOS**

Las acciones objeto de la presente Oferta Pública son acciones ordinarias de la sociedad MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS N.V., de nacionalidad holandesa, rigiéndose por el régimen jurídico establecido en aquel país respecto de esta clase de valores.

No existen restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones de la Sociedad, ni en la legislación holandesa ni en los Estatutos Sociales de MIA.

Las acciones de la Sociedad están representadas mediante títulos al portador, de conformidad con la legislación holandesa.

No obstante lo anterior, se aplicará a las acciones de la Sociedad depositadas en la Entidad de Depósito y de Enlace el sistema de registro contable propio de los valores bursátiles en España, a efectos de posibilitar su negociación en las Bolsas de Valores españolas y la liquidación y compensación de las operaciones efectuadas con las mismas (véase apartado II.5.2 siguiente).

Asimismo, se adjunta como **ANEXO 4** al presente Folleto Informativo, un Informe elaborado por CUATRECASAS y el despacho holandés STIBBE, SIMONT, MONAHAN, DUHOT, en el que se recogen las semejanzas y diferencias más relevantes entre el régimen jurídico de Sociedades Anónimas en el ordenamiento jurídico español y holandés. De entre las divergencias más relevantes, por su especial importancia, cabe destacar las siguientes:

i) Capital social

Sociedades Anónimas españolas (“S.A.”): El capital social no podrá ser inferior a 10.000.000 de pesetas (200.000.000 de pesetas para sociedades cotizadas en Bolsa).

Sociedades Anónimas holandesas (“N.V.”): El capital social emitido no podrá ser inferior a 100.000 florines holandeses<sup>1</sup>. Asimismo puede tener un capital autorizado hasta cinco veces el emitido (no hay capital mínimo específico para el caso de Sociedades cotizadas en Bolsa).

---

<sup>1</sup> A efectos informativos, se señala que a 20 de marzo de 1998 el tipo de cambio:

- de la peseta española respecto del dólar americano es de 155,35 PTA/USD;
- de la peseta española respecto del florín holandés es de 75,19 PTA/NLG;
- del florín holandés respecto del dólar americano es de 2,06 NLG/USD.

ii) Transmisión de acciones

S.A.: Mientras no se hayan impreso y entregado los títulos, la transmisión de acciones procederá de acuerdo con las normas sobre la cesión de créditos y demás derechos incorporales. Hasta la inscripción de la Sociedad o, en su caso, del acuerdo de aumento del capital social en el Registro Mercantil no podrán entregarse ni transmitirse las acciones.

N.V.: Las acciones pueden transmitirse una vez se haya otorgado la escritura pública ante Notario holandés, aunque la constitución de la Sociedad o, en su caso, el acuerdo de aumento del capital social, no se haya inscrito en el Registro Mercantil.

iii) Nombramiento de Administradores por el sistema proporcional

S.A.: Está previsto el nombramiento de miembros del Consejo de Administración mediante el sistema proporcional, que consiste en lo siguiente: las acciones que voluntariamente se agrupen, hasta constituir una cifra del capital social igual o superior a la que resulte de dividir este último por el número de Vocales del Consejo, tendrán derecho a designar los que, superando fracciones enteras, se deduzcan de la correspondiente proporción.

En el caso de que se haga uso de esta facultad, las acciones así agrupadas no intervendrán en la votación de los restantes miembros del Consejo.

N.V.: No se permite el sistema proporcional de nombramiento, sino que los Consejeros son nombrados por la mayoría de los votos presentes en la Junta. De este modo, si por ejemplo, el Consejo de Administración está integrado por 10 miembros y un accionista es titular de un 10%, éste no tendrá, en ningún caso, derecho a nombrar a un Consejero que lo represente.

iv) Derecho de suscripción preferente

S.A.: En los aumentos del capital social con emisión de nuevas acciones, los antiguos accionistas y los titulares de obligaciones convertibles podrán ejercitar, dentro del plazo que les conceda la Administración de la Sociedad, que no será inferior a un mes desde la publicación de la oferta de suscripción de la nueva emisión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, el derecho a suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las acciones que posean o de las que corresponderían a los titulares de obligaciones convertibles de ejercitar en ese momento la facultad de conversión.

En los casos en que el interés de la Sociedad así lo exija, la Junta general, al decidir el aumento del capital podrá acordar la supresión total o parcial del derecho de suscripción preferente.

N.V.: En caso de una emisión de acciones, los accionistas tendrán un derecho preferente en proporción al número de acciones que posean, sin perjuicio de las disposiciones legales.

El Consejo de Administración estará facultado para limitar o prohibir el derecho preferente que corresponde a los accionistas en la medida en que haya sido designado a tal efecto, por la Junta general y tal designación esté vigente. Si no está en vigor una designación como la mencionada, únicamente la Junta general estará facultada para limitar o prohibir el derecho preferente que corresponda a los accionistas.

## **II.5. CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES**

### **II.5.1. Naturaleza y denominación de los valores**

Los valores que se ofrecen, tanto en la Oferta Pública de Venta como en la Oferta Pública de Suscripción, son acciones ordinarias de MIA de CINCO (5) Florines Holandeses<sup>2</sup> de valor nominal cada una.

Las acciones ya existentes a la fecha de verificación del presente Folleto (“las Acciones Viejas”) pertenecen a una misma clase y serie, sin que existan acciones privilegiadas, y están libres de cargas y gravámenes, gozando de plenos derechos políticos y económicos. Las acciones cuya suscripción se ofrece (“las Acciones Nuevas”) pertenecerán a esa misma clase y serie, que es única, gozarán de plenos derechos políticos y económicos y carecerán de cargas y gravámenes.

A efectos aclaratorios se hace constar que las Acciones Nuevas gozarán de derechos políticos y económicos en las mismas condiciones que las Acciones Viejas desde el momento de su suscripción, lo que incluye la atribución a su titular del derecho al cobro de cualquier dividendo que se acuerde y reparta, en su caso, a partir de dicha fecha. Las Acciones Viejas y las Acciones Nuevas incorporan los mismos derechos políticos y económicos y, en consecuencia, no se producirá cotización separada.

---

<sup>2</sup> A efectos informativos, se señala que a 20 de marzo de 1998 el tipo de cambio:

- de la peseta española respecto del dolar americano es de 155,35 PTA/USD;
- de la peseta española respecto del florín holandés es de 75,19 PTA/NLG;
- del florín holandés respecto del dólar americano es de 2,06 NLG/USD.

### ***II.5.2. Representación de los valores***

De conformidad con lo dispuesto en la legislación holandesa, las acciones de MIA están representadas por medio de títulos físicos al portador que incorporan una acción cada uno de ellos.

Sin perjuicio de lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre Representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles, se aplicará a las acciones de la Sociedad depositadas en la Entidad de Depósito y Enlace, el sistema de registro contable propio de los valores admitidos a negociación en las Bolsas de Valores españolas, sin que ello determine cambio en su sistema de representación y, por consiguiente, con independencia de que las mismas permanezcan incorporadas a títulos al portador.

En todo caso, la suma de los saldos de las cuentas de las acciones de MIA en el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores deberá coincidir en todo momento con las que, afectos al mercado español, mantenga en depósito la Entidad de Depósito y Enlace (Banco Bilbao Vizcaya, S.A.), de conformidad con lo establecido en el Contrato de Entidad Depositaria y Enlace.

### ***II.5.3. Importe nominal global de la Oferta Pública***

El importe nominal global de la Oferta se distribuye de la siguiente forma:

- (i) Oferta Pública de Suscripción (en adelante, “OPS”) de 1.750.000 Acciones Nuevas, por un valor nominal de 8.750.000,- Florines Holandeses<sup>3</sup>, esto es, un 14,89% del capital social de MIA después de la realización de la Ampliación de Capital descrita en el apartado II.1.1. del presente Folleto Informativo.
- (ii) Oferta Pública de Venta (en adelante, “OPV”) de 2.076.100 Acciones Viejas, por un importe nominal de 10.380.500,- Florines Holandeses, esto es, un 17,66% del capital social de MIA después de la realización de la Ampliación de Capital descrita en el apartado II.1.1. del presente Folleto Informativo.

---

<sup>3</sup> A efectos informativos, se señala que a 20 de marzo de 1998 el tipo de cambio:

- de la peseta española respecto del dolar americano es de 155,35 PTA/USD;
- de la peseta española respecto del florín holandés es de 75,19 PTA/NLG;
- del florín holandés respecto del dólar americano es de 2,06 NLG/USD.

(iii) La Opción de Compra que, de conformidad con lo establecido en el apartado II.10.1.4 siguiente, HOTELES SOL INTERNACIONAL tiene previsto conceder a las Entidades Coordinadoras Globales en nombre y representación de las Entidades Aseguradoras Colocadoras de los Tramos Institucionales. Dicha Opción de Compra (conocida internacionalmente como *Green Shoe*) consistirá en un máximo de 325.219 Acciones Viejas, por un importe nominal máximo de 1.626.095,- Florines Holandeses, esto es, un 2,76% del capital social de MIA después de la realización de la Ampliación de Capital descrita en el apartado II.1.1. del presente Folleto Informativo.

Dado que ambos tipos de acciones, las Acciones Viejas y las Acciones Nuevas, gozarán de idénticos derechos políticos y económicos, las Órdenes y las Propuestas de Compra/Suscripción podrán ser libre e indistintamente aplicadas a la OPV o a la OPS en la adjudicación de acciones, a realizar según lo previsto en el apartado II.10. del presente Folleto Informativo.

En adelante, la OPV y la OPS serán referidas conjuntamente como “la Oferta Pública”.

#### ***II.5.4. Número de acciones ofrecidas, proporción sobre el capital y precio de las mismas***

##### ***II.5.4.1 Número de acciones ofrecidas***

El número de acciones inicialmente ofrecido en la Oferta Pública es de 3.826.100, representativas de un 32,56% del capital social de MIA después de la realización de la Ampliación de Capital descrita en el apartado II.1.1. del presente Folleto Informativo.

Dicho volumen inicial podrá ampliarse adicionalmente en hasta un 2,76% del capital social de MIA después de la realización de la Ampliación de Capital, en los términos a que se refiere el apartado II.10.1.4 siguiente.

##### ***II.5.4.2 Precio de las acciones***

###### ***(i) Precio Máximo:***

La Sociedad, de acuerdo con las Entidades Coordinadoras Globales, al objeto de que los inversores puedan conocer el importe que, como máximo, pagarán por cada acción de MIA, ha fijado un precio máximo vinculante de 6.719 Pesetas por acción (“el Precio Máximo de Venta/Suscripción”).

Por consiguiente, la prima de emisión del Aumento de Capital, esto es la diferencia entre el Precio de Compra/Suscripción definitivamente fijado y el valor nominal de cada acción de MIA, que es de 5 Florines Holandeses (375,95 Ptas.), consistirá, como máximo, en la cantidad de 6.343,05 Ptas.<sup>4</sup> por acción, es decir, el tipo de emisión supondrá, como máximo, un 1787,21% sobre el valor nominal.

(ii) *Criterios de valoración utilizados en la fijación de dicho Precio:*

Dicho Precio Máximo, es decir, el importe máximo que podrá alcanzar el Precio de Compra/Suscripción, implica atribuir una capitalización bursátil (valor de mercado de la totalidad de sus acciones, incluidas las de la ampliación de capital objeto de la presente Oferta Pública de Venta y de Suscripción) de 78.947 millones de pesetas (508.1875 millones de dólares) y se ha establecido teniendo en cuenta la situación de los mercados bursátiles en el momento de su fijación y, particularmente, la valoración fundamental que se estima puede ser atribuida por el mercado a las acciones de la Sociedad, según criterios habitualmente utilizados y tomando en consideración la información que se deduce de los Estados Financieros Combinados y Estados Financieros Proforma en base consolidada.

Las Entidades Coordinadoras Globales han contrastado la valoración implícita en este precio máximo con el empleo de diferentes métodos de valoración.

**a) Tasación independiente de los activos realizada por Richard Ellis.**

Esta tasación, habitualmente utilizada para la valoración de compañías inmobiliarias, refleja el valor patrimonial a 19 de diciembre de 1997 de los hoteles actualmente en operación y el de la inversión realizada, hasta la fecha de tasación, en los hoteles actualmente en construcción.

Esta valoración no recoge, por tanto, el crecimiento externo de MIA procedente no sólo de futuras incorporaciones sino de la entrada en operación de los hoteles actualmente en construcción prevista en dos de ellos para 1998 y en el tercero para 1999.

---

<sup>4</sup> A efectos informativos, se señala que a 20 de marzo de 1998 el tipo de cambio:

- de la peseta española respecto del dólar americano es de 155,35 PTA/USD;
- de la peseta española respecto del florín holandés es de 75,19 PTA/NLG;
- del florín holandés respecto del dólar americano es de 2,06 NLG/USD.

De este modo, pensamos que la valoración de Richard Ellis constituye una referencia del valor fundamental de la compañía, atendiendo a las anteriores consideraciones.

Ajustando la tasación de los activos inmobiliarios con el resto de activos y pasivos exigibles obtenemos un valor para los Fondos Propios de la compañía de 475,82 millones de dólares, lo que representaría un precio por acción de 6.292 pesetas por acción (40,5 dólares USA).

Mill. \$ USA	Millones de ptas.	
Tasación independiente R.Ellis a 19/12/97	491,7	76.386
Otros activos (*)	15,3	2.377
Pasivo Exigible	(55,2)	(8.575)
Deuda Financiera	(89,3)	(13.873)
Caja (incluyendo ampliación de capital)	113,32	17.604
<b>Valor Fondos propios</b>	<b>475,82</b>	<b>73.919</b>
<b>Precio por acción (11,75 millones acciones)</b>	<b>40,5 US \$.</b>	<b>6.292 ptas.</b>

Fuente: Richard Ellis/Coordinadores Globales

(\*) Estos activos corresponden a otros terrenos de la sociedad, no valorados por Richard Ellis al no estar todavía afectos a ningún proyecto de construcción.

#### **b) Valoración de mercado basada en el análisis de compañías cotizadas comparables**

La naturaleza de los activos de MIA, su localización y los crecimientos esperados en sus magnitudes hacen que no haya sido posible encontrar compañías exactamente comparables.

Sin embargo, creemos que puede resultar útil comparar MIA con las compañías cotizadas que por sus características de negocio y por tener al menos una parte de sus activos en áreas geográficas de similar entorno geográfico, pueden constituir una referencia bursátil para los inversores.

En el siguiente cuadro recogemos el nombre de estas compañías y una breve descripción de sus actividades:



Compañía	País	Descripción
Host Marriott Corp.	U.S.A.	Grupo hotelero pionero en separar en dos compañías cotizadas diferentes sus activos inmobiliarios y su gestión hotelera, Posee o gestiona 86 hoteles de lujo bajo las marcas "Marriot" y "Ritz Carlton". en todo el mundo.
IRSA	Argentina	Compañía inmobiliaria con activos de uso comerciales y residenciales en Argentina, Brasil y Chile.
Grupo Posadas, S.A.	Méjico	Grupo hotelero que opera y gestiona activos básicamente en Méjico (31 hoteles), y también en USA (7) y Venezuela (2).
Bristol Hotel Comp.	U.S.A.	Grupo hotelero que posee o gestiona 101 hoteles en EE.UU. y Canadá
Sunburst Hospitality C.	U.S.A.	Grupo hotelero que posee o gestiona 75 hoteles, con un total de 10.579 habitaciones, en 63 ciudades de EE.UU. Sus principales marcas son "Choice" (11 hoteles), "Clarion" (16) y "Comfort" (10).
Accor, S.A.	Francia	Grupo hotelero que opera un total de 2.465 hoteles, 1.100 agencias de viajes y 700 restaurantes en todo el mundo, así como servicios de alquiler de coches y otros servicios. Sus principales marcas son "Ibis", "sofitel" y "Europcar"
Hilton Hotels Corp.	U.S.A.	Grupo hotelero que posee o gestiona 240 hoteles, así como 17 casinos en todo el mundo.

Fuente: Bloomberg/Coordinadores Globales

Por lo que respecta a los ratios utilizados en la comparación. En opinión de las Entidades Coordinadores Globales, dado el diferente proceso de desarrollo (y por tanto de inversiones requeridas) de cada una de las compañías y las diferentes políticas de amortización seguidas, el ratio más adecuado para la comparación es el de múltiplos de valor de compañía sobre resultados operativos esperados (VC/BAIIA). Este múltiplo obtiene el valor de la compañía calculado como capitalización bursátil más la deuda financiera neta partido por la estimación de los beneficios antes de intereses, impuestos y amortizaciones.

A continuación se recogen los múltiplos resultantes de aplicar la cotización del pasado día 20 de marzo a las estimaciones de resultados para el ejercicio 1998 de las compañías seleccionadas. Los múltiplos resultantes se presentan a efectos informativos y están calculados sobre la base de los precios de un día determinado y en relación a las estimaciones de los resultados futuros de las compañías analizadas.

<b>Compañía</b>	<b>Precio 20/03/98</b>	<b>VC/BAIIA (98e)</b>
Host Marriot (USA)	19.3 \$ USA	9.6
IRSA (Argentina)	3.7 pesos arg.	8.3
G. Posadas (Méjico)	5.9 pesos mej.	9.0
Bristol Hotel Comp.	27.9 \$ USA	9.9
Sunburst Hospitality C.	8.6 \$ USA	7.8
Accor, S.A.	1.405 Ff.	12.1
Hilton Hotels Corp.	33.1 \$ USA	9.0
<b>Media Aritmética</b>		<b>9.4</b>

Fuente: Bloomberg/Coordinadores Globales

Las estimaciones realizadas sobre los resultados de las compañías por parte de las Entidades Coordinadoras Globales para el ejercicio 1998, como tales estimaciones, son susceptibles de no cumplirse.

Calculando la capitalización bursátil de MIA como resultante de multiplicar el precio máximo de 6.719 pesetas por acción (43,25 dólares) que podrá alcanzar el precio de venta/suscripción, por el número total de acciones de la compañía de 11,750,000 acciones, incluyendo las de la ampliación de capital, se obtiene una capitalización bursátil de ( 78.947 millones de pesetas (508,1875 millones de dólares) y en base a las estimaciones realizadas por las Entidades Coordinadoras Globales, el VC/BAIIA máximo de MIA en el momento de su Salida a Bolsa sería de 8,4 veces que debe ser analizado respecto al de las compañías comparables sobre la base de:

- Las diferentes perspectivas de crecimiento futuro que pueden estimarse para cada una de ellas, en función del diferente programa de inversiones previsto.
- Los emplazamientos geográficos de sus activos, en áreas con diferentes perspectivas de crecimiento y desarrollo turístico y económico futuro.
- Las diferentes características y grado de madurez de sus negocios que, como puede verse en descripción recogida en este apartado, en algunos casos incluyen actividades no relacionadas con el negocio hotelero, como explotación de casinos, alquiler de vehículos, actividad inmobiliaria ajena a la propiamente hotelera, restauración, etc.

Millones US \$ Mill. Ptas.

Capitalización Bursátil (calculada con el precio máximo)	508,1875	78.947
+Deuda Financiera	89,3	13.873
- Tesorería (incluyendo ampliación de capital)	113,32	17.604
- Valor Construcción 80% Melía Tropical y otros terrenos (Según valoración Richard Ellis)	40,8	6.338
÷ BAIIA MIA 98e (*)	52,6	8.171
<b>VC/BAIIA</b> (en el momento de la oferta, tras la ampliación de capital y calculado con el precio máximo)	<b>8.4 x</b>	<b>8.4 x</b>

Fuente: MIA / Coordinadores Globales

(\*) Este BAIIA es el beneficio antes de intereses, impuestos y amortizaciones e incluye 1.010 millones de pesetas (6,5 millones de dólares) correspondientes al beneficio obtenido por la venta de unos locales comerciales del Hotel Meliá Caracas que hemos considerado como un beneficio ordinario de una compañía hotelera/inmobiliaria, si bien no tienen consideración de beneficio recurrente.

En resumen, puede observarse por tanto, que el precio por acción resultante de aplicar una valoración patrimonial de activos ajustada por el resto de activos y pasivos exigibles, se situaría, después de la ampliación de capital en 6.292 ptas. por acción (40,5 dólares).

Por su parte, atendiendo al ratio medio de VC/BAIIA al que cotizan las compañías comparables (9,4 veces), la capitalización bursátil resultante para MIA sería de 559,26 millones de pesetas, lo que se traduciría en un precio por acción de 7.394 pesetas por acción (47,59 dólares).

La Compañía, de acuerdo con los Corrdinadores Globales de la operación, ha decidido fijar un precio máximo para las acciones de esta Oferta de 6.719 pesetas por acción, que se sitúa por tanto dentro de la banda de precios obtenida por ambos métodos.

El PER resultante de aplicar este precio máximo por acción al beneficio obtenido por la compañía en el ejercicio 1997 y al estimado para 1.998 sería de 33,28 y 21,78 veces respectivamente.

Como información orientativa, se recogen en el apartado II.17.2 siguiente algunos datos proforma relevantes de MIA para establecer las relaciones de mercado más significativas y que, en consecuencia, constituyen variables objetivas para la determinación del Precio Máximo y, consiguientemente, del Precio de Compra/Suscripción.

(iii) Precio de Compra/Suscripción (Precio de la Oferta):

El Precio de Compra/Suscripción por acción (el Precio de la Oferta) será fijado por la Sociedad, de acuerdo con las Entidades Coordinadoras Globales, el día 5 de abril de 1998, una vez finalizado el Período de Formulación de Propuestas de Compra/Suscripción y después de haber evaluado la demanda (volumen y calidad de la misma) y haber revisado la situación de los mercados. Dicho Precio será fijado en Pesetas.

El Precio de la Oferta no podrá ser en ningún caso superior al Precio Máximo de Compra/Suscripción, esto es, al importe de 6.719 Pesetas por acción.

Véase, asimismo, apartado II.12.3.5 siguiente.

(iv) Tipo de emisión del Aumento de Capital:

Una vez fijado el Precio de Compra/Suscripción, MIA determinará el importe de la prima de emisión del Aumento de Capital en virtud del cual se emiten las Acciones Nuevas objeto de la OPS (dicha prima por acción será la diferencia entre el Precio de Compra/Suscripción y el valor nominal de cada acción de MIA que es de 5 Florines Holandeses<sup>5</sup>), de tal modo que haya un único precio para las acciones objeto de la Oferta Pública, tanto para las objeto de la OPV como para las objeto de la OPS.

**II.5.5. Comisiones y gastos de la Oferta que ha de desembolsar el comprador**

El importe a pagar por los adjudicatarios de las acciones será únicamente el precio de las mismas. No se repercutirán a los inversores gastos ni comisiones de ningún tipo derivados de la colocación de las acciones, siempre que las Órdenes y/o las Propuestas de Compra/Suscripción se formulen ante las Entidades Aseguradoras Colocadoras de la Oferta Pública (Salomon Smith Barney; Banco Bilbao Vizcaya, S.A.; Argentaria Bolsa, S.B.V., S.A.; Central Hispano Bolsa, S.V.B., S.A.; BBV Interactivos, S.A., S.V.B.; SBC Warburg Dillon Read Securities España, S.V.B., S.A.; The Chase Manhattan Bank CMB, S.A.; Bankers Trust Company; y, Dresdner Kleinwort Benson Limited) o ante sus Entidades Colocadoras Asociadas (véase apartado II.12.1 siguiente).

---

<sup>5</sup> A efectos informativos, se señala que a 20 de marzo de 1998 el tipo de cambio:

- de la peseta española respecto del dolar americano es de 155,35 PTA/USD;
- de la peseta española respecto del florín holandés es de 75,19 PTA/NLG;
- del florín holandés respecto del dólar americano es de 2,06 NLG/USD.

## ***II.6. COMISIONES POR INSCRIPCIÓN Y MANTENIMIENTO DE SALDOS POR EL REGISTRO CONTABLE DE LAS ACCIONES***

No se devengarán gastos a cargo de los adjudicatarios de las acciones por la inscripción de las mismas a su nombre en los Registros Contables de las Entidades Adheridas al S.C.L.V. No obstante, dichas Entidades podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración de valores que, encontrándose dentro de los límites máximos de tarifas publicadas por cada una de ellas, libremente determinen.

## ***II.7. RESTRICCIONES A LA LIBRE TRANSMISIBILIDAD DE LOS VALORES***

No existen restricciones estatutarias ni de cualquier otra índole para la libre transmisibilidad de las acciones de la Sociedad, por lo que serán libremente transmisibles.

## ***II.8. SOLICITUD DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN DE LAS ACCIONES***

Las acciones objeto de la presente Oferta Pública, al igual que el resto de las acciones de MIA, no están admitidas a negociación oficial en ningún mercado secundario oficial.

No obstante, y de conformidad con los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas y por el Órgano de Administración en sus reuniones celebradas el día 23 de marzo de 1998, MIA solicitará la admisión a negociación de la totalidad de las acciones representativas de su capital social en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, así como su integración en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo).

La admisión a cotización de las acciones de la Sociedad tendrá lugar, previsiblemente, el día 8 de abril de 1998, comprometiéndose MIA en caso contrario a comunicar a los inversores tal circunstancia mediante la publicación del correspondiente anuncio en, al menos, un diario español de difusión nacional de conformidad con lo dispuesto en el apartado II.1.3 anterior.

Se solicitará de la Comisión Nacional del Mercado de Valores la aplicación del régimen de excepción al requisito del artículo 32.1.c) del Reglamento de Bolsas (requisito de beneficios), de acuerdo con las facultades otorgadas en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 19 de junio de 1997. La mencionada solicitud de excepción a dicho requisito se basará en la justificación por MIA, en base al Informe emitido por ERNST & YOUNG, S.A. respecto a la proyección a futuro de la Sociedad, de la capacidad de obtención de beneficios en los ejercicios venideros, pese a haber sido constituida el 31 de diciembre de 1997, circunstancia prevista en el apartado a) de la Disposición Primera de la mencionada Orden Ministerial.

MIA y las Entidades Coordinadoras Globales considerarían conveniente que el precio de apertura de la sesión correspondiente a la fecha de inicio de la cotización bursátil se forme a partir del Precio de Compra/Suscripción (Precio de la Oferta) con unos porcentajes de fluctuación que resulten razonables en función de las circunstancias del mercado. Formado dicho precio y realizada la primera operación bursátil de esa sesión, se seguirá el régimen ordinario de la contratación bursátil.

MIA conoce y acepta cumplir los requisitos y condiciones que, según la legislación vigente, se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en los mercados secundarios oficiales españoles, así como los requerimientos de sus organismos rectores.

## ***II.9. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COMPRADORES DE LOS VALORES QUE SE OFRECEN***

Todas las acciones que se ofrecen representan partes alícuotas del capital social de MIA y confieren a su titular legítimo la condición de socio, atribuyéndole los derechos reconocidos en la Ley holandesa y en los Estatutos Sociales de MIA.

Con carácter general, puede manifestarse que los derechos y obligaciones de los accionistas de las sociedades anónimas holandesas (“NV”) son muy similares a los de los accionistas de las sociedades españolas debido a la necesidad de adaptar los respectivos ordenamientos a las Directivas comunitarias en materia de sociedades. Asimismo, en el **ANEXO 4** al presente Folleto Informativo se adjunta un Informe elaborado por CUATRECASAS y el despacho holandés STIBBE, SIMONT, MONAHAN, DUHOT, en el que se recogen las semejanzas y diferencias más relevantes entre el régimen jurídico de Sociedades Anónimas en el ordenamiento jurídico español y holandés.

A efectos del cumplimiento de la normativa española vigente en materia de admisión a cotización de valores emitidos por sociedades no residentes en España, y de conformidad con el artículo 6º de sus Estatutos Sociales, MIA ha designado a Banco Bilbao Vizcaya, S.A. como “Entidad Depositaria y de Enlace” para que actúe como depositaria de los títulos físicos al portador representativos de las acciones de la Sociedad y como entidad de enlace entre los accionistas de MIA residentes en España y la mencionada Sociedad.

Las funciones de la Entidad Depositaria y de Enlace están definidas en el Contrato de Depósito y Enlace suscrito por MIA y Banco Bilbao Vizcaya, S.A. con fecha 26 de marzo de 1998, incluyendo, entre otras, las siguientes:

- a) Representar a la Sociedad ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores y demás instituciones bursátiles para la tramitación de los expedientes de emisión y de admisión a cotización que en su caso fueran necesarios y, asimismo, en materia de las obligaciones de información y demás derivadas de la negociación en Bolsa de las acciones de la Sociedad.
- b) Asumir el compromiso de facilitar el ejercicio de los derechos políticos y económicos inherentes a las acciones de MIA a los inversores españoles que tengan acciones de la Sociedad con las correspondientes referencias de registro asignadas por el SCLV (artículo 6.4 de los Estatutos Sociales de MIA).

En cuanto a los derechos políticos, la Entidad de Depósito y Enlace se ha comprometido a establecer y mantener los procedimientos y mecanismos necesarios para posibilitar su ejercicio en todo momento de acuerdo con la normativa española aplicable. Estos derechos son el derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas, el derecho de voto, el derecho de información y cuantos otros derechos ostenten las accionistas en su condición de tales de acuerdo con la legislación holandesa.

- c) Garantizar en todo momento la exacta correspondencia entre el número de acciones de MIA admitidas a negociación en las Bolsas de Valores españolas y los títulos físicos al portador que dicha Entidad tiene depositadas. En relación con esta función, dicha Entidad se ha comprometido públicamente, frente a cualesquiera inversores a responder de los eventuales perjuicios derivados de discordancias entre el número de valores afectos al sistema y el número de los que tenga bajo su custodia.

- d) Asegurar que todas aquellas otras funciones y obligaciones que establece la legislación española o requieran las autoridades en España se cumplan, incluidas las de tipo fiscal.
- e) Hacer pública en España toda aquella información que afecte a las accionistas de MIA y la que deba anunciar esta Sociedad de conformidad con la legislación vigente, mediante los oportunos anuncios en un diario español de difusión nacional, los Boletines de Cotización de las Bolsas de Valores españolas y su inmediata comunicación a la CNMV.
- f) Notificar a los accionistas las ampliaciones de capital o emisiones de otros valores que no sean acciones respecto de las cuales exista un derecho de suscripción preferente por parte de los accionistas, mediante su anuncio en los términos indicados en el párrafo anterior y concediendo a los mismos los correspondientes plazos de aceptación, de tal forma que les permitan ejercitar a tiempo sus derechos.

#### ***II.9.1. Derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación***

De acuerdo con lo establecido en los artículos 27 y siguientes de los Estatutos Sociales de MIA, todas las acciones que se ofrecen conferirán a sus titulares el pleno derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación y, al igual que las demás acciones que componen el capital social, no tendrán derecho a percibir un dividendo mínimo, por ser todas ellas ordinarias.

En virtud de lo establecido en el artículo 30.4 de los Estatutos Sociales de MIA y del Contrato de Depósito y Enlace, el ejercicio por los titulares de las acciones de los derechos económicos, que como accionistas de MIA les corresponden, se realizará a través de la Entidad de Depósito y Enlace, con la colaboración de las Entidades Adheridas al SCLV. Dichas Entidades, en nombre y representación de los accionistas, cursarán a la Entidad de Depósito y Enlace las comunicaciones e instrucciones necesarias para el ejercicio por éstos de sus derechos.

En el supuesto de que la Sociedad acordara, en su caso, un reparto de dividendos en Florines Holandeses, la Entidad de Depósito y de Enlace podrá cobrar una comisión por ipo de cambio.



Asimismo, MIA se compromete a establecer los cauces necesarios para posibilitar en todo momento el ejercicio por los accionistas de los derechos económicos que como tales puedan ostentar.

### ***II.9.2. Derecho de suscripción preferente en las emisiones de nuevas acciones o de obligaciones convertibles en acciones***

De acuerdo con lo establecido en el artículo 3 de los Estatutos Sociales de MIA, las acciones objeto de la presente Oferta Pública conferirán a su titular el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias o privilegiadas) y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, así como el derecho de asignación gratuita en los aumentos de capital con cargo a reservas.

No obstante lo anterior, la Junta General de Accionistas, o el Consejo de Administración de la Compañía, si ha sido expresamente facultado para ello por la Junta, podrán limitar o excluir el mencionado derecho de suscripción preferente de conformidad con los requisitos establecidos en el artículo 3 de los Estatutos Sociales.

### ***II.9.3. Derecho de asistencia y voto en las Juntas Generales e impugnación de acuerdos sociales***

Las acciones objeto de la presente Oferta confieren a sus titulares el derecho a asistir y votar en las Juntas Generales de Accionistas y a impugnar los acuerdos sociales, en las mismas condiciones que las demás acciones que componen el capital social de la Sociedad, al ser ordinarias todas las acciones representativas del capital social de MIA.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de los Estatutos Sociales de la Compañía, todos los accionistas podrán asistir, tomar la palabra y votar en las Juntas Generales de Accionistas.

Asimismo, el apartado 2 del artículo 21 de los Estatutos Sociales establece que para poder ejercer los mencionados derechos, el accionista deberá:

- (i) En el caso de que los certificados de sus acciones no estén depositados en el Depositario, depositarlos antes de la Junta en el domicilio de la Sociedad, o en alguna de las entidades bancarias o de otro tipo que se indiquen en la convocatoria; o,

- (ii) en el caso de que los certificados de sus acciones estén depositados en el Depositario, solicitar al Depositario una tarjeta de admisión a la Junta General, tarjeta en la que se hará constar el número de votos que puede emitir.

En la convocatoria también se hará constar el último día en que pueden depositarse los certificados antes mencionados, o en que puede obtenerse la tarjeta de admisión. El depósito de certificados de acciones por parte de un accionista se efectuará a cambio de una tarjeta de asistencia a la junta.

En caso de que se designe a un representante, tal como se estipula en el Artículo 22 de los Estatutos Sociales, también deberá depositarse el poder de representación correspondiente.

Cada acción dará derecho a un voto.

#### ***II.9.4. Derecho de información***

De conformidad con lo establecido en el artículo 19 de los Estatutos Sociales de la Compañía, la convocatoria de las Juntas Generales deberá relacionar la totalidad de asuntos incluidos en el Orden del Día o, en caso contrario, mencionar que el Orden del Día puede consultarse por los accionistas en el domicilio social y en cualesquiera otros lugares que el Consejo de Administración determine. En todo caso, el Orden del Día podrá ser consultado en el domicilio social de la Entidad Depositaria y de Enlace.

Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 de los Estatutos Sociales, los accionistas de la Compañía podrán, a partir de la fecha de convocatoria de la Junta General, examinar las Cuentas Anuales formuladas por el órgano de administración así como el informe de los administradores, en el domicilio social o en cualesquiera otros lugares determinados por el Consejo de Administración.

De igual manera, durante la celebración de la Junta, los accionistas podrán formular observaciones o solicitar informaciones complementarias sobre los documentos presentados a la Junta y sobre el texto de las resoluciones propuestas.

Finalmente, cabe destacar que las Juntas serán convocadas mediante anuncio publicado, como mínimo, en un diario holandés y un diario español, ambos de máxima difusión, por lo menos quince días antes de la fecha fijada para su celebración. Asimismo, la convocatoria será publicada en los Boletines de Cotización de las Bolsas de Valores españolas y será comunicada, a efectos informativos, a la CNMV.

La Entidad de Depósito y Enlace facilitará el ejercicio por los accionistas de tales derechos.

#### ***II.9.5. Obligatoriedad de las prestaciones accesorias; privilegios, facultades y deberes que conlleva la titularidad de las acciones***

Ninguna de las acciones objeto de la presente Oferta Pública conlleva prestación accesoria alguna. De igual modo, los Estatutos de MIA no contienen ninguna previsión sobre privilegios, facultades ni deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones.

#### ***II.9.6. Fecha de entrada en vigor de los derechos y obligaciones derivados de las acciones que se ofrecen***

Todos los derechos y obligaciones de los titulares de las acciones objeto de la presente Oferta Pública podrán ser ejercitados por sus adjudicatarios desde la fecha de desembolso de las mismas, esto es, el 6 de abril de 1998. Las acciones objeto de la OPS gozarán desde su emisión de los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ya emitidas, sin distinción alguna entre ellas. En consecuencia, tal y como se ha indicado en el apartado II.5.1. anterior y en la introducción del presente apartado II.9, cotizarán, conjuntamente, por atribuir Acciones Nuevas y Acciones Viejas, idénticos derechos a sus titulares.

### ***II.10. DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA Y PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN***

#### ***II.10.1. Colectivo de potenciales inversores. Distribución de la Oferta Pública***

La presente Oferta se distribuye de la siguiente forma:

### ***II.10.1.1      Oferta Pública Nacional***

Una Oferta dirigida al territorio del Reino de España y a la que se asigna inicialmente 2.600.792 acciones, que consta de los siguientes Tramos:

(i)      ***“Tramo Minorista”***

Dirigido a inversores que cumplan el requisito de ser:

- Personas físicas o jurídicas residentes en España, cualquiera que sea su nacionalidad.
- Personas físicas o jurídicas no residentes en España que tengan la condición de nacionales de uno de los Estados miembros de la Unión Europea y/o firmantes del Protocolo sobre el Espacio Económico Europeo (Estados miembros de la Unión Europea, Islandia y Noruega), y del Principado Andorra.

Sin perjuicio de lo anterior, se hace constar expresamente que, de conformidad con lo dispuesto en la Sec. 3.1 del Reglamento de Exención a la Ley Holandesa de supervisión de la negociación de valores (“*Vrijstellingsregeling Wet toezicht effectenverkeer 1995*”), las acciones de MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS N.V. no podrán ser ofrecidas, transmitidas o vendidas, directa o indirectamente, como parte de la Oferta Pública de Venta y de Suscripción o con posterioridad a la misma, a personas establecidas, domiciliadas o habitualmente residentes en Holanda.

Asimismo, según la Sec. 3.2.b), de dicha norma, MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS N.V. y los Oferentes declaran que cualquier anuncio de la Oferta, como parte de su distribución inicial, cualquier anuncio publicitario relativo a dicha Oferta y dicha Oferta en sí misma, deberán cumplir con todas las leyes y reglamentos aplicables en cada jurisdicción en la que dicha Oferta sea realizada.

A este Tramo se le asigna inicialmente el 54,25% del volumen total de acciones objeto de la presente Oferta Pública, sin considerar la Opción de Compra, es decir, 2.075.660 acciones.

Este Tramo podrá ser ampliado (o, en su caso, reducido) por decisión conjunta de MIA y las Entidades Coordinadoras Globales, en los términos que se contemplan en el apartado II.10.1.3. siguiente.

El importe mínimo de las Órdenes de Compra/Suscripción para este Tramo será de 200.000 Pesetas y el importe máximo será de 10.000.000 de Pesetas.

El requisito de hacer constar el Número de Identificación Fiscal (N.I.F.) en las Órdenes se impone, tanto por razones legales, como para facilitar la validación de los soportes magnéticos que contengan las Órdenes de Compra/Suscripción irrevocables y el control de las posibles duplicidades. En su caso, los inversores deberán identificarse en la forma establecida en el artículo 10 de la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 25 de octubre de 1995. En cualquier caso, MIA hace constar la obligación de los no residentes que obtengan rentas en España de solicitar la asignación de un Número de Identificación Fiscal.

(ii) *”Tramo Institucional Nacional”*

Dirigido de forma exclusiva a inversores institucionales domiciliados en España, es decir, a título enunciativo y no limitativo, a Fondos de Pensiones, Entidades de Seguros, Entidades de Crédito, Sociedades y Agencias de Valores, Sociedades de Inversión Mobiliaria, Fondos de Inversión Mobiliaria, Entidades habilitadas de acuerdo con los artículos 71 y 76 de la Ley del Mercado de Valores para gestionar carteras de valores de terceros y otras entidades cuya actividad sea el mantenimiento estable en cartera de valores de renta variable.

A este Tramo se le ha asignado inicialmente el 13,73% del volumen total de acciones objeto de la Oferta Pública, sin considerar la Opción de Compra, es decir, 525.132 acciones.

Este Tramo podrá ser ampliado (o, en su caso, reducido) en virtud de las facultades de “Redistribución entre Tramos” y “Ampliación de la Oferta” que se establecen en los apartados II.10.1.3 y II.10.1.4, respectivamente, de este Folleto.

***II.10.1.2      Oferta Pública Internacional***

Una Oferta, de carácter mayorista e institucional, cuya suscripción se ofrece fuera del territorio del Reino de España, a la que se asigna inicialmente el 32,02% del volumen total de acciones objeto de la Oferta Pública, sin considerar la Opción de Compra, es decir, 1.225.308 acciones.

La Oferta internacional podrá ser ampliada (o, en su caso, reducida) en virtud de las facultades de “Redistribución entre Tramos” y “Ampliación de la Oferta” que se establecen en los apartados II.10.1.3 y II.10.1.4, respectivamente, de este Folleto.

La Oferta Internacional no será objeto de registro oficial en país alguno, sin perjuicio de la utilización de los procedimientos habituales para dar a conocer la misma fuera de España. En particular, se hace constar que las acciones objeto de la Oferta no serán registradas con arreglo a la *United States Securities Act* de 1933 ante la Securities and Exchange Commission, ni ante ninguna otra autoridad o agencia de los Estados Unidos de América. Por consiguiente, la presente Oferta no está dirigida a personas estadounidenses, según éstas se definen en la Regulation S de la Unites States Securities Act de 1933, sin perjuicio de que pueda dirigirse a ciertos “compradores institucionales cualificados”, según se definen en la Norma 144A de la *Unites States Securities Act* de 1933.

Se hace constar expresamente que, de conformidad con lo dispuesto en la Sec. 3.1 del Reglamento de Exención a la Ley Holandesa de supervisión de la negociación de valores (“*Vrijstellingsregeling Wet toezicht effectenverkeer 1995*”), las acciones de MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS N.V. no podrán ser ofrecidas, transmitidas o vendidas, directa o indirectamente, como parte de la Oferta Pública de Venta y de Suscripción o con posterioridad a la misma, a personas establecidas, domiciliadas o habitualmente residentes en Holanda.

Asimismo, según la Sec. 3.2.b), de dicha norma, MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS N.V. y los Oferentes declaran que cualquier anuncio de la Oferta, como parte de su distribución inicial, cualquier anuncio publicitario relativo a dicha Oferta y dicha Oferta en sí misma, deberán cumplir con todas las leyes y reglamentos aplicables en cada jurisdicción en la que dicha Oferta sea realizada.

En adelante, la Oferta Pública Internacional y el Tramo Institucional Nacional podrán ser referidos conjuntamente como los “Tramos Institucionales”.

### ***II.10.1.3      Redistribución entre Tramos***

El volumen final de acciones asignado a cada Tramo de la Oferta Pública (excluidas las acciones correspondientes a la Opción de Compra a que se refiere el apartado siguiente) se determinará por la Sociedad, de acuerdo con las Entidades Coordinadoras Globales, el día 6 de abril de 1998, una vez finalizado el Plazo de Confirmación de Propuestas de Compra del Tramo Institucional Nacional y antes de la adjudicación definitiva. Esta eventual redistribución entre Tramos, que será objeto de la información adicional al presente Folleto

Informativo a que se refiere el apartado II.10.3. siguiente, no podrá afectar, en ningún caso, a las Propuestas de Compra/Suscripción seleccionadas y confirmadas.

En ningún caso podrá verse reducido el Tramo Minorista si se produce en el mismo exceso de demanda.

La Sociedad, de acuerdo con las Entidades Coordinadoras Globales, podrá aumentar, en cualquier momento, el número de acciones asignadas al Tramo Minorista en hasta un máximo de 400.000 acciones, en caso de exceso de demanda en éste, a costa de reducir el volumen global asignado al Tramo Institucional Nacional y/o a la Oferta Internacional, aunque en alguno de éstos o en ambos, se haya producido exceso de demanda. El ejercicio de esta facultad será objeto, en su caso, de información adicional a este Folleto.

#### **II.10.1.4 Ampliación de la Oferta**

Con independencia de las posibles redistribuciones a que se refiere el apartado anterior, el volumen de la Oferta asignado globalmente a los Tramos Institucionales podrá ser ampliado en hasta 325.219 Acciones Viejas, a facultad de las Entidades Coordinadoras Globales, mediante el ejercicio de la Opción de Compra que HOTELES SOL INTERNACIONAL tiene previsto conceder a las Entidades Coordinadoras Globales, en representación de las Entidades Aseguradoras Colocadoras, a la firma de los correspondientes Contratos de Aseguramiento y Colocación de los Tramos Institucionales.

Esta Opción de Compra (internacionalmente conocida como "Green Shoe") está destinada a facilitar las prácticas de estabilización y será ejercitable, total o parcialmente, desde la fecha de admisión a cotización (inclusive) de las acciones de MIA, que previsiblemente se producirá el día 8 de abril de 1998, y durante los 30 días posteriores a la misma. Su ejercicio será objeto de la información adicional al presente Folleto a que se refiere el apartado II.10.3. siguiente.

Asimismo, se hace constar que la ampliación de la Oferta podrá instrumentarse mediante un préstamo de valores a conceder por HOTELES SOL INTERNACIONAL.

## ***II.10.2. Procedimiento de colocación***

Esta Oferta Pública, tal y como se describe en el apartado II.10.1. anterior, se divide en distintos Tramos, cada uno de los cuales tiene asociado un proceso de colocación específico, por lo que se ha separado este apartado en tres subapartados, cada uno de los cuales describe el procedimiento completo de cada uno de los Tramos en que se divide la Oferta.

### ***II.10.2.1 Tramo Minorista***

El procedimiento de colocación en este Tramo estará integrado por las siguientes fases:

- (i) Fijación del Precio Máximo de Compra/Suscripción (26 de marzo de 1998).
- (ii) Firma del Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista y del Contrato de Agencia (26 de marzo de 1998).
- (iii) Verificación y registro del Folleto Informativo por la CNMV (27 de marzo de 1998).
- (iv) Período de Formulación de Órdenes de Compra/Suscripción irrevocables (desde las 08:30 horas del día 30 de marzo hasta las 14:00 horas del día 3 de abril de 1998).
- (v) Remisión de las Órdenes de Compra/Suscripción a la Entidad Agente (diariamente, por fax, antes de las 17:00 horas).
- (vi) Fijación del Precio de la Oferta y, por consiguiente, de la prima de emisión del Aumento de Capital (5 de abril de 1998, antes de las 14:00 horas).
- (vii) Prorrato, en su caso (5 de abril de 1998). Véase, asimismo, apartado II.12.4 siguiente.
- (viii) Fijación del volumen final de acciones asignado a cada Tramo en función de las redistribuciones previstas (6 de abril de 1998, a las 09:30 horas).
- (ix) Fecha de desembolso y adjudicación de las acciones (6 de abril de 1998, antes de las 11:00 horas).



- (x) Fecha de Suscripción/Compraventa y otorgamiento del Acuerdo de emisión de las Acciones Nuevas (6 de abril de 1998).
- (xi) Fecha prevista de admisión a negociación (8 de abril de 1998).

Este calendario podría verse modificado en el supuesto de Adelanto de Cierre del Tramo Minorista previsto en el apartado siguiente.

### **Adelanto de Cierre del Tramo Minorista**

El Período de Formulación de Órdenes de Compra/Suscripción podrá darse por concluido, por las Entidades Coordinadoras Globales, con anterioridad al 3 de abril de 1998 mediante el mecanismo de Adelanto de Cierre, que consistirá en la no admisión de Órdenes de Compra/Suscripción en el Tramo Minorista con posterioridad a la fecha en que se produzca el Adelanto de Cierre.

El Adelanto de Cierre podrá producirse el día en que las Entidades Coordinadoras Globales tengan constancia de que se ha sobrepasado en esa fecha un nivel de demanda para el Tramo Minorista de tres veces el importe asegurado para dicho Tramo. En todo caso, el Período de Formulación de Órdenes de Compra/Suscripción deberá tener una duración mínima de dos días (esto es, los días 30 y 31 de marzo de 1998).

Este nivel de sobredemanda se calculará multiplicando el total de acciones inicialmente asignadas para el Tramo Minorista, juntamente con las acciones que, en su caso, se hubieran reasignado a este Tramo, por el Precio Máximo de Compra/Suscripción.

Las Entidades Coordinadoras Globales informarán a MIA, a las Entidades Aseguradoras Colocadoras, a las Entidades Colocadoras Asociadas y a la CNMV de la existencia de la sobredemanada indicada y de la decisión de efectuar el Adelanto de Cierre antes de las 20:00 horas de ese mismo día. Este Adelanto de Cierre será objeto de la información adicional al presente Folleto a que se refiere el apartado II.10.3 siguiente.

Las Entidades Coordinadoras Globales emitirán igualmente un comunicado de prensa para su publicación inmediata en, al menos, un diario español de difusión nacional.

En el caso de que se produzca el Adelanto de Cierre, las Entidades Aseguradoras Colocadoras harán llegar a la Entidad Agente, el día inmediatamente posterior a dicha fecha, antes de las 17:00 horas, las cintas magnéticas conteniendo la totalidad de Órdenes de Compra/Suscripción recibidas. El número de Órdenes y volumen de demanda para cada Entidad Aseguradora Colocadora, de acuerdo con la información de las cintas magnéticas enviadas, deberá coincidir con las cifras agregadas hasta la fecha de Adelanto de Cierre de acuerdo con los faxes recibidos diariamente por el Banco Agente.

En el caso de Adelanto de Cierre del Tramo Minorista, determinadas fases del procedimiento de colocación se verían adelantadas.

### **Período de Formulación de Órdenes de Compra/Suscripción**

El importe mínimo y máximo por el que se podrán formular Órdenes de Compra/Suscripción es de 200.000 y 10.000.000 de Pesetas, respectivamente.

Este período comenzará a las 08:30 horas del día 30 de marzo y finalizará a las 14:00 horas del día 3 de abril de 1998 (salvo que aplique el supuesto de Adelanto de Cierre) y, durante el mismo, todo inversor que lo desee y cumpla los requisitos establecidos podrá formular Órdenes de Compra/Suscripción exclusivamente ante cualquiera de las Entidades Aseguradoras Colocadoras del Tramo Minorista o ante las Entidades Colocadoras Asociadas (véase apartado II.12.1. siguiente). A estos efectos, el inversor deberá tener o abrir cuenta de efectivo y de valores en alguna de estas Entidades. La apertura de dichas cuentas estará libre de gastos y comisiones para el inversor. Estará igualmente libre de gastos y comisiones el traspaso de los valores y/o efectivo a otra entidad siempre que se realice dentro de los 10 días naturales siguientes a la adjudicación.

Las características de las Órdenes de Compra/Suscripción serán las siguientes:

- (i) Deberán ser otorgadas por escrito y firmadas por el inversor interesado (en adelante, "Ordenante") en los correspondientes impresos (orden y datos relevantes para la compra/suscripción) que la Entidad ante la que se realice deberá facilitarle. No se aceptará ninguna Orden de Compra/Suscripción que no posea todos los datos identificativos del Ordenante que vengan exigidos por la legislación vigente para este tipo de operaciones (nombre y apellidos o denominación social, dirección y NIF o, en caso de no residentes en España que no dispongan de NIF, Número de Pasaporte y nacionalidad). En caso de Órdenes de Compra/Suscripción formuladas por menores de edad, deberá

expresarse el NIF del representante legal y la fecha de nacimiento del menor de edad o el NIF del menor si lo tuviera.

- (ii) Deberán reflejar, escrito de puño y letra del Ordenante, la cantidad máxima en Pesetas que desea invertir, cantidad que se aplicará a la adquisición de acciones al Precio de Compra/Suscripción. No obstante, será aceptable que la cantidad figure impresa mecánicamente, siempre que sea confirmada personalmente por el inversor mediante una firma autógrafa sobrepuesta en la cifra que figure en la Orden de Compra/Suscripción presentada. Asimismo, la Entidad ante la que se formule la Orden deberá hacer entrega al inversor del correspondiente síctico informativo en el que figurarán, de forma fácilmente comprensible, los principales datos de la Oferta.
- (iii) El número de acciones en que se convertirá la Orden de Compra/Suscripción será el cociente resultante de dividir la mencionada cantidad señalada en Pesetas, por el Precio Máximo de Compra/Suscripción, redondeado por defecto.
- (iv) Las Órdenes de Compra/Suscripción tendrán carácter firme e irrevocable desde su formulación, ya que no existirá un periodo especial de revocaciones.
- (v) Una misma persona podrá formular distintas Órdenes, de forma individual o conjunta con otras personas utilizando distintas fórmulas de cotitularidad. No obstante lo anterior, tal posibilidad estará limitada por el hecho de que no se podrán formular Órdenes de Compra/Suscripción en forma tal que una persona aparezca, además de en las Órdenes en que aparezca de forma individual, en más de dos Órdenes distintas formuladas de forma conjunta, teniendo en cuenta, a estos efectos, que, cuando coincidan todos y cada uno de los Ordenantes en varias Órdenes de Compra/Suscripción, las mismas se agregarán formando una única Orden que computará como tal. Si una persona formula más de dos Órdenes de forma conjunta, se anularán, a todos los efectos, todas las Órdenes que haya formulado de forma conjunta, respetándose únicamente las formuladas de forma individual.

Las Entidades Aseguradoras Colocadoras del Tramo Minorista y sus Entidades Colocadoras Asociadas podrán exigir de los correspondientes Ordenantes la provisión de fondos necesaria para ejecutar correctamente las mismas. En estos casos, si, como consecuencia del prorrateo, fuera necesario devolver a los Ordenantes la totalidad o parte de la provisión efectuada, las correspondientes Entidades deberán proceder a dicha devolución el día hábil siguiente a la Fecha de Suscripción/Compraventa.

Si por causas imputables a las mencionadas Entidades se produjera cualquier retraso sobre la fecha límite indicada en el párrafo anterior, éstas deberán abonar intereses de demora, calculados al tipo de interés legal del dinero vigente en España, desde la fecha en que hubiera debido hacerse dicha devolución hasta el día de su abono efectivo.

Diariamente, mediante fax, antes de las 17:00 horas, las Entidades Aseguradoras Colocadoras del Tramo Minorista (que informarán y serán responsables tanto de las tramitadas a través suyo como de las presentadas ante sus Entidades Colocadoras Asociadas) informarán a la Entidad Agente (la cual dará traslado de dicha información a las Entidades Coordinadoras Globales y a MIA) del número de Órdenes de Compra/Suscripción recibidas en ese día y del importe global de las mismas.

El día 3 de abril antes de las 18:00 horas, las Entidades Aseguradoras Colocadoras del Tramo Minorista (que serán responsables tanto de las tramitadas a través suyo como de las presentadas ante sus Entidades Colocadoras Asociadas) remitirán a la Entidad Agente las cintas magnéticas conteniendo las Órdenes de Compra/Suscripción, salvo en el supuesto de Adelanto de Cierre, en cuyo caso la cinta se remitiría el día siguiente al nuevo cierre, antes de las 15:00 horas. La Entidad Agente trasladará dicha información a las Entidades Coordinadoras Globales y a MIA.

La Entidad Agente declina cualquier responsabilidad respecto a las cintas magnéticas recibidas de las Entidades Aseguradoras Colocadoras del Tramo Minorista fuera del límite antes indicado, así como de las entregadas defectuosamente, con errores u omisiones substanciales. Se considerarán errores u omisiones substanciales aquéllos que afecten al cumplimiento de los preceptos legalmente establecidos (nombre, apellidos, N.I.F. y domicilio).

De las reclamaciones por daños y perjuicios o por cualquier otro concepto que pudieran derivarse de la negativa de la Entidad Agente a recibir las cintas en los supuestos anteriormente señalados, serán exclusivamente responsables ante los Ordenantes las entidades las que hubieran entregado fuera de plazo, defectuosas o con errores u omisiones substanciales.

### **Reglas aplicables a cualquier Orden**

- (i) Si una persona formula más de dos Órdenes de Compra/Suscripción de forma conjunta, se anularán todas ellas, respetándose únicamente las formuladas de forma individual.

- (ii) Las Entidades Aseguradoras Colocadoras del Tramo Minorista y sus Entidades Colocadoras Asociadas deberán rechazar aquellas Órdenes de Compra/Suscripción que no cumplan cualesquiera de los requisitos que para ellas se exigen.
- (iii) La concurrencia simultáneamente por el Tramo Minorista y por el Tramo Institucional implicará desestimar la Orden de Compra/Suscripción por el Tramo Minorista.
- (iv) No se tomarán en consideración las Órdenes de Compra/Suscripción que, formuladas por un mismo Ordenante (ya sea individualmente, ya sea de modo conjunto con otros Ordenantes para la asignación de las acciones en régimen de copropiedad), ante una o varias Entidades, excedan en conjunto del límite máximo establecido (10.000.000,- Ptas.) en la parte en que excedan conjuntamente de dicho límite.

Los controles de máximos que se describen en este apartado se realizarán utilizando el NIF o el Número de Pasaporte de los Ordenantes.

- (v) A los efectos del cómputo del límite máximo por Ordenante, si un mismo Ordenante presentara varias Órdenes de Compra/Suscripción que en conjunto superasen el límite establecido, se procederá a reducir proporcionalmente el exceso entre las Órdenes afectadas.

Asimismo, si un mismo Ordenante efectuara diferentes Órdenes (por medio de distintas fórmulas de cotitularidad), se procederá de la siguiente forma:

- \* Las Órdenes de Compra/Suscripción donde aparezca más de un titular se dividirán en tantas Órdenes de Compra/Suscripción como titulares aparezcan, asignándose a cada titular el importe total en Pesetas reflejado en la Orden original.
- \* Se agruparán todas las Órdenes de Compra/Suscripción obtenidas de la forma descrita en el apartado anterior en las que coincida el mismo Ordenante.

- \* Si conjuntamente consideradas las Órdenes de Compra/Suscripción que presente un mismo titular, según lo establecido en los apartados anteriores, se produjese un exceso sobre el límite establecido de 10.000.000,- Ptas. se procederá a distribuir dicho exceso proporcionalmente entre las Órdenes de Compra/Suscripción afectadas, teniendo en cuenta que si una Orden se viera afectada por más de una operación de redistribución de excesos sobre límites, se aplicaría aquella cuya reducción sea mayor.

<b>EJEMPLO</b>			
<i>ENTIDAD</i>	<i>TIPO DE ORDEN</i>	<i>ORDENANTES</i>	<i>IMPORTE</i>
A	Individual	Sr. n ° 1	8 millones Ptas.
B	Cotitularidad	Sr. n ° 1 Sr. n ° 2	7 millones Ptas.
C	Cotitularidad	Sr. n ° 2 Sr. n ° 3	4 millones Ptas.

A efectos de computabilidad del límite de inversión se consideraría que:

- El Sr. n ° 1 solicita 15 millones (8+7)
- El Sr. n ° 2 solicita 11 millones (7 + 4)
- El Sr. n ° 3 solicita 4 millones.

Por tanto, los Ordenantes que superaran el límite máximo de inversión serían el Sr. n ° 1, con un exceso de 5 millones (15 - 10) y el Sr. n ° 2 con un exceso de 1 millón (11 - 10).

Dichos excesos de 5 y 1 millón, respectivamente, se distribuirían proporcionalmente entre las Órdenes de Compra/Suscripción afectadas (la de la Entidad A, la de la Entidad B y la de la Entidad C), para lo cual se efectuará la siguiente operación:

#### ENTIDAD A

Sr. n ° 1 =>  $5 \text{ millones (exceso)} \times 8 \text{ millones (importe solicitado en Entidad A)} / 15 \text{ millones (importe solicitado total)} = 2,66 \text{ millones (reducción a aplicar a esa Orden).}$

### ENTIDAD B

Sr. n° 1 =>  $5 \text{ millones (exceso)} \times 7 \text{ millones (importe solicitado en Entidad B)} / 15 \text{ millones (importe solicitado total)} = 2,33 \text{ millones (reducción a aplicar a esa Orden)}$ .

Sr. n° 2 =>  $1 \text{ millón (exceso)} \times 7 \text{ millones (importe solicitado en Entidad B)} / 11 \text{ millones (importe solicitado total)} = 0,64 \text{ millones (reducción a aplicar a esa Orden)}$ .

### ENTIDAD C

Sr. n° 2 =>  $1 \text{ millón (exceso)} \times 4 \text{ millones (importe solicitado en Entidad C)} / 11 \text{ millones (importe solicitado total)} = 0,36 \text{ millones (reducción a aplicar a esa Orden)}$ .

Dado que la Orden de Compra/Suscripción cursada por la Entidad B está afectada por dos operaciones distintas de eliminación de excesos, se aplicará la mayor. Por tanto, los correspondientes excesos se eliminarán deduciendo de la Orden de Compra/Suscripción de la Entidad A 2,66 millones, de la Orden de Compra/Suscripción de la Entidad B 2,33 millones y de la Orden de Compra/Suscripción de la Entidad C 0,36 millones.

### **Fijación del Precio de Compra/Suscripción**

El día 5 de abril de 1998, no más tarde de las 14:00 horas, MIA, de acuerdo con las Entidades Coordinadoras Globales, fijará el Precio de Compra/Suscripción. En esa misma fecha, la Sociedad fijará el tipo de emisión del Aumento de Capital de forma que el importe a desembolsar por acción (incluyendo valor nominal y prima de emisión) sea igual al Precio de la Oferta. En consecuencia, el Precio así determinado será un único precio por acción para toda la Oferta Pública.

El Precio de la Oferta no podrá ser, en ningún caso, superior al Precio Máximo de Compra/Suscripción, esto es, al importe de 6.719 Pesetas por acción.

El Precio de Compra/Suscripción así determinado se aplicará tanto al Tramo Minorista como a los Tramos Institucionales.

Una vez fijado dicho Precio, se publicará en, al menos, un diario español de difusión nacional y será objeto de la información adicional al presente Folleto a que se refiere el apartado II.10.3.

Véase, asimismo, apartado II.12.3.5 siguiente.

### **Recepción de las cintas magnéticas de Órdenes por la Entidad Agente**

La Entidad Agente podrá denegar la recepción de aquellas cintas que se hubieran entregado por las Entidades Aseguradoras Colocadoras del Tramo Minorista (que incluirán las Órdenes de Compra/Suscripción realizadas ante sus Entidades Colocadoras Asociadas, de las que serán responsables) después de las 18:00 horas del día 3 de abril de 1998 (o el que se aplique si se da el supuesto de Adelanto de Cierre), así como de las entregadas defectuosamente, con errores u omisiones considerados como substanciales (véase epígrafe “Período de Formulación de Órdenes de Compra/Suscripción” anterior).

De las reclamaciones por daños y perjuicios o por cualquier otro concepto que pudieran derivarse de la negativa de la Entidad Agente a recibir las cintas en los supuestos anteriormente señalados, serán exclusivamente responsables ante los inversores, las Entidades Aseguradoras Colocadoras del Tramo Minorista (y sus correspondientes Entidades Colocadoras Asociadas) que hubieran entregado las mismas fuera de plazo, defectuosas o con errores u omisiones substanciales, garantizando estas Entidades a MIA, de forma mancomunada, que mantendrán a la Sociedad indemne frente a cualquier daño o perjuicio que se pudiera derivar para MIA como consecuencia de la denegación de recepción de cintas por la Entidad Agente.

La Entidad Agente completará, si procediere, en nombre de la Entidad Aseguradora Colocadora del Tramo Minorista que corresponda, una Orden por la totalidad de las acciones no cubiertas por las Órdenes de terceros.

### **Adjudicación y Pago por los Ordenantes**

Independientemente de la provisión de fondos que pudiera ser exigida a los Ordenantes, el pago por su parte del precio de las acciones que les hayan sido finalmente adjudicadas se realizará no más tarde de las 11:00 horas del día 6 de abril de 1998, con fecha valor de ese mismo día. La comunicación a los Ordenantes de la adjudicación se efectuará no más tarde del 7 de abril.



### **II.10.2.2 Tramo Institucional Nacional**

El proceso de colocación en este Tramo estará integrado por las siguientes fases:

- (i) Fijación del Precio Máximo de Compra/Suscripción (26 de marzo de 1998).
- (ii) Firma del Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Institucional Nacional y del Contrato de Agencia (26 de marzo de 1998).
- (iii) Verificación y registro del Folleto Informativo por la CNMV (27 de marzo de 1998).
- (iv) Período de Prospección de la Demanda (*book-building*), en el que se formularán Propuestas de Compra/Suscripción por los inversores (desde las 09:30 horas del día 30 de marzo hasta las 18:00 horas del día 3 de abril de 1998).
- (v) Remisión de las Propuestas de Compra/Suscripción a las Entidades Coordinadoras Globales (diariamente, por fax, antes de las 18:00 horas).
- (vi) Fijación del Precio de la Oferta y, por consiguiente, de la Prima de Emisión (5 de abril de 1998, antes de las 14:00 horas).
- (vii) Confirmación de las Propuestas de Compra/Suscripción seleccionadas (desde las 18:00 horas del día 5 de abril de 1998 hasta las 09:30 horas del día 6 de abril de 1998).
- (viii) Fijación del volumen final de acciones asignado a cada tramo en función de las redistribuciones previstas (6 de abril de 1998, a las 09:30 horas).
- (ix) Fecha de desembolso y adjudicación de las acciones (6 de abril de 1998, antes de las 11 horas).
- (x) Fecha de Suscripción/Compraventa y otorgamiento del Acuerdo de emisión de las Acciones Nuevas (6 de abril de 1998).
- (xi) Fecha prevista de admisión a negociación (8 de abril de 1998).

El proceso de colocación del Tramo Institucional Nacional no se verá afectado por el eventual Adelanto de Cierre del Tramo Minorista.

### **Período de Prospección de la Demanda**

El Período de Prospección de la Demanda, durante el cual se formularán las Propuestas de Compra/Suscripción de los inversores, comenzará a las 09:30 horas del día 30 de marzo y finalizará a las 18:00 horas del día 3 de abril de 1998.

A los efectos de este Folleto, todas las referencias a horas lo son al horario de Madrid.

Durante este período, las Entidades Aseguradoras Colocadoras del Tramo Institucional Nacional desarrollarán actividades de difusión y promoción de la Oferta, de acuerdo con lo dispuesto en el correspondiente Contrato de Aseguramiento y Colocación, con el fin de obtener, de los potenciales inversores, Propuestas de Compra/Suscripción sobre el número de acciones y el precio al que estarían dispuestos a adquirirlas. En ningún caso, dicho precio podrá ser superior al Precio Máximo de Compra/Suscripción, esto es, 6.719 Pesetas por acción.

La formulación, recepción y tramitación de las Propuestas de Compra/Suscripción se ajustarán a las siguientes reglas:

- (i) Las Propuestas de Compra/Suscripción se formularán exclusivamente ante cualquiera de las Entidades Aseguradoras Colocadoras del Tramo Institucional Nacional que se relacionan en el apartado II.12.1. siguiente.
- (ii) Las Propuestas de Compra/Suscripción incluirán una indicación del número de acciones y el precio al que cada inversor podría estar dispuesto a adquirirlas/suscribirlas, con el objetivo de lograr, de acuerdo con la práctica nacional e internacional, una mejor estimación de las características de la demanda.
- (iii) Las Propuestas de Compra/Suscripción constituirán únicamente una indicación del interés de los potenciales inversores por los valores a ofrecer, sin que su formulación tenga carácter vinculante ni para quienes las realicen ni para MIA, hasta el momento en que sean confirmadas de acuerdo con el procedimiento establecido al efecto.

- (iv) Las Entidades Aseguradoras Colocadoras del Tramo Institucional Nacional no podrán admitir Propuestas de Compra/Suscripción por un importe inferior a 10.000.000 de Pesetas. En el caso de las Entidades habilitadas para la gestión de carteras de valores de terceros, dicho límite se referirá al global de las Propuestas formuladas por la Entidad Gestora.

Dichas Entidades Gestoras, previamente a realizar Propuestas de Compra/Suscripción por cuenta de sus clientes, deberán tener firmado con los mismos el oportuno contrato de gestión de cartera de valores, incluyendo la gestión de renta variable.

Las Entidades Gestoras de Carteras que resulten adjudicatarias de acciones en la presente Oferta deberán a su vez adjudicar a cada uno de los clientes por cuya cuenta hubieran adquirido las acciones un mínimo de diez (10) acciones.

- (v) Las Entidades Aseguradoras Colocadoras del Tramo Institucional Nacional deberán rechazar todas aquellas Propuestas de Compra/Suscripción que no se ajusten a los requisitos que para las mismas establezca la legislación vigente.
- (vi) Cada una de las Entidades Aseguradoras Colocadoras del Tramo Institucional Nacional deberá informar y remitir diariamente por fax, antes de las 18:00 horas, a las Entidades Coordinadoras Globales, las Propuestas de Compra/Suscripción válidas que le hayan sido formuladas, facilitando a dicha Entidades los documentos relativos a las Propuestas de Compra/Suscripción que puedan serle solicitados. Las Entidades Coordinadoras Globales, a su vez, informarán también diariamente sobre dichas Propuestas de Compra/Suscripción a MIA.

### **Fijación del Precio de Compra/Suscripción**

El día 5 de abril de 1998, no más tarde de las 14:00 horas, MIA, de acuerdo con las Entidades Coordinadoras Globales, fijará el Precio de Compra/Suscripción. En esa misma fecha, la Sociedad fijará el tipo de emisión del Aumento de Capital de forma que el importe a desembolsar por acción (incluyendo valor nominal y prima de emisión) sea igual al Precio de la Oferta. En consecuencia, el Precio así determinado será un único precio por acción para toda la Oferta Pública.

De conformidad con lo establecido en el apartado II.5.4. anterior, el Precio de la Oferta no podrá ser, en ningún caso, superior al Precio Máximo de Compra/Suscripción, esto es, al importe de 6.719 Pesetas por acción.

El Precio de Compra/Suscripción así determinado se aplicará tanto al Tramo Minorista como a los Tramos Institucionales.

Una vez fijado dicho Precio, se publicará en, al menos, un diario de difusión nacional y será objeto de la información adicional al presente Folleto a que se refiere el apartado II.10.3.

Véase, asimismo, apartado II.12.3.5 siguiente.

### **Selección de Propuestas de Compra/Suscripción**

Antes del inicio del Período de Confirmación a que se refiere el apartado siguiente MIA, previa consulta no vinculante a las Entidades Coordinadoras Globales, procederá a evaluar las Propuestas de Compra/Suscripción recibidas, pudiendo admitir total o parcialmente, o rechazar, cualquiera de dichas Propuestas, a su sola discreción y sin necesidad de motivación alguna, pero respetando que no se produzcan discriminaciones injustificadas entre Propuestas de Compra/Suscripción del mismo rango.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, MIA, previa consulta no vinculante a las Entidades Coordinadoras Globales, dará prioridad a las Propuestas de Compra/Suscripción de los inversores ajenos a las Entidades Aseguradoras Colocadoras de los Tramos Institucionales. En consecuencia, sólo se podrán seleccionar Propuestas de Compra/Suscripción realizadas por cuenta propia por Entidades Aseguradoras Colocadoras de los Tramos Institucionales en el supuesto de que, una vez llevada a cabo, con arreglo a lo previsto en el párrafo anterior, la selección de Propuestas de Compra/Suscripción realizadas por terceros ajenos a los Sindicatos de Aseguramiento de los Tramos Institucionales, no se hubiera cubierto el importe de la Oferta en dichos Tramos.

El mismo principio se aplicará a las Propuestas por cuenta propia de la sociedad dominante de una Entidad Aseguradora Colocadora de los Tramos Institucionales, de las sociedades dominadas por una Entidad Aseguradora Colocadora de dichos Tramos y de las sociedades dominadas, directa o indirectamente, por la sociedad dominante de la Entidad Aseguradora Colocadora. A estos efectos, los conceptos de sociedad dominante y sociedad dominada se entenderán de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores.

Como excepción a lo establecido en el párrafo anterior, MIA, previa consulta no vinculante a las Entidades Coordinadoras Globales, podrá seleccionar Propuestas de Compra/Suscripción de Instituciones de Inversión Colectiva, Fondos de Pensiones, Sociedades Gestoras de unos u otros, Sociedades Gestoras de Carteras y Compañías de Seguros vinculadas a una Entidad Aseguradora Colocadora de los Tramos Institucionales, en la medida que tales Propuestas de Compra/Suscripción se realicen para dichas Instituciones, Fondos o Carteras o, en su caso, para cubrir las reservas técnicas de las Compañías de Seguros.

A los efectos anteriormente expuestos, las Entidades Aseguradoras Colocadoras deberán identificar adecuadamente las Propuestas formuladas por ellas por cuenta propia o por cuenta de su sociedad dominante o de sus sociedades dominadas.

Asimismo, las Entidades Coordinadoras Globales comunicarán, antes del inicio del Plazo de Confirmación de Propuestas de Compra/Suscripción, a cada una de las Entidades Aseguradoras Colocadoras del Tramo Institucional Nacional, el Precio de Compra/Suscripción, el número de acciones asignado al Tramo Institucional Nacional y la relación de Propuestas de Compra/Suscripción seleccionadas de entre las recibidas de dichas Entidades, remitiendo copia de dichas comunicaciones a MIA.

### **Confirmación de Propuestas de Compra/Suscripción**

La confirmación de las Propuestas de Compra/Suscripción seleccionadas se regirá por las siguientes reglas:

- (i) *Plazo de confirmación:* El plazo de confirmación de las Propuestas de Compra/Suscripción seleccionadas comenzará a las 18:00 horas del día 5 de abril y finalizará a las 09:30 horas del día 6 de abril de 1998.
- (ii) *Comunicación a los inversores institucionales:* Inmediatamente después del inicio del Plazo de Confirmación de las Propuestas de Compra/Suscripción seleccionadas, cada una de las Entidades Aseguradoras Colocadoras del Tramo Institucional Nacional informará, a cada uno de los inversores institucionales que hubieran formulado ante ellas Propuestas de Compra/Suscripción seleccionadas, de la selección de sus Propuestas y del Precio de Compra/Suscripción, comunicándole que puede, si así lo desea, confirmar dicha Propuesta de Compra/Suscripción seleccionada hasta las 09:30 horas del día 6 de abril de 1998 y advirtiéndole en todo caso que, de no realizarse dicha confirmación, la Propuesta de Compra/Suscripción seleccionada quedará sin efecto.

- (iii) Entidades ante las que se confirmarán las Propuestas de Compra/Suscripción seleccionadas: Las confirmaciones de las Propuestas de Compra/Suscripción seleccionadas se realizarán por los inversores institucionales, a través de fax, ante las Entidades Aseguradoras Colocadoras del Tramo Institucional Nacional ante las que hubieran formulado dichas Propuestas de Compra/Suscripción.
- (iv) Carácter irrevocable: Las Propuestas de Compra/Suscripción confirmadas se convertirán en Órdenes de Compra/Suscripción en firme y tendrán la condición de irrevocables, sin perjuicio de lo previsto en el apartado II.12.3.4 siguiente.
- (v) Número máximo: Ningún inversor institucional, salvo decisión expresa de las Entidades Coordinadoras Globales, podrá confirmar Propuestas de Compra/Suscripción por un número de acciones superior a la cantidad seleccionada, salvo lo dispuesto en el apartado (vi) siguiente.
- (vi) Nuevas Propuestas: Excepcionalmente podrán admitirse Propuestas de Compra/Suscripción no seleccionadas inicialmente o nuevas Propuestas, pero únicamente se les podrá adjudicar acciones si dichas Propuestas fueran aceptadas por las Entidades Coordinadoras Globales, y siempre que las confirmaciones de Propuestas de Compra/Suscripción seleccionadas no cubrieran la totalidad del Tramo Institucional Nacional de la Oferta.
- (vii) Remisión de información: La información de las Propuestas de Compra/Suscripción no vinculantes será enviada diariamente por fax antes de las 18:00 horas, por cada Entidad Aseguradora Colocadora del Tramo Institucional Nacional a las Entidades Coordinadoras Globales, quien las remitirá inmediatamente a MIA, que podrá solicitar las pertinentes aclaraciones.

El mismo día de finalización del plazo de confirmación de las Propuestas de Compra/Suscripción (6 de abril de 1998), no más tarde de las 10:00 horas, cada Entidad Aseguradora Colocadora del Tramo Institucional Nacional enviará a las Entidades Coordinadoras Globales, que inmediatamente informarán a MIA y a la Entidad Agente, la relación de confirmaciones recibidas, indicando la identidad de cada uno de los inversores institucionales confirmantes y el número de acciones ordenadas en firme.

Asimismo, las Entidades Aseguradoras Colocadoras del Tramo Institucional Nacional remitirán a la Entidad Agente, antes de las 14:00 horas del día 6 de abril de 1998, las cintas magnéticas correspondientes conteniendo las adjudicaciones definitivas.

### **Adjudicación y Pago por los inversores institucionales**

El pago por parte de los inversores institucionales del precio de las acciones que les hayan sido finalmente adjudicadas se realizará no más tarde de las 11:00 horas del día 6 de abril de 1998, con fecha valor de ese mismo día.

#### ***II.10.2.3      Oferta Internacional***

El procedimiento de colocación de la Oferta Internacional será el que se detalla a continuación:

- (i) Fijación del Precio Máximo de Compra/Suscripción (26 de marzo de 1998).
- (ii) Firma del Contrato de Aseguramiento y Colocación de la Oferta Internacional y del Contrato de Agencia (26 de marzo de 1998).
- (iii) Verificación y registro del Folleto Informativo por la CNMV (27 de marzo de 1998).
- (iv) Período de Prospección de la Demanda (*book-building*), en el que se formularán Propuestas de Compra/Suscripción por los inversores (desde las 09:30 horas del día 30 de marzo hasta las 18:00 horas del día 3 de abril de 1998).
- (v) Remisión de las Propuestas de Compra/Suscripción a las Entidades Coordinadoras Globales (diariamente, por fax, antes de las 18:00 horas).
- (vi) Fijación del Precio de la Oferta y, por consiguiente, de la Prima de Emisión (5 de abril de 1998, antes de las 14:00 horas).
- (vii) Confirmación de las Propuestas de Compra/Suscripción seleccionadas (desde las 18:00 horas del día 5 de abril de 1998 hasta las 09:30 horas del día 6 de abril de 1998).

- (viii) Fijación del volumen final de acciones asignado a cada tramo en función de las redistribuciones previstas (6 de abril de 1998, a las 09:30 horas).
- (ix) Fecha de desembolso y adjudicación de las acciones (6 de abril de 1998, antes de las 11:00 horas).
- (x) Fecha de Suscripción/Compraventa y otorgamiento del Acuerdo de emisión de las Acciones Nuevas (6 de abril de 1998).
- (xi) Fecha prevista de admisión a negociación (8 de abril de 1998).

La fijación del Precio de la Oferta, el proceso de selección y confirmación de Propuestas de Compra/Suscripción y la adjudicación y pago de las acciones se realizarán en los mismos términos descritos para el Tramo Institucional Nacional.

Asimismo, se hace constar que el procedimiento de colocación de la Oferta Internacional no se verá afectado por el eventual Adelanto de Cierre del Tramo Minorista.

### ***II.10.3. Información adicional a incorporar al Folleto Registrado***

Los extremos que quedan pendientes de determinación en el presente Folleto Informativo se comunicarán a la CNMV como información adicional y/o mediante registro de suplementos al Folleto, según proceda, de ser posible en el mismo día en que tengan lugar. El calendario de comunicación de dichos extremos será el siguiente:

- (i) Determinación del Precio de la Oferta: 6 de abril de 1998 (día siguiente a la fecha de su fijación).
- (ii) Adelanto de Cierre, en su caso: el mismo día en que se produzca, no más tarde de las 20:00 horas).
- (iii) Resultado del prorrateo que, en su caso, se hubiera realizado: día hábil siguiente a su realización. Véase apartado II.12.4 del presente Folleto Informativo.
- (iv) Volumen de acciones definitivamente asignados a los Tramos Minorista e Institucionales: 7 de abril de 1998 (día siguiente a su determinación).



- (v) Ejercicio de la Opción de Compra: el mismo día en que se proceda, en su caso, a ejercitarla.

Estos datos (excepto el ejercicio de la Opción de Compra) serán también publicados en, al menos, un diario de difusión nacional, dentro de los dos días siguientes a la comunicación de los mismos a la CNMV.

## ***II.11. DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE***

El Órgano de Administración de MIA acordó, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 3.4 y en la Disposición Adicional Segunda de los Estatutos Sociales de la Sociedad, la supresión total del derecho de suscripción preferente en el aumento de capital del que proceden las acciones de la OPS, según se desprende de la traducción jurada de dicho acuerdo, copia del cual se adjunta como **ANEXO 2**.

## ***II.12. ENTIDADES QUE INTERVIENEN EN LA OFERTA***

### ***II.12.1. Relación de las Entidades que intervendrán en la colocación. Descripción y funciones de las mismas***

Para realizar la coordinación global de la Oferta Pública se formará un Sindicato Asegurador Colocador en el que actuarán como Entidades Coordinadoras Globales, BBV INTERACTIVOS, S.V.B., S.A. y SALOMON SMITH BARNEY.

#### ***(i) Tramo Minorista***

En el Tramo Minorista de la Oferta Pública actuarán las siguientes Entidades:

ENTIDAD DIRECTORA ASEGURADORA:

- BANCO BILBAO VIZCAYA, S.A.

ENTIDADES CODIRECTORAS ASEGURADORAS:

- ARGENTARIA BOLSA, S.V.B., S.A.
- CENTRAL HISPANO BOLSA, S.V.B., S.A.

ENTIDADES COLOCADORAS ASOCIADAS:

*BANCO BILBAO VIZCAYA, S.A.*  
BBV Interactivos, S.A., S.V.B.  
Banca Catalana, S.A.  
Banco del Comercio, S.A.  
Banco Industrial de Bilbao, S.A.  
Banco Industrial de Cataluña, S.A.  
Banco Occidental, S.A.  
Banco Depositario BBV, S.A.  
Finanzia, Banco de Crédito, S.A.  
Banco de Promoción de Negocios, S.A.  
BBV Privanza Banco, S.A.

*ARGENTARIA BOLSA, S.V.B., S.A.*  
Banco de Alicante, S.A.  
Banco de Crédito Local de España, S.A.  
Banco de Negocios Argentaria, S.A.  
Banco Directo, S.A.  
Banco Exterior de España, S.A.  
Banco Hipotecario de España, S.A.  
Caja Postal, S.A.  
Banco Atlántico, S.A.

*CENTRAL HISPANO BOLSA, S.V.B., S.A.*  
Banco Central Hispanoamericano, S.A.  
Banco Banif Banqueros Personales, S.A.  
Hispamer, Banco Financiero, S.A.

(ii) Tramo Institucional Nacional

En el Tramo Institucional de la Oferta Pública actuarán las siguientes Entidades:

ENTIDAD DIRECTORA ASEGURADORA:

- BBV INTERACTIVOS, S.V.B., S.A.

#### ENTIDADES CODIRECTORAS ASEGURADORAS

- ARGENTARIA BOLSA, S.V.B., S.A.
- CENTRAL HISPANO BOLSA, S.V.B., S.A.
- SBC WARBURG DILLON READ SECURITIES ESPAÑA, S.V.B., S.A.

#### ENTIDAD ASEGURADORA COLOCADORA:

- THE CHASE MANHATTAN BANK CMB, S.A.

#### (iii) Oferta Internacional

En la Oferta Internacional actuarán las siguientes entidades:

#### ENTIDADES DIRECTORAS ASEGURADORAS:

- BBV INTERACTIVOS, S.V.B., S.A.
- SALOMON SMITH BARNEY

#### ENTIDAD CODIRECTORA ASEGURADORA:

- SBC WARBURG DILLON READ SECURITIES ESPAÑA, S.V.B., S.A.

#### ENTIDADES ASEGURADORAS COLOCADORAS

- BANKERS TRUST COMPANY
- DRESDNER KLEINWORT BENSON LIMITED
- THE CHASE MANHATTAN BANK CMB, S.A.

#### (iv) Descripción y funciones de las distintas entidades

- *Entidades Coordinadoras Globales:* Entidades encargadas de la coordinación de la Oferta en todos sus Tramos.
- *Entidades Aseguradoras Colocadoras:* Las Entidades que han firmado el correspondiente Contrato de Aseguramiento y Colocación, asumiendo, en los términos establecidos en los respectivos Contratos, un compromiso de aseguramiento de la Oferta respecto de los Tramos en que se hubieran obligado.

- *Entidades Directoras Aseguradoras:* Entidades Aseguradoras Colocadoras que, por su compromiso en la dirección de la Oferta y, en su caso, mayor cuota de aseguramiento, han sido designadas para la preparación y dirección de la Oferta Pública, con los efectos previstos en el Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo.
- *Entidades Codirectora Aseguradoras:* Entidades Aseguradoras Colocadoras que, tras las Entidades Directoras, asumen un mayor compromiso de aseguramiento y que, por su compromiso en la dirección de la Oferta, han sido designadas para la preparación y dirección de la Oferta Pública, con los efectos previstos en el Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo.
- *Entidades Colocadoras Asociadas:* las Entidades Colocadoras vinculadas a Entidades Aseguradoras Colocadoras, autorizadas por éstas para recibir Órdenes de Compra/Suscripción, las cuales deberán cursar a través de estas últimas.
- *Entidad Agente:* BBV Interactivos, S.V.B., S.A., entidad encargada, entre otras funciones, de la realización de los cobros y pagos derivados de la liquidación de la Oferta en España.
- *Entidad Depositaria y de Enlace:* Banco Bilbao Vizcaya, S.A., entidad encargada de la realización de las funciones descritas en el apartado II.9 del presente Folleto Informativo.
- *Entidad Liquidadora:* el SCLV y las Entidades Adheridas correspondientes, en su caso.
- *Entidad Adherida al SCLV:* Entidad encargada del depósito administrado de los valores finalmente adjudicados.

### ***II.12.2. Verificación por las Entidades Directoras y Codirectoras***

D. Luis Iturbe Sanz de Madrid y D. José Manuel de la Puente del Arenal, en representación de BANCO BILBAO VIZCAYA, S.A.; D. Vicente López Aguiló, en representación de BBV INTERACTIVOS, S.V.B., S.A.; D. Antonio Truán Laka y D. José Luis Díaz Martínez Esparza, en representación de ARGENTARIA BOLSA, S.V.B., S.A.; D. Ismael Picón García de Leaniz, en representación de CENTRAL HISPANO BOLSA, S.V.B., S.A.; y D. Jorge Calvet Spinatchs, en representación de SBC WARBURG DILLON READ SECURITIES ESPAÑA, S.V.B., S.A. en su condición de Entidades Directoras

o Codirectoras de la Oferta, según sea el caso, con carácter solidario e indistinto, hacen constar lo siguiente:

- 1.- Que se han llevado a cabo las comprobaciones necesarias para contrastar la calidad y suficiencia de la información contenida en el presente Folleto Informativo Completo.
- 2.- Que no se advierten, de acuerdo con tales comprobaciones, circunstancias que contradigan o alteren dicha información, ni ésta omite hechos o datos significativos que puedan resultar relevantes para el inversor.

Esta declaración no se refiere a los datos que han sido objeto de la auditoría de los Estados Financieros Pro-forma y de los Estados Financieros Combinados.

En el **ANEXO 5** se recogen las Cartas de Verificación de las Entidades Directoras de la Oferta.

### ***II.12.3. Características de los Contratos de Aseguramiento y Colocación***

#### ***II.12.3.1 Contratos de Aseguramiento y Colocación***

Las Entidades que han firmado los correspondientes Contratos de Aseguramiento y Colocación han asumido en cada caso los siguientes compromisos:

- (i) Colocación: realizar sus mejores esfuerzos para mediar por cuenta de MIA en la distribución de las acciones objeto de la Oferta Pública.

Respecto al Tramo Institucional, las Entidades Aseguradoras Colocadoras deberán recibir y cursar a las Entidades Coordinadoras Globales cualquier Propuesta de Compra/Suscripción válida de acciones que pudieran formular inversores institucionales.

Respecto al Tramo Minorista, las Entidades Aseguradoras Colocadoras y sus Entidades Colocadoras Asociadas deberán recibir y cursar a la Entidad Agente cualquier Orden de Compra/Suscripción válida de acciones que se les pueda formular directamente por un Ordenante.

- (ii) Aseguramiento: suscribir las acciones correspondientes al volumen de la Oferta Pública que no hayan sido suscritas por terceros durante el período establecido al efecto en este Folleto. Este compromiso de aseguramiento se materializará, en su caso, en primer lugar sobre las acciones de la OPS y, posteriormente, si procede, sobre las acciones de la OPV.

Los Contratos de Aseguramiento de los distintos Tramos de la Oferta han sido firmados el día 26 de marzo de 1998.

### **II.12.3.2 Causas de Fuerza Mayor previstas en los Contratos**

Los Contratos de Aseguramiento y Colocación podrán ser resueltos conjuntamente por MIA y las Entidades Coordinadoras Globales, en el caso de que se produzca, en cualquier momento desde la firma del correspondiente Contrato hasta las 09:30 horas del día 6 de abril de 1998, un supuesto de fuerza mayor o una alteración extraordinaria de las condiciones de mercado que hiciesen especialmente gravoso y objetivamente desaconsejable el cumplimiento del correspondiente Contrato por las Entidades Aseguradoras Colocadoras. Tienen la consideración a estos efectos de fuerza mayor y alteración extraordinaria de las condiciones de mercado:

- (i) La suspensión o limitación importante de la actividad bancaria y/o de los mercados de valores o de opciones y futuros en España, declarada por las autoridades competentes.
- (ii) La crisis general en los mercados internacionales de cambios, el reajuste de las bandas de fluctuación de la Peseta o del Florín Holandés dentro del Sistema Monetario Europeo (S.M.E.) o su exclusión o salida del S.M.E.
- (iii) Una alteración sustancial de la situación política, económica o financiera, española, holandesa o internacional, que afecte de modo extraordinario a los índices de cotización de las Bolsas en que van a cotizar las acciones de la Sociedad.
- (iv) Un desencadenamiento de hostilidades, guerra o sobrevenimiento de cualquier conflicto de naturaleza similar, que hiciesen excepcionalmente gravoso y objetivamente desaconsejable el cumplimiento del correspondiente Contrato de Aseguramiento y Colocación por parte de las Entidades Aseguradoras Colocadoras.
- (v) La alteración sustancial en la situación económica, financiera o patrimonial de la Sociedad.

- (vi) Una modificación de la legislación española, holandesa, o de otros países, que pueda afectar de modo relevante a la Sociedad, a la Oferta Pública, a las acciones de la Sociedad o a los derechos de los titulares de dichas acciones y que suponga una alteración imprevisible en el momento de inicio de la Oferta.
- (vii) Una caída de los índices de cotización de las Bolsas de Valores, nacionales o internacionales, de tal magnitud que hiciese excepcionalmente gravoso y objetivamente desaconsejable el cumplimiento del correspondiente Contrato de Aseguramiento y Colocación por parte de las Entidades Aseguradoras Colocadoras. En particular, se considerará que tal circunstancia ha acontecido cuando se produzca la suspensión preventiva de la negociación en la Bolsa de Madrid, Nueva York o Londres.
- (viii) Cualquier otra causa que, a juicio de las Entidades Coordinadoras Globales, pueda afectar de modo relevante a la Sociedad, a la Oferta Pública de Venta, a las acciones de la Sociedad o a los derechos de los titulares de dichas acciones.

La Sociedad o cualquier Entidad Aseguradora Colocadora del Tramo Minorista podrán resolver unilateralmente el Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista en el supuesto de que el Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Institucional Nacional y/o el Contrato de Aseguramiento y Colocación de la Oferta Internacional se resolviera antes de las 09:30 horas del día 6 de abril de 1998.

Asimismo, MIA o cualquier Entidad Aseguradora Colocadora de los Tramos Institucionales podrán resolver unilateralmente el Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Institucional Nacional y/o el Contrato de Aseguramiento y Colocación de la Oferta Internacional en el supuesto de que el Contrato de Aseguramiento y Colocación del Tramo Minorista se resolviera antes de las 09:30 horas del día 6 de abril de 1998.

Si por causas ajenas a la Sociedad no fuera posible otorgar el “Acuerdo de emisión de las Acciones Nuevas” antes del día 30 de abril de 1998, dicha circunstancia se comunicaría a la CNMV, pudiendo el afectado por dicha circunstancia exigir la restitución del desembolso realizado a la Entidad ante la cual hubiese cursado su Orden o Propuesta de Compra/Suscripción.

### **II.12.3.3 Desistimiento de la Oferta**

MIA, ante el cambio anormal de las condiciones de mercado u otra causa relevante, podrá desistir de la Oferta en cualquier momento anterior al inicio del plazo de confirmación de Propuestas de Compra/Suscripción de los Tramos Institucionales de la Oferta, esto es, las 18:00 horas del día 5 de abril de 1998. De tener lugar tal desistimiento éste alcanzará a todos los tramos de la Oferta y, por tanto, al Tramo Minorista, con independencia de que hubiera finalizado el Período de Formulación de Órdenes de Compra/Suscripción.

La Sociedad deberá comunicar inmediatamente dicho desistimiento a la C.N.M.V. y difundirlo a través de, al menos, un diario español de difusión nacional.

En este caso, las Entidades que hubieren recibido provisiones de fondos de los inversores, deberán devolver dichas provisiones, libres de comisiones y gastos, con fecha valor del día hábil siguiente al de la publicación del desistimiento.

### **II.12.3.4 Revocación extraordinaria**

En caso de que en cualquier momento antes de las 09:30 horas del día 6 de abril de 1998, y como consecuencia de alguno de los casos de fuerza mayor previsto en los Contratos de Aseguramiento y Colocación cualquiera de ellos quedase resuelto, MIA podrá abrir un período extraordinario de revocación tanto de Órdenes de Compra/Suscripción en el Tramo Minorista, como de Confirmaciones de Propuestas de Compra/Suscripción en los Tramos Institucionales, a cuyo fin deberá comunicarlo previamente a la CNMV, con indicación del plazo que resultará de aplicación a la Oferta, en la forma prevista en el apartado II.10.3. Este período extraordinario de revocación tendrá una duración mínima de 3 días hábiles.

### **II.12.3.5 Precio de aseguramiento**

El precio de aseguramiento (“el Precio de Aseguramiento”) será el precio por acción al que las Entidades Aseguradoras Colocadoras se comprometen a adquirir las acciones sobrantes aseguradas.

El Precio de Aseguramiento será igual al Precio de Compra/Suscripción determinado por MIA de acuerdo con las Entidades Coordinadoras Globales.



En la fecha de la firma de los Contratos de Aseguramiento y, por consiguiente, pendiente aún de fijarse el Precio de Compra/Suscripción definitivo, se establecerá, de común acuerdo por MIA y las Entidades Coordinadoras Globales, un precio de aseguramiento mínimo (“el Precio de Aseguramiento Mínimo”).

A falta de acuerdo entre MIA y las Entidades Coordinadoras Globales para la determinación del Precio de Compra/Suscripción, las Entidades Aseguradoras Colocadoras, a requerimiento de MIA, deberán hacer efectivo el compromiso de aseguramiento al Precio de Aseguramiento Mínimo, en cuyo caso, el mencionado Precio de Aseguramiento Mínimo tendrá la consideración de Precio de Compra/Suscripción a efectos de lo previsto en el apartado II.5.4.2.(ii).

El Precio de Aseguramiento Mínimo y el Precio de Compra/Suscripción serán los mismos para todos los Tramos de la Oferta de Compra/Suscripción.

#### ***II.12.3.6 Comisiones previstas***

Las comisiones están determinadas en consideración al conjunto de actividades a desarrollar por las Entidades y sin que su respectiva denominación implique que se esté retribuyendo una actividad concreta.

La estructura de comisiones previstas para las diferentes Entidades que intervienen en la Oferta son las siguientes:

(i) *Tramo Minorista:*

- Comisión de Dirección: un 0,30% del importe que resulte de multiplicar el Precio de Compra/Suscripción por el número de acciones objeto de la Oferta. La comisión de dirección se distribuirá entre todas las Entidades Aseguradoras Colocadoras (incluyendo las Entidades Directoras y las Codirectoras) a prorrata de su respectivo compromiso de aseguramiento.
- Comisión de Aseguramiento: un 0,6% del importe asegurado por cada Entidad Aseguradora Colocadora en dicho Tramo, entendiéndose por dicho importe el producto del número de acciones aseguradas por cada Entidad Aseguradora Colocadora en este Tramo y del Precio de Compra/Suscripción.

- Comisión de Colocación: un 1,8% del importe resultante de multiplicar el número de acciones adjudicadas a cada Entidad Aseguradora Colocadora en dicho Tramo (“*Green Shoe*” incluido, en su caso) por el Precio de Compra/Suscripción.
- (ii) *Tramo Institucional Nacional:*
- Comisión de Dirección: un 0,30% del importe que resulte de multiplicar el Precio de Compra/Suscripción por el número de acciones objeto de la Oferta. La comisión de dirección se distribuirá de la siguiente forma: un 0,15% corresponderá a las Entidades Directoras y Codirectoras a prorrata de su respectivo compromiso de aseguramiento y el 0,15% restante corresponderá a la totalidad de Entidades Aseguradoras Colocadoras a prorrata de su respectivo compromiso de aseguramiento.
  - Comisión de Aseguramiento: un 0,6% del importe asegurado por cada Entidad Aseguradora Colocadora en dicho Tramo, entendiéndose por dicho importe el producto del número de acciones aseguradas por cada Entidad Aseguradora Colocadora en este Tramo y del Precio de Compra/Suscripción.
  - Comisión de Colocación: un 1,8% del importe resultante de multiplicar el número de acciones adjudicadas a cada Entidad Aseguradora Colocadora en dicho Tramo (“*Green Shoe*” incluido, en su caso) por el Precio de Compra/Suscripción.
- (iii) *Oferta Internacional:*
- Comisión de Dirección: un 0,30% del importe que resulte de multiplicar el Precio de Compra/Suscripción por el número de acciones objeto de la Oferta. La comisión de dirección se distribuirá de la siguiente forma: un 0,15% corresponderá a las Entidades Directoras y Codirectoras a prorrata de su respectivo compromiso de aseguramiento y el 0,15% restante corresponderá a la totalidad de Entidades Aseguradoras Colocadoras a prorrata de su respectivo compromiso de aseguramiento.
  - Comisión de Aseguramiento: un 0,6% del importe asegurado por cada Entidad Aseguradora Colocadora en dicha Oferta, entendiéndose por dicho importe el producto del número de acciones aseguradas por cada Entidad Aseguradora Colocadora de la Oferta Internacional y del Precio de Compra/Suscripción.

- Comisión de Colocación: un 1,8% del importe resultante de multiplicar el número de acciones adjudicadas a cada Entidad Aseguradora Colocadora de la Oferta Internacional (“*Green Shoe*” incluido, en su caso) por el Precio de Compra/Suscripción.

Se establece, además, una Comisión de Coordinación Global de la Oferta del 0,3% del importe global de la misma (entendiéndose por “importe global” el producto del número total de acciones ofrecidas por el Precio de Compra/Suscripción), en favor de las Entidades Coordinadoras Globales, en la forma que libremente pacten.

En el supuesto teórico de que el Precio de Compra/Suscripción se fijara en el Precio Máximo de Compra/Suscripción, tomando en consideración un volumen global de la Oferta sin ejercicio del “Green-Shoe”, y asumiendo una situación hipotética teórica en que cada Entidad Aseguradora Colocadora colocara un número de acciones exactamente igual al establecido en los correspondientes Contratos de Aseguramiento y Colocación de la Oferta Pública, cada Entidad obtendría los siguientes ingresos por comisiones:

<b>Tramo Minorista</b>			
<b>Número de Acciones: 2.075.660</b>			
<i>Entidades</i>	Acciones aseguradas		Ingresos por Comisiones
<i>Entidad Directora</i>			
BANCO BILBAO VIZCAYA, S.A.	50%	1.037.830	213.379.565,- Ptas.
<i>Entidades Codirectoras</i>			
ARGENTARIA BOLSA, S.V.B., S.A.	25%	518.915	94.139.861,- Ptas.
BCH BOLSA, S.V.B., S.A.	25%	518.915	94.139.861,- Ptas.
Total	2.075.660		401.659.287,- Ptas.

<b>Tramo Institucional Nacional</b>			
<b>Número de Acciones: 525.132</b>			
<i>Entidades</i>	Acciones aseguradas		Ingresos por Comisiones
<i>Entidad Directora</i>			
BBV INTERACTIVOS, S.V.B., S.A.	50%	262.566	54.183.188,- Ptas.
<i>Entidades Codirectoras</i>			
ARGENTARIA BOLSA, S.V.B., S.A.	17%	89.273	16.263.339,- Ptas.
BCH BOLSA, S.V.B., S.A.	17%	89.273	16.263.339,- Ptas.
SBC WARBURG DILLON READ	9%	47.261	8.609.971,- Ptas.
<i>Entidades Aseguradoras Colocadoras</i>			
CHASE MANHATTAN BANK CMB, S.A.	7%	36.759	6.298.215,- Ptas.
Total		525.132	101.618.052,- Ptas.

En caso de que se produzca la Ampliación de la Oferta de acuerdo con lo dispuesto en el apartado II.10.1.4 anterior, se aplicará al volumen ampliado las comisiones de Dirección, Colocación y Coordinación Global.

Asimismo, de las comisiones anteriormente mencionadas, en el caso de que sea ejercitada en su totalidad la Opción de Compra (“Green Shoe”), MIA podrá, a su libre decisión, otorgar a las Entidades aseguradoras Colocadoras una comisión de colocación adicional (“la Comisión de Éxito”) de hasta el 0,6% del importe que resulte de multiplicar el Precio de Compra/Suscripción por el número de acciones finalmente adjudicadas a las Órdenes o Propuestas de Compra/suscripción que se hayan presentado a través de cada una de dichas Entidades.

### **II.12.3.7 Cesión de comisiones**

Las Entidades Aseguradoras Colocadoras no podrán ceder comisiones a terceros, total o parcialmente, salvo cuando la cesión se realice en favor de sus Entidades Colocadoras Asociadas o de intermediarios financieros (entendiendo como tales a aquellos autorizados para realizar las actividades descritas en los artículos 71 y 76 de la Ley del Mercado de Valores) que formen parte de su grupo de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores y de sus representantes debidamente registrados en la CNMV, todo ello de acuerdo con lo previsto en los respectivos Contratos de Aseguramiento y Colocación. Dicha prohibición será aplicable asimismo a las Entidades Colocadoras Asociadas, respecto de las comisiones que tengan derecho percibir según los servicios que presten en relación con la Oferta Pública.

### ***II.12.3.8      Compromiso de no transmisión de acciones*** ***(“Lock-up”)***

La Sociedad y HOTELES SOL INTERNACIONAL se comprometerán, en los correspondientes Contratos de Aseguramiento y Colocación, frente a las Entidades Aseguradoras Colocadoras, a no ofrecer, vender o acordar vender o de cualquier otra manera disponer, directa o indirectamente, ni realizar cualquier transacción (incluyendo transacciones con derivados) que pudiera tener un efecto económico similar a la venta, o al anuncio de venta, de cualesquiera acciones o valores convertibles o que pudieran dar derecho a su conversión en acciones o que de cualquier modo representen un derecho a la adquisición de acciones de MIA (excepto los supuestos de ejercicio de la Opción de Compra), todo ello durante los 180 días posteriores a la fecha de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad, salvo que sean expresamente autorizadas para ello por las Entidades Coordinadoras Globales.

### ***II.12.3.9      Publicidad no autorizada***

Las Entidades integrantes del Sindicato Asegurador Colocador se han comprometido en los correspondientes Contratos de Aseguramiento y Colocación a abstenerse de realizar publicidad relacionada con la Oferta Pública o con su participación en la misma sin la autorización conjunta de MIA y las Entidades Coordinadoras Globales.

### ***II.12.4. Prorratio***

Las Órdenes de Compra/Suscripción expresadas en Pesetas se convertirán en Órdenes de Compra/Suscripción expresadas en número de acciones, dividiendo los primeros por el Precio Máximo de Compra/Suscripción (definido en el apartado II.5.4.2.). En caso de fracción se redondeará por defecto.

Al no fijarse el Precio de la Oferta hasta el día anterior a la Fecha de Suscripción/Compraventa, es necesaria la utilización del Precio Máximo de Compra/Suscripción para realizar, con la oportuna antelación, las operaciones de prorratio, en base a criterios objetivos y no discriminatorios para los inversores de este Tramo.

En el caso que las Órdenes de Compra/Suscripción del Tramo Minorista, convertidas en número de acciones, excedieran del número de acciones asignadas a este Tramo, se realizará un prorrateo, ante fedatario público, el día 5 de abril de 1998 (si se diese el supuesto de Adelanto de Cierre, el prorrateo se realizaría el día hábil siguiente al de envío de cintas magnéticas a la Entidad Agente).

El prorrateo así realizado tendrá el carácter de provisional dado que se llevará a cabo con el total de acciones inicialmente asignadas al Tramo Minorista, juntamente con las acciones que, en su caso, se hubieran reasignado a este Tramo hasta dicha fecha. No obstante, este prorrateo se convertirá en definitivo si, desde la fecha de su realización hasta las 09:30 horas del día 6 de abril de 1998, no se producen nuevas asignaciones de acciones a este Tramo. En caso de que se produzcan nuevas asignaciones al Tramo Minorista, el prorrateo definitivo se realizará a las 10:00 horas del día 6 de abril de 1998.

El prorrateo se realizará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- (i) *Adjudicación fija*: El 50% de las acciones será repartido entre las Órdenes de Compra/Suscripción, asignándose a todas ellas el mismo número de acciones resultante de dividir este 50% entre el número de Órdenes de Compra/Suscripción válidas. No obstante, no se adjudicará a ninguna Orden más acciones de las que en ella se hubieran solicitado. Las acciones no asignadas por razón de redondeo, así como el sobrante producido al quedar cubiertas algunas Órdenes al 100%, se añadirán a las distribuidas de acuerdo con el apartado (iv) siguiente (adjudicación proporcional).
- (ii) Si el número de acciones así asignado fuere inferior a cinco, el porcentaje del 50% mencionado en el epígrafe (i) anterior se ampliará cuanto sea necesario para poder repartir cinco acciones a cada Orden con el límite de las acciones finalmente adjudicadas al Tramo Minorista.
- (iii) En el supuesto de que la totalidad de las acciones adjudicadas al Tramo Minorista no fueran suficientes para asignar cinco acciones a cada una de las Órdenes mencionadas, se adjudicará cinco acciones por Orden de Compra/Suscripción, por orden alfabético de los Ordenantes, a partir de la letra que resulte del sorteo celebrado ante fedatario público.

- (iv) *Adjudicación proporcional*: el restante 50% de las acciones asignadas a este Tramo, así como, en su caso, las sobrantes en la adjudicación (i) anterior, se adjudicará de forma proporcional al volumen todavía no satisfecho de las Órdenes de Compra/Suscripción.
- (v) A efectos del prorrateo mencionado, cuando se repitan varias Órdenes en las que coincidan todos y cada uno de los Ordenantes, dichas Órdenes se agregarán formando una única Orden. Las acciones adjudicadas a la Orden u Órdenes consideradas de forma agregada, se repartirán proporcionalmente entre las Órdenes afectadas.
- (vi) Como regla general, en caso de fracciones de acción resultantes de la adjudicación, se redondeará por defecto, adjudicando a cada Orden un número entero de acciones. Los porcentajes a utilizar para la asignación proporcional se redondearán también por defecto hasta tres cifras decimales (es decir, 0,56432 se igualará a 0,564). Si, tras la aplicación del apartado (iv) anterior, hubiese acciones no adjudicadas por efecto del redondeo, éstas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la Orden y, en caso de igualdad, por el orden alfabético de los Ordenantes, a partir de la letra que resulte del sorteo celebrado ante fedatario público.

A efectos ilustrativos se incorpora a continuación un ejemplo de prorrateo. Se hace constar que se trata de un mero ejemplo y que su resultado no es significativo de lo que pueda ocurrir en la realidad, habida cuenta, sobre todo, de que dicho resultado depende en cada caso de diversas variables, entre las que la más sensible es el número real de Órdenes de Compra/Suscripción.

### **EJEMPLO DE PRORRATEO**

Suponiendo que una vez finalizada la Oferta Pública se dieran los siguientes datos:

- Acciones asignadas al Tramo Minorista: 2.075.660
  - Órdenes de Compra/Suscripción presentadas: 60.000
- 9.000 de 200.000 ptas.  
 9.000 de 500.000 ptas.  
 18.000 de 1.000.000 ptas.  
 24.000 de 10.000.000 ptas.

- Precio Máximo de Venta 6.719 ptas
- Las Órdenes de Compra/Suscripción expresadas en Pesetas se traducirán en las siguientes Órdenes expresadas en número de acciones:
  - 9.000 de 29 acciones.
  - 9.000 de 74 acciones.
  - 18.000 de 148 acciones.
  - 24.000 de 1.488 acciones.
- Número total de acciones solicitadas: 39.303.000

### **Realización del Prorrateo**

- ADJUDICACIÓN FIJA (el 50% de las acciones asignadas se reparte de forma lineal entre las Órdenes de Compra/Suscripción).
  - 50% de acciones asignadas al tramo minorista: 1.037.830
  - Número de acciones adjudicadas de forma lineal: 17  
 $1.037.830/60.000 = 17,297$
  - Número total de acciones adjudicadas de forma lineal: 1.020.000
  - Número de acciones pendientes de adjudicar: 17.830
- ADJUDICACIÓN PROPORCIONAL (el restante 50% de las acciones asignadas a este Tramo, más las acciones sobrantes de la Adjudicación Fija anterior se reparte entre la demanda no satisfecha.)
  - Demanda no satisfecha después de la adjudicación fija: 38.283.000
  - Número total de acciones a repartir de forma proporcional: 1.055.660  
 $1.037.830 + 17.830 = 1.055.660$



- Coeficiente de reparto: 2,757%  

$$1.055.660/38.283.000 = 0,02757 (2,757\%)$$
- Número acciones adjudicadas de forma proporcional: 1.023.000
- Número de acciones sobrantes pendientes de adjudicar: 32.660

- **ADJUDICACIÓN UNITARIA**

Las 32.660 acciones sobrantes pendientes de adjudicar, se reparten de forma unitaria entre las Órdenes de Compra/Suscripción no satisfechas.

Se adjudica 1 acción más a las órdenes de compra/suscripción de 1.488 acciones. El sorteo se producirá entre las órdenes de 148 acciones, correspondiéndoles a 8.660 órdenes 1 acción más, quedándose las restantes 9.340 órdenes con el número de acciones ya adjudicadas.

- La adjudicación definitiva por Órdenes de Compra/Suscripción sería la siguiente:
  - Órdenes de 29 acciones: 17 acciones.
  - Órdenes de 74 acciones: 18 acciones.
  - Órdenes de 148 acciones: 21 acciones a las favorecidas por sorteo.  
20 acciones al resto.
  - Órdenes de 1.488 acciones: 58 acciones

Si el número de acciones adjudicadas de forma lineal a cada Orden de Compra/Suscripción no supera el mínimo de 5 acciones indicado en el procedimiento de prorrateo, el porcentaje de acciones asignado a la parte de adjudicación fija se incrementaría en la cuantía suficiente que permitiera esa adjudicación mínima.

Si aún tomando el 100% de las acciones asignadas al Tramo Minorista no fuera posible adjudicar el mínimo de 5 acciones, se sortearía la totalidad de acciones asignadas a este Tramo entre todas las Órdenes, adjudicando 5 acciones a cada una hasta agotar el volumen asignado.

## ***II.13. TERMINACIÓN DEL PROCESO***

### **II.13.1. Adjudicación definitiva de las acciones**

La adjudicación definitiva de las acciones de la Oferta Pública se realizará por la Entidad Agente el día 6 de abril de 1998. En todo caso, la asignación definitiva de las acciones se efectuará el mismo día y momento para la totalidad de los inversores que acudan a la Oferta Pública.

La Entidad Agente expedirá ese mismo día una certificación en la que se expresarán detalladamente las magnitudes empleadas, su aplicación al cumplimiento de las obligaciones contractuales o, en su caso, al ejercicio de facultades libres, de manera que sea un reflejo del procedimiento de adjudicación de la Oferta Pública prevista en este Folleto. En el supuesto de que haya sorteo, se acompañará a la certificación el Acta del Fedatario Público en la que se recoja la operación de sorteo realizada.

En esa misma fecha, se remitirá, mediante soporte informático por parte de la Entidad Agente, el detalle de la adjudicación definitiva de los valores a las diversas Entidades Aseguradoras Colocadoras, respecto de las Órdenes de Compra/Suscripción y/o Propuestas de Compra/Suscripción presentados por las mismas, quienes lo comunicarán a los propios inversores.

Asimismo, el 6 de abril de 1998 la Entidad Agente comunicará al SCLV el resultado de la adjudicación de acciones procedentes de la compra y de la suscripción, al objeto de que éste proceda a la asignación de las Referencias de Registro correspondientes.

Si como consecuencia del Prorrato, en su caso, fuera necesario devolver a los peticionarios de las acciones la totalidad o parte del importe anticipado, las correspondientes Entidades deberán abonar dicho importe el día hábil siguiente a la Fecha de Suscripción/Compraventa (véase apartado II.13.2.).

Si por causas imputables a las mencionadas Entidades se produjera cualquier retraso sobre la fecha límite indicada en el párrafo anterior, dichas Entidades deberán abonar intereses de demora, calculados al tipo de interés legal del dinero, desde dicha fecha hasta el día de su abono.

### **II.13.2. Formalización y pago**

La remisión por parte de la Entidad Agente a las Entidades Aseguradoras Colocadoras a través de las cuales se han formulado las Órdenes y las Propuestas confirmadas, de la adjudicación definitiva de las acciones en favor de los inversores que corresponda, implicará la comunicación de la adjudicación de las acciones de MIA a las Propuestas de Compra/Suscripción confirmadas y a las Órdenes de Compra/Suscripción realizadas.

Independientemente de las provisiones de fondos que pudieran ser exigidas a los inversores que acudan a la Oferta Pública, el pago se realizará no más tarde de las 11:00 horas del día 6 de abril de 1998 (“Fecha de la Suscripción/Compraventa”), con fecha valor de ese mismo día y de una sola vez. Las Entidades Aseguradoras Colocadoras (que quedarán obligadas a estos efectos respecto de sus Entidades Colocadoras Asociadas) harán seguir a la Entidad Agente no más tarde de la hora señalada (11:00 horas del día 6 de abril de 1998), el importe correspondiente al precio de las acciones que a través de ellas se hubieran adjudicado.

Con fecha 13 de abril de 1998, MIA hará que se abone, a través de la Entidad Agente, en la cuenta que los Oferentes designen al efecto, el importe que resulte de multiplicar el Precio de la Oferta por el número de acciones ofrecidas en la OPV, deduciendo los gastos de liquidación, las correspondientes comisiones de dirección, aseguramiento, colocación y coordinación global y los demás gastos y comisiones en la forma contractualmente convenida.

Las Entidades Aseguradoras Colocadoras (en nombre propio y en el de sus Entidades Colocadoras Asociadas) responderán, como mínimo, del desembolso de los importes correspondientes a las acciones que sean adjudicadas a los inversores que hubieran cursado sus instrucciones a través suyo, de acuerdo con las estipulaciones de los Contratos de Aseguramiento y Colocación. En consecuencia, establecerán de acuerdo con los procedimientos habituales en el trato con su clientela, las garantías que consideren oportunas para hacer frente a las obligaciones de desembolso, sin que puedan ser eximidas de las mismas por ninguna causa frente a MIA.

## **II.14. GASTOS DE LA OFERTA PÚBLICA**

A la fecha de elaboración de este Folleto, no es posible cuantificar exactamente en términos monetarios el importe total de los gastos de la Oferta, debido principalmente a que el Precio de Compra/Suscripción está pendiente de determinar.

Una estimación de los gastos por comisiones de dirección, aseguramiento y colocación y coordinación global que se detallan en el epígrafe II.12.3.5 de este Folleto, situaría éstos en el entorno de 771 millones de Pesetas, suponiendo que el Precio de Compra/Suscripción sea equivalente al Precio Máximo de Compra/Suscripción y tomando en consideración un volumen global de la Oferta sin ejercicio de la “Green-Shoe”. A continuación se incluye una estimación del resto de gastos de la Oferta Pública.

<b>GASTOS</b>	<b>Millones de Pesetas</b>
1. Cánones y otros trabajos de Sociedad Rectora	17
2. Tasas C.N.M.V.	3,9
3. Publicidad y <i>Road-shows</i>	350
4. Asesoramiento legal, financiero y auditoría contable	137
5. Agencia y prorrateo	13
6. Otros gastos	250
<b>Total</b>	<b>770,9</b>

De acuerdo con esta previsión, los gastos de la Oferta Pública representan un porcentaje del 6%, aproximadamente, sobre su valor efectivo, suponiendo un Precio de Compra/Suscripción equivalente al Precio Máximo de Compra/Suscripción.

En el supuesto de que se ejercitara la Opción de Compra (“*Green Shoe*”), dichos gastos se incrementarían en 52.443.515,- Ptas., suponiendo que el Precio de Compra/Suscripción sea equivalente al Precio Máximo de Compra/Suscripción.

Los gastos de la Oferta Pública de Compra/Suscripción se distribuirán entre la Sociedad y los Oferentes en proporción al número de acciones ofrecido por cada uno de ellos.

## ***II.15. RÉGIMEN FISCAL***

Se facilita a continuación, a efectos meramente ilustrativos, un breve resumen del régimen fiscal aplicable a los inversores residentes en España que acudan a la Oferta Pública objeto del presente Folleto Informativo, a cuyo efecto se ha tenido en cuenta, únicamente, la legislación estatal vigente y los aspectos de carácter general que pueden afectar a los inversores. A cada uno de éstos corresponde examinar exhaustivamente el régimen fiscal que les resulta aplicable, atendiendo a las circunstancias particulares que en ellos concurran y la normativa vigente en el momento de la obtención y declaración de las rentas correspondientes.

### *(i) Dividendos*

#### Tributación en Holanda

En general, tanto los sujetos pasivos del IRPF como los sujetos pasivos del IS soportarán una retención en Holanda del 15% del importe íntegro del beneficio distribuido. Ello no obstante, en el caso de sujetos pasivos del IS, la distribución de dividendos estaría exenta de retención siempre y cuando se detente una participación de al menos el 25% (o 10% a condición de reciprocidad) de acuerdo con la normativa holandesa que aplica la Directiva 90/435 de 23 de Julio, más conocida como Directiva Matriz-Filial.

#### Tributación en España

Para los sujetos pasivos por obligación personal de contribuir en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), los dividendos tendrán la consideración de rendimientos del capital mobiliario y se integrarán entre las demás rentas para formar la base imponible sujeta a tributación. Sin embargo, por aplicación del artículo 82.Uno de la Ley del IRPF, los perceptores de dividendos podrán deducirse la tributación soportada en Holanda, con el límite del tipo medio efectivo en el IRPF del perceptor, aplicado sobre el importe de los dividendos.

Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (IS) por obligación personal de contribuir integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios, así como los gastos inherentes a la participación (que no formen parte del coste de adquisición), en la forma prevista en el artículo 10 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del IS.

En cuanto a la retención practicada en Holanda, ésta será deducible de la cuota del IS. En el caso de insuficiencia de cuota, los sujetos pasivos del IS podrán deducirse las cantidades no deducidas en los periodos impositivos que concluyan en los siete años inmediatos y sucesivos.

En el caso de sujetos pasivos del IS con una participación de al menos el 5% en MIA, éstos se podrán deducir el 100% de la cuota que corresponda a la base imponible derivada de dichos dividendos, de acuerdo con la deducción contemplada en el artículo 30 bis de la Ley del IS (método de exención). En consecuencia, la distribución de dividendos de MIA al inversor español que posea más de un 5% en MIA, en principio, no tendría coste fiscal alguno en España, suponiendo que se cumplan todos los requisitos para la aplicación del citado artículo 30 bis de la Ley del IS.

Alternativamente, estos sujetos pasivos del IS con una participación de, al menos, el 5% y que hayan mantenido la misma, al menos, un año, podrán deducir el impuesto pagado por MIA (y sus filiales de primer y segundo grado) respecto de los beneficios con cargo a los cuales se abonan los dividendos, a condición de que dicha cuantía se incluya en la base imponible del sujeto pasivo y se cumplan los demás requisitos del artículo 30 del IS (método de imputación).

(ii) *Incrementos de patrimonio*

Tributación en Holanda

En general, tanto los sujetos pasivos del IRPF como los sujetos pasivos del IS no soportarán tributación alguna en Holanda por la venta de sus acciones en MIA.

Tributación en España

La renta obtenida por los sujetos pasivos por obligación personal de contribuir en el IRPF por la transmisión de sus acciones en MIA, tendrán la consideración de incrementos de patrimonio por la diferencia entre el valor de transmisión (determinado por su cotización en el mercado oficial en la fecha en que se produzca aquella o por el precio pactado cuando sea superior a la cotización) y el precio de adquisición (deducidos los derechos de suscripción enajenados).

El régimen fiscal aplicable en el IRPF a las plusvalías derivadas de la transmisión de acciones varía en función de si dichas plusvalías se obtienen dentro del plazo de un año desde su adquisición (renta regular) o bien si por el contrario las plusvalías se obtienen transcurrido más de un año desde la fecha en que las acciones fueron adquiridas (renta irregular).

En caso de tratarse de renta regular, las plusvalías se sumarán a las otras rentas percibidas y constituirán la base imponible sobre la que se calculará el tipo impositivo correspondiente.

Por contra, si las plusvalías constituyen renta irregular, el tratamiento dispensado por la Ley del IRPF varía en función de si el período comprendido entre la fecha de adquisición y la fecha en que tenga lugar la transmisión es superior a un año sin exceder los dos años, o si dicho período comprende más de dos años.

En el primer supuesto, incrementos patrimoniales irregulares entre uno y dos años, se aplicará el tipo mayor de los siguientes:

- a) El tipo medio resultante de aplicar la escala de gravamen general al 50 por 100 de esta parte de la base liquidable irregular, o,
- b) El tipo medio de gravamen resultante de la tabla aplicable a la renta regular.

Mientras que si en la fecha de transmisión de las acciones, han transcurrido más de dos años desde la fecha de su adquisición, se aplicará un tipo fijo del 20% (compuesto por la suma de un tipo estatal del 17% y un tipo autonómico del 3%). Ello no obstante, las primeras 200.000,- Pesetas de incrementos patrimoniales de más de dos años quedarán exentas de tributación.

Finalmente, debemos añadir que en los supuestos de incrementos de patrimonio que tengan la consideración de renta irregular, podrán asimismo aplicarse los coeficientes de actualización previstos en la Ley del IRPF y anualmente revisados por Ley de Presupuestos.

Respecto al régimen fiscal aplicable a las plusvalías obtenidas por las entidades sujetas por obligación personal al IS, como resultado de la transmisión de acciones de MIA debemos distinguir el tratamiento aplicable en función del porcentaje accionarial.

En el supuesto de tener una participación, directa o indirecta, de al menos un 5% y mantenida ininterrumpidamente durante un año, el sujeto pasivo integrará la plusvalía obtenida en su base imponible, si bien podrá deducirse de la cuota íntegra el resultado de aplicar el tipo de gravamen al incremento neto de los beneficios no distribuidos, correspondientes a la participación transmitida, generados por la entidad participada durante el tiempo de la tenencia de la participación. Todo ello de acuerdo con la deducción contemplada en el artículo 30 bis de la LIS (siempre con el límite del importe resultante de aplicar el tipo de gravamen sobre la plusvalía integrada en la base imponible).

En los restantes casos, participación inferior al 5% o no mantenida ininterrumpidamente durante, al menos, un año, la plusvalía derivada de la transmisión de las acciones quedará sujeta a tributación en sede de la entidad transmitente sin poder ésta aplicar deducción alguna en la cuota íntegra.

## **II.16. FINALIDAD DE LA OPERACIÓN**

La presente Oferta Pública tiene por objeto incrementar la base accionarial de MIA, como paso previo para la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores españolas, con el consiguiente efecto de liquidez sobre las acciones. Asimismo, la Ampliación de Capital supondrá una fuente de financiación para la Sociedad, que será utilizada para llevar a cabo el programa de inversiones descrito en los apartados IV.5 y VII.2.1 del presente Folleto Informativo.

En los siguientes cuadros se indican las principales inversiones de los establecimientos de la Sociedad:

Inversiones años 1998-2000 (en miles de dólares)

	1998	1999	2000
Meliá Cancún	3.645	5.327	2.340
Meliá Turquesa	1.645	1.113	1.579
Meliá Vallarta	577	545	405
Meliá Bávaro	4.090	4.036	736
Paradisus Punta Cana	3.109	3.591	1.623
Gran Meliá Caracas	-----	9.650	1.050
Meliá Tropical	37.499	----	-----
Paradisus Tulum	22.236	22.236	-----
Meliá México City	26.000	26.000	-----
Paradisus San Juan	20.000	20.000	-----



## **II.17. DATOS RELATIVOS A LA NEGOCIACIÓN DE LAS ACCIONES DE MIA**

### **II.17.1. Acciones admitidas a negociación en la fecha de la elaboración del Folleto**

A la fecha de registro de este Folleto Informativo, las acciones que representan el capital social de MIA no se hallan admitidas a negociación bursátil, si bien, como se indica en el apartado II.8. anterior, se prevé que las acciones comiencen a cotizar el día 8 de abril de 1998.

En el supuesto de que la admisión a negociación no tuviera lugar en dicha fecha, MIA lo hará público en un diario de difusión nacional indicando los motivos que lo hubieran impedido. (Véase, asimismo, apartado II.1.3. anterior).

### **II.17.2. Resultados y dividendos por acción**

Dada la reciente constitución de la Sociedad (31 de diciembre de 1997) parte de este apartado no resulta de aplicación ya que, estrictamente, la Sociedad no ha repartido nunca dividendos. Sin perjuicio de lo anterior, para realizar la Oferta Pública, la Sociedad ha elaborado unos Estados Financieros Pro-forma y/o Combinados de los que resultan los siguientes datos.

### **DATOS CALCULADOS A PARTIR DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PRO-FORMA Y/O COMBINADOS AUDITADOS**

<b>MIA</b>	<b>PRO-FORMA 31/12/98 (1)</b>	<b>COMB. 1997</b>	<b>COMB. 1996</b>
Beneficio (Miles USD)	23.328	15.267	4.923
Capital (Miles USD)	24.712	91.138	93.526
Nº Acciones	11.750.000	10.000.000	10.000.000
Beneficio acción (USD)	1,99	1,53	0,49
Beneficio acción (PTA)	308,4	232,4	64,4
Dividendo acción (USD) (2)	0,19	0,67	0,50
Pay-out	10%	44%	101%
PER (3)	21,78	28,32	87,85

- (1) Los tipos de cambio PTA/USD aplicados han sido los siguientes: 130,896 (a 31 de diciembre de 1996); 152,232 (a 31 de diciembre de 1997); y 155,350 (a 20 de marzo de 1998).

- (2) El dividendo por acción ha sido calculado, para los ejercicios 1996 y 1997, en función del dividendo repartido según los cash-flows combinados y auditados, reflejados en el Capítulo V del presente Folleto Informativo. Los correspondientes al ejercicio 1998 han sido calculados en función del 10% del beneficio neto después de impuestos destinado a dividendos (según la política de dividendos de la Compañía).
- (3) Los datos de PER han sido calculados como el cociente entre el valor de capitalización de la Sociedad al precio de 6.719 Pesetas por acción (Precio Máximo de Compra/Suscripción).

### ***II.17.3. Ampliaciones de capital de los tres últimos años***

Véase apartados I.3 y III.3.4. del presente Folleto Informativo Completo (“Evolución del capital social en los últimos tres años”).

### ***II.17.4. Ofertas Públicas de adquisición sobre los valores emitidos por la Sociedad***

Las acciones de MIA no han sido objeto de Ofertas Públicas de Adquisición.

### ***II.17.5. Estabilización***

En conexión con esta Oferta Pública y a partir del día de admisión a cotización de las acciones de MIA (lo que se prevé que suceda el día 8 de abril de 1998), inclusive, y durante los 30 días siguientes a dicha fecha, la Entidad Directora del Tramo Institucional Nacional podrá realizar operaciones de estabilización en el Mercado Continuo español, por cuenta de las Entidades Aseguradoras Colocadoras, y siguiendo las prácticas, nacionales e internacionales, habituales para este tipo de operaciones. Dichas prácticas de estabilización tienen por objeto permitir al mercado absorber gradualmente el flujo extraordinario de órdenes de venta (“flow-back”) de acciones, que habitualmente suele producirse con posterioridad a la Oferta.

A tal efecto, la Entidad Directora del Tramo Institucional Nacional podrá realizar, por cuenta de las Entidades Aseguradoras Colocadoras de los Tramos Institucionales una sobreadjudicación en dichos Tramos, que será cubierta por las propias Entidades Aseguradoras Colocadoras directamente o mediante el ejercicio de la opción de compra (“Green Shoe”) descrita en el apartado II.10.1.4 del Folleto Informativo Completo.

Conforme a las prácticas nacionales e internacionales que habitualmente se siguen en este tipo de ofertas, aunque no exista obligación ni compromiso alguno al respecto, las Entidades Aseguradoras Colocadoras de los Tramos Institucionales suelen atender los excesos de demanda tomando valores prestados, bien a HOTELES SOL INTERNACIONAL o a terceros accionistas, para llevar a cabo operaciones de estabilización.

Dichos préstamos de valores suelen tener una duración similar a la de la opción “Green Shoe” (ver apartado II.10.1.4 del Folleto Completo). La posición deudora de valores asumida por los Sindicatos Aseguradores suele cubrirse a través de la adquisición de estos valores en Bolsa, lo que podría favorecer, en su caso, la estabilización de la cotización de la acción, o directamente, mediante el ejercicio de la opción “Green Shoe”.

Dichas operaciones, de llevarse a cabo, serán efectuadas por la Entidad Directora del Tramo Institucional Nacional por cuenta de los miembros del correspondiente Sindicato de Aseguramiento, en las condiciones establecidas en los respectivos Contratos. No existe ninguna obligación frente a MIA o frente a los inversores de atender los excesos de demanda que puedan producirse en la presente Oferta, ni de llevar a cabo las prácticas de estabilización antes aludidas. Esta descripción se ha realizado a efectos puramente ilustrativos de las prácticas internacionales, ya que la Entidad Directora del Tramo Institucional Nacional será libre de definir el procedimiento que considere más adecuado a los efectos señalados, en su caso.

Junto a las mencionadas prácticas de estabilización, la Entidad Directora del Tramo Institucional Nacional llevará a cabo aquellas actuaciones que, cumpliendo con la normativa del Mercado de Valores, permitan contribuir a un mejor funcionamiento del mercado en la fecha de admisión a negociación y las primeras sesiones posteriores a la misma. A tal efecto la Entidad Directora del Tramo Institucional Nacional procurará una ordenada apertura de la sesión correspondiente a la mencionada fecha y contribuirán a dotar de liquidez al valor, siempre dentro de los límites de la legislación vigente.

Dichas actividades serán desarrolladas por la Entidad Directora del Tramo Institucional Nacional, BBV Interactivos, S.V.B., S.A., en ejercicio de las funciones que, en la práctica internacional de los mercados financieros, habitualmente se atribuyen a los coordinadores globales de este tipo de ofertas.

Al objeto de facilitar la eventual sobreadjudicación de acciones que pueda producirse con motivo de la colocación objeto de la presente Oferta Pública, en el caso en que la demanda exceda de la Oferta, HOTELES SOL INTERNACIONAL, con el único fin de facilitar el desarrollo de la colocación, y si ello fuera necesario, podrá realizar un préstamo de valores a las Entidades Coordinadoras Globales por cuenta de las Entidades Aseguradoras Colocadoras de los Tramos Institucionales a fin de que éstas puedan reasignar tales acciones a los inversores finales a los que se hubiera confirmado su demanda y hasta el límite de la sobreadjudicación realizada.

## ***II.18. PERSONAS FÍSICAS Y/O JURÍDICAS QUE HAN PARTICIPADO EN LA PRESENTE OFERTA.***

### ***II.18.1. Personas físicas o jurídicas que han participado en el diseño y/o asesoramiento de la Oferta Pública de Venta.***

Además de las Entidades Aseguradoras Colocadoras, la relación y funciones de las personas físicas y jurídicas que han participado en la presente Oferta es la siguiente:

RAMÓN Y CAJAL & ALBELLA: Despacho encargado del asesoramiento legal, en Derecho Español, del Sindicato Asegurador Colocador.

CLEARLY, GOTTLIEB, STEEN & HAMILTON: Despacho encargado del asesoramiento legal, en Derecho inglés y norteamericano, del Sindicato Asegurador Colocador.

STIBBE, SIMONT, MONAHAN, DUHOT: Despacho encargado del asesoramiento legal, en Derecho Holandés, de la Sociedad y de los Oferentes, así como de la reorganización empresarial realizada con carácter previo a la Oferta.

BROWN & WOOD: Despacho encargado del asesoramiento legal, en Derecho inglés y norteamericano, de la Sociedad y de los Oferentes.

CUATRECASAS: Despacho encargado del asesoramiento legal, en Derecho Español, de la Sociedad y de los Oferentes, así como de la reorganización empresarial realizada con carácter previo a la Oferta.

ERNST & YOUNG, S.A.: Auditor de cuentas de la Sociedad.

**II.18.2. Declaración de inexistencia de vinculación o intereses económicos.**

No existe constancia de la existencia de ningún tipo de vinculación (derechos políticos, laborales, familiares, etc.) o interés económico alguno entre MIA y el resto de las entidades (expertos y/o asesores) que han intervenido en la presente Oferta, distinta de la estrictamente profesional relacionada con la asesoría legal y financiera, distintas de las que se señalan a continuación:

- (i) Banco Bilbao Vizcaya, S.A. tiene otorgado un préstamo por importe aproximado de 35 millones de dólares estadounidenses a la sociedad filial de MIA, BISOL VALLARTA, S.A. DE C.V.
- (ii) Don Emilio Cuatrecasas Figueras, Socio-Director de CUATRECASAS, es Consejero Independiente de SOL MELIÁ, S.A.
- (iii) Don Alberto Verme Ferreyra es Director General de Salomon Smith Barney y Jefe del Departamento de América Latina con sede en Nueva York.

## ÍNDICE

<b>II.1. ACUERDOS SOCIALES .....</b>	<b>1</b>
II.1.1. <i>Acuerdos de emisión .....</i>	<i>1</i>
II.1.2. <i>Acuerdo de realización de una Oferta Pública de Venta.....</i>	<i>4</i>
II.1.3. <i>Información sobre los requisitos y acuerdos para la admisión a cotización oficial.....</i>	<i>9</i>
<b>II.2. AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA .....</b>	<b>11</b>
<b>II.3. EVALUACIÓN DEL RIESGO INHERENTE A LOS VALORES OBJETO DE LA OFERTA O A SU SOCIEDAD EMISORA, EFECTUADA POR UNA ENTIDAD CALIFICADORA .....</b>	<b>12</b>
<b>II.4. VARIACIONES SOBRE EL RÉGIMEN LEGAL TÍPICO DE LOS VALORES OFERTADOS .....</b>	<b>12</b>
<b>II.5. CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES .....</b>	<b>14</b>
II.5.1. <i>Naturaleza y denominación de los valores.....</i>	<i>154</i>
II.5.2. <i>Representación de los valores.....</i>	<i>15</i>
II.5.3. <i>Importe nominal global de la Oferta Pública .....</i>	<i>15</i>
II.5.4. <i>Número de acciones ofrecidas, proporción sobre el capital y precio de las mismas .....</i>	<i>16</i>
II.5.4.1 <i><u>Número de acciones ofrecidas</u>.....</i>	<i>16</i>
II.5.4.2 <i><u>Precio de las acciones</u> .....</i>	<i>16</i>
II.5.5. <i>Comisiones y gastos de la Oferta que ha de desembolsar el comprador .....</i>	<i>22</i>
<b>II.6. COMISIONES POR INSCRIPCIÓN Y MANTENIMIENTO DE SALDOS POR EL REGISTRO CONTABLE DE LAS ACCIONES .....</b>	<b>23</b>
<b>II.7. RESTRICCIONES A LA LIBRE TRANSMISIBILIDAD DE LOS VALORES .....</b>	<b>23</b>
<b>II.8. SOLICITUD DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN DE LAS ACCIONES .....</b>	<b>23</b>

<b>II.9. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COMPRADORES DE LOS VALORES QUE SE OFRECEN</b> .....	<b>24</b>
II.9.1. <i>Derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación</i> .....	26
II.9.2. <i>Derecho de suscripción preferente en las emisiones de nuevas acciones o de obligaciones convertibles en acciones</i> .....	27
II.9.3. <i>Derecho de asistencia y voto en las Juntas Generales e impugnación de acuerdos sociales</i> .....	27
II.9.4. <i>Derecho de información</i> .....	28
II.9.5. <i>Obligatoriedad de las prestaciones accesorias; privilegios, facultades y deberes que conlleva la titularidad de las acciones</i> .....	29
II.9.6. <i>Fecha de entrada en vigor de los derechos y obligaciones derivados de las acciones que se ofrecen</i> .....	29
<b>II.10. DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA Y PROCEDIMIENTO DE COLOCACIÓN</b> .....	<b>29</b>
II.10.1. <i>Colectivo de potenciales inversores. Distribución de la Oferta Pública</i> .....	29
II.10.1.1 <i>Oferta Pública Nacional</i> .....	30
II.10.1.2 <i>Oferta Pública Internacional</i> .....	31
II.10.1.3 <i>Redistribución entre Tramos</i> .....	33
II.10.1.4 <i>Ampliación de la Oferta</i> .....	33
II.10.2. <i>Procedimiento de colocación</i> .....	33
II.10.2.1 <i>Tramo Minorista</i> .....	34
II.10.2.2 <i>Tramo Institucional Nacional</i> .....	43
II.10.2.3 <i>Oferta Internacional</i> .....	49
II.10.3. <i>Información adicional a incorporar al Folleto Registrado</i> .....	50
<b>II.11. DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE</b> .....	<b>51</b>
<b>II.12. ENTIDADES QUE INTERVIENEN EN LA OFERTA</b> .....	<b>51</b>
II.12.1. <i>Relación de las Entidades que intervendrán en la colocación. Descripción y funciones de las mismas</i> .....	51
II.12.2. <i>Verificación por las Entidades Directoras y Codirectoras</i> .....	54
II.12.3. <i>Características de los Contratos de Aseguramiento y Colocación</i> .....	55
II.12.3.1 <i>Contratos de Aseguramiento y Colocación</i> .....	55
II.12.3.2 <i>Causas de Fuerza Mayor previstas en los Contratos</i> .....	56
II.12.3.3 <i>Desistimiento de la Oferta</i> .....	58
II.12.3.4 <i>Revocación extraordinaria</i> .....	58

*II.12.3.5 Precio de aseguramiento .....58*



II.12.3.6 <i>Comisiones previstas</i> .....	59
II.12.3.7 <i>Cesión de comisiones</i> .....	62
II.12.3.8 <i>Compromiso de no transmisión de acciones (“Lock-up”)</i> .....	63
II.12.3.9 <i>Publicidad no autorizada</i> .....	63
II.12.4. <i>Prorratio</i> .....	63
<b>II.13. TERMINACIÓN DEL PROCESO</b> .....	<b>68</b>
II.13.1. <i>Adjudicación definitiva de las acciones</i> .....	68
II.13.2. <i>Formalización y pago</i> .....	69
<b>II.14. GASTOS DE LA OFERTA PÚBLICA</b> .....	<b>70</b>
<b>II.15. RÉGIMEN FISCAL</b> .....	<b>71</b>
<b>II.16. FINALIDAD DE LA OPERACIÓN</b> .....	<b>74</b>
<b>II.17. DATOS RELATIVOS A LA NEGOCIACIÓN DE LAS ACCIONES DE MIA</b> .....	<b>75</b>
II.17.1. <i>Acciones admitidas a negociación en la fecha de la elaboración del Folleto</i> .....	75
II.17.2. <i>Resultados y dividendos por acción</i> .....	75
II.17.3. <i>Ampliaciones de capital de los tres últimos años</i> .....	76
II.17.4. <i>Ofertas Públicas de adquisición sobre los valores emitidos por la Sociedad</i> .....	76
II.17.5. <i>Estabilización</i> .....	76
<b>II.18. PERSONAS FÍSICAS Y/O JURÍDICAS QUE HAN PARTICIPADO EN LA PRESENTE OFERTA</b> .....	<b>78</b>
II.18.1. <i>Personas físicas o jurídicas que han participado en el diseño y/o asesoramiento de la Oferta Pública de Venta</i> .....	78
II.18.2. <i>Declaración de inexistencia de vinculación o intereses económicos</i> .....	79

**MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS N.V.**

**CAPÍTULO III**

**EL EMISOR Y SU CAPITAL**

## **CAPÍTULO III**

### **EL EMISOR Y SU CAPITAL**

#### ***III. 1. IDENTIFICACION Y OBJETO SOCIAL.***

##### ***III.1.1. Denominación Social.***

La denominación completa es “MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS N.V.” (en adelante, “MIA” o “la Sociedad”).

La Sociedad tiene su domicilio social en Strawinskylaan 2001, 1077ZZ, Amsterdam (Holanda), y está inscrita en la Cámara de Comercio de Amsterdam, con el número 33299275.

Se adjunta como ANEXO 4 al presente Folleto Informativo, un Informe elaborado por CUATRECASAS y el despacho holandés STIBBE, SIMONT, MONAHAN, DUHOT, en el que se recogen las semejanzas y diferencias más relevantes entre el régimen jurídico de Sociedades Anónimas en el ordenamiento jurídico español y holandés.

##### ***III.1.2. Objeto Social.***

El objeto social está descrito en el artículo 2 de los Estatutos Sociales, que se transcribe literalmente a continuación:

*“El objeto social de la Sociedad es:*

- 1. desarrollar, financiar, adquirir, enajenar, gravar, gestionar, alquilar, arrendar y explotar –directa o indirectamente- hoteles y otros inmuebles, por ejemplo apartamentos, bungalows y otros inmuebles relacionados con ellos;*
- 2. adquirir, enajenar, participar en, financiar, gestionar y poseer cualquier otra clase de participación en empresas que operen en el negocio de hostelería;*

3. *percibir ingresos procedentes de la cesión o concesión de licencias para el uso de copyrights, modelos de utilidad, marcas comerciales u otros derechos de esa clase relacionados con el negocio de hostelería del Grupo, percibir cánones, incluidos alquileres, con respecto al uso de productos comerciales relacionados con el negocio de hostelería del Grupo;*
4. *garantizar o asumir, de cualquier forma, las obligaciones de terceros,*

*y además, todas aquellas actividades que en el sentido más amplio posible sean beneficiosas para este objeto o estén relacionadas con él.“*

### **III. 2 INFORMACION LEGAL.**

#### **III.2.1. Constitución de la Sociedad.**

La Sociedad se constituyó por tiempo indefinido bajo la denominación de “MELIÁ HOSPITALITY, N.V” mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Amsterdam (Países Bajos), Don Hajo Bart Hendrik Kraak, el día 31 de diciembre de 1997.

Los Estatutos Sociales pueden consultarse en el domicilio social, así como en la Cámara de Comercio de Amsterdam y en el domicilio social del Banco Bilbao Vizcaya, sito en la Plaza San Nicolás nº 4 de Bilbao.

#### **III.2.2. Forma jurídica y legislación especial que le sea de aplicación.**

MIA ha sido constituida bajo las leyes mercantiles holandesas como una “*Naamloze Vennootschap*” (Sociedad Anónima). Asimismo, está sujeta a la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores española, al Real Decreto 1197/1991, de 26 de julio, sobre régimen de Ofertas Públicas de Adquisición, al Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, sobre Emisiones y Ofertas Públicas de Valores, y demás normativa de desarrollo.

Se adjunta como ANEXO 4 al presente Folleto Informativo, un Informe elaborado por CUATRECASAS y el despacho holandés STIBBE, SIMONT, MONAHAN, DUHOT, en el que se recogen las semejanzas y diferencias más relevantes entre el régimen jurídico de Sociedades Anónimas en el ordenamiento jurídico español y holandés.

### **III.3. INFORMACION SOBRE EL CAPITAL.**

#### ***III.3.1. Importe nominal suscrito y desembolsado hasta la fecha de redactar el Folleto.***

El capital social emitido de MIA, totalmente suscrito y desembolsado en la fecha de registro del presente Folleto es de 50.000.000.- FLORINES HOLANDESES<sup>1</sup>, representado por 10.000.000.- acciones, de CINCO (5) FLORINES HOLANDESES de valor nominal cada una de ellas.

Tras la Oferta Pública de Suscripción, el capital emitido de MIA será de 58.750.000 FLORINES HOLANDESES, representado por 11.750.000 de acciones de CINCO (5) FLORINES HOLANDESES de valor nominal cada una de ellas. El capital social autorizado no se verá modificado como consecuencia de la Oferta Pública de Suscripción.

#### ***III.3.2. En su caso, indicación de los importes a liberar, plazos y forma en que debe tener lugar.***

No procede.

#### ***III.3.3. Clases y series de acciones.***

Los valores que se ofrecen, tanto en la Oferta Pública de Venta como en la Oferta Pública de Suscripción, son acciones ordinarias de MIA de CINCO (5) FLORINES HOLANDESES de valor nominal cada una.

Las acciones ya existentes a la fecha de verificación del presente Folleto (“las Acciones Viejas”) pertenecen a la misma clase y serie, sin que existan acciones privilegiadas, y están libres de cargas y gravámenes, gozando de plenos derechos políticos y económicos. Las acciones cuya suscripción se ofrece (“las Acciones Nuevas”) pertenecerán a esa misma clase y serie, que es única, gozarán de plenos derechos políticos y económicos y carecerán de cargas y gravámenes.

---

<sup>1</sup> A efectos informativos, se señala que a 20 de marzo de 1998 el tipo de cambio:

- de la peseta española respecto del dólar americano es de 155,35 PTA/USD;
- de la peseta española respecto del florín holandés es de 75,19 PTA/NLG;
- del florín holandés respecto del dólar americano es de 2,06 NLG/USD.

A efectos aclaratorios se hace constar que las Acciones Nuevas gozarán de derechos políticos y económicos en las mismas condiciones que las Acciones Viejas desde el momento de su suscripción, lo que incluye la atribución a su titular del derecho al cobro de cualquier dividendo que se acuerde y reparta, en su caso, a partir de dicha fecha. Las Acciones Viejas y las Acciones Nuevas incorporan los mismos derechos políticos y económicos y, en consecuencia, no se producirá cotización separada.

Las acciones de MIA son títulos físicos al portador representativos de una acción cada uno de ellos. Sin perjuicio de lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles, se aplicará a las acciones de la Sociedad el requisito obligatorio de la representación por medio de anotaciones en cuenta para su admisión a negociación en las Bolsas de Valores españolas, sin que ello determine cambio en sus sistema de representación y, por consiguiente, con independencia de que las mismas permanezcan incorporadas a títulos al portador.

En todo caso, la suma de los saldos de las cuentas de las acciones de MIA en el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores deberá coincidir en todo momento con las que, afectos al mercado español, mantenga en depósito la Entidad Depositaria.

No existen restricciones en la ley holandesa o en los Estatutos Sociales de MIA que impidan la tenencia o adquisición de las acciones de la Sociedad por inversores extranjeros o no residentes en Holanda.

#### ***III.3.4. Evolución del capital social en los últimos tres años.***

La evolución del capital social emitido de la Compañía ha sido la siguiente:

- La Sociedad se constituyó en fecha 31 de diciembre de 1997 con un capital social emitido de 100.000.- FLORINES HOLANDESES<sup>2</sup>, representado por 1.000 acciones con un valor nominal de 100 FLORINES HOLANDESES cada una de ellas.

---

<sup>2</sup> A efectos informativos, se señala que a 20 de marzo de 1998 el tipo de cambio:

- de la peseta española respecto del dólar americano es de 155,35 PTA/USD;
- de la peseta española respecto del florín holandés es de 75,19 PTA/NLG;
- del florín holandés respecto del dólar americano es de 2,06 NLG/USD.

- En fecha 17 de marzo de 1998, la Junta de accionistas de la Sociedad acordó una ampliación de su capital emitido en un importe de 49.900.000.- FLORINES HOLANDESES, es decir, se incrementó desde la suma de 100.000.- FLORINES HOLANDESES a 50.000.000.- de FLORINES HOLANDESES, representado por 10.000.000 de acciones con un valor nominal de 5 FLORINES HOLANDESES cada una de ellas.
- Seguidamente, en fecha 24 de marzo de 1998, se emitieron las acciones correspondientes a dicha ampliación del capital emitido a favor de actuales accionistas de la Sociedad, todo ello mediante las correspondientes escrituras de emisión y aportación otorgadas ante el Notario de Amsterdam, Don Hajo Bart Hendrik Kraak.

Véase, asimismo, apartado I.3 del presente Folleto Informativo Completo.

***III.3.5. Emisiones de valores canjeables, convertibles en acciones o con “warrants”.***

La Sociedad no tiene emitidas en la actualidad obligaciones convertibles, canjeables o con “warrants”.

***III.3.6. Títulos que representen las ventajas atribuidas a fundadores, promotores y bonos de disfrute.***

No existen títulos representativos de ventajas atribuidas a fundadores o promotores, ni bonos de disfrute.

***III.3.7. Capital autorizado.***

La evolución del capital social autorizado de la Sociedad ha sido la siguiente:

- La Sociedad se constituyó en fecha 31 de diciembre de 1997 con un capital social autorizado de 500.000.- FLORINES HOLANDESES, representado por 5.000 acciones con un valor nominal de 100 FLORINES HOLANDESES cada una de ellas
- En fecha 17 de marzo de 1998, la Junta de accionistas de la Sociedad acordó una ampliación de su capital autorizado en un importe de 244.500.000.- FLORINES HOLANDESES, es decir, se incrementó desde la suma de 500.000.- FLORINES HOLANDESES hasta la cantidad de 245.000.000.- FLORINES HOLANDESES. Por consiguiente, en la actualidad, y de acuerdo con el artículo 3 de los Estatutos Sociales, el capital autorizado de la Sociedad es de

245.000.000.- de FLORINES HOLANDESES representado por 49.000.000 acciones de CINCO (5) FLORINES HOLANDESES cada una de ellas.

Por lo tanto, la parte disponible del capital social, esto es, la diferencia entre el capital emitido antes de la realización de la Oferta Pública de Venta y de Suscripción y el capital autorizado es de 195.000.000.- FLORINES HOLANDESES.

No existe, en cambio, delegación de la Junta General para emitir obligaciones convertibles, canjeables o con “warrants”.

### ***III.3.8 Condiciones estatutarias para modificar el capital social.***

El artículo 31 de los Estatutos Sociales exige para la modificación de los Estatutos Sociales por la Junta General, el acuerdo de más de dos terceras partes de los votos emitidos y que representen más de la mitad del capital social emitido.

### **III.4. NÚMERO Y VALOR NOMINAL DE LAS ACCIONES ADQUIRIDAS Y CONSERVADAS EN CARTERA POR LA PROPIA SOCIEDAD Y AUTORIZACIONES AL ÓRGANO DE ADMINISTRACION**

La Sociedad no tiene acciones propias, ni directa ni indirectamente a la fecha de redacción del presente Folleto.

No obstante, se establece en la Cláusula Provisional Tercera de los Estatutos de la Sociedad, una autorización a favor del Consejo de Administración para adquirir acciones de la Compañía, en virtud de la cual, la Junta General de Accionistas de fecha 17 de marzo de 1998, acordó facultar, por un plazo de dieciocho meses, al Órgano de Administración de la Compañía para adquirir acciones propias de la Sociedad, hasta un máximo del cinco por ciento (5%) del capital social emitido en el momento de la compra y por un precio de compra por acción, a pagar en metálico, que no podrá ser superior a la cotización de cierre más un 15% del día anterior al que tenga lugar la adquisición, ni inferior al valor nominal de la acción de MIA, esto es, CINCO (5) FLORINES HOLANDESES.



### **III.5. BENEFICIOS Y DIVIDENDOS POR ACCION DE LOS TRES ULTIMOS EJERCICIOS**

Ver apartado II.17.2 del presente Folleto Informativo.

### **III.6. GRUPO AL QUE PERTENECE EL EMISOR**

A continuación se adjuntan unos cuadros en los que se detalla la participación en el capital de MIA antes y después de la realización de la Oferta Pública así como el Organigrama del Grupo.







### III.7 RELACION DE SOCIEDADES PARTICIPADAS.

Denominación	Domicilio	Objeto Social	Porcentaje de participación		Valor en libros de las participaciones 1/1/98	Capital 1/1/98	Reservas 1/1/98	Valor teórico contable
			Directa	Indirecta				
Inversiones Inmobiliarias I.A.R. 1997 C.A.	Venezuela	Propietaria y Expl.	100%		34.774	34.444	165	34.609
Desarrollos Turísticos de Caribe N.V.	Antillas Holandesas	Cartera	100%		42.021	25	41.996	42.021
Desarrollos Turísticos de Caribe, S.A.	República de Panamá	Comercializadora		100%	41.996	25.000	46.178	71.178
Marmer, S.A.	República de Panamá	Propietaria y Expl.		100%	70.471	70.471	-34.212	36.259
Randlestop N.V.	Antillas Holandesas	Cartera	100%		9.511	6	9.511	9.517
Neale, S.A.	Panamá	Comercializadora		100%	9.517	0 (*)	19.543	19.543
Inversiones Agara, S.A.	República de Panamá	Propietaria y Expl.		100%	10	480	-17.085	-16.605
Inversiones Coro, S.A.	República Dominicana	Propietaria y Expl.	100%		1.630	1.812	-182	1.630
Corporación Hotelera Hispano Mexicana, S.A.	Méjico	Propietaria y Expl.	100%		29.471	25.820	3.053	28.873
Cala Formentor, S.A.	Méjico	Propietaria y Expl.	100%		25.153	31.289	9.113	40.402
Bisol Vallarta, S.A.	Méjico	Propietaria y Expl.	100%		0	12.288	-3.717	8.571
Latin America Logistics Corporation (**)	EE.UU.	Expansión	100%		0	0	0	0
Caribooking and Reservations, Ltd.	Guernsey (U.K.)	Inactiva		100%	0	0	0	0

Cifras en Miles de Dólares Estadounidenses.

(\*) Las acciones representativas del capital social de NEALE, S.A., 100 acciones de 100 dólares estadounidenses de valor nominal cada una de ellas, no han sido todavía desembolsadas.

(\*\*) Sociedad de reciente constitución.

## **CAPÍTULO III**

### **EL EMISOR Y SU CAPITAL**

<b>III. 1. IDENTIFICACION Y OBJETO SOCIAL. ....</b>	<b>1</b>
<i>III.1.1. Denominación Social. ....</i>	<i>1</i>
<i>III.1.2. Objeto Social. ....</i>	<i>1</i>
<b>III. 2 INFORMACION LEGAL. ....</b>	<b>2</b>
<i>III.2.1. Constitución de la Sociedad. ....</i>	<i>2</i>
<i>III.2.2 Forma jurídica y legislación especial que le sea de aplicación.....</i>	<i>2</i>
<b>III.3. INFORMACION SOBRE EL CAPITAL. ....</b>	<b>3</b>
<i>III.3.1. Importe nominal suscrito y desembolsado hasta la fecha de redactar el Folleto.....</i>	<i>3</i>
<i>III.3.2. En su caso, indicación de los importes a liberar, plazos y forma en que debe tener lugar. ....</i>	<i>3</i>
<i>III.3.3. Clases y series de acciones. ....</i>	<i>3</i>
<i>III.3.4. Evolución del capital social en los últimos tres años.....</i>	<i>4</i>
<i>III.3.5. Emisiones de valores canjeables, convertibles en acciones o con “warrants”.....</i>	<i>5</i>
<i>III.3.6. Títulos que representen las ventajas atribuidas a fundadores, promotores y bonos de disfrute.....</i>	<i>5</i>
<i>III.3.7. Capital autorizado. ....</i>	<i>5</i>
<i>III.3.8 Condiciones estatutarias para modificar el capital social. ....</i>	<i>6</i>
<b>III.4. NUMERO Y VALOR NOMINAL DEL TOTAL DE LAS ACCIONES ADQUIRIDAS Y CONSERVADAS EN CARTERA POR LA PROPIA SOCIEDAD Y AUTORIZACIONES AL ORGANO DE ADMINISTRACION PARA LA ADQUISICION DERIVATIVA DE ACCIONES PROPIAS. ....</b>	<b>6</b>
<b>III.5. BENEFICIOS Y DIVIDENDOS POR ACCION DE LOS TRES ULTIMOS EJERCICIOS.....</b>	<b>7</b>
<b>III.6. GRUPO AL QUE PERTENECE EL EMISOR .....</b>	<b>7</b>
<b>III.7 RELACION DE SOCIEDADES PARTICIPADAS.....</b>	<b>10</b>

## **CAPITULO IV**

<b>IV.1. Antecedentes</b>	<b>2</b>
IV.1.1. Evolución histórica	2
IV.1.2. Sociedades y Característica de los Hoteles	3
IV.1.3. Situación Fiscal y Legal de las Sociedades Propietarias	14
IV.1.4. La Industria Turística	15
IV.1.5. La Industria Hotelera	16
<b>IV.2. Actividades Principales del Emisor</b>	<b>22</b>
IV.2.1. Descripción de las principales líneas de actividad	22
IV.2.1.1. Explotación hotelera	22
IV.2.1.2. Tiempo Compartido	28
IV.2.1.3. Adquisición de nuevos hoteles	29
IV.2.1.4. Evolución de las principales magnitudes financieras consolidadas	35
IV.2.1.5. Participación de cada hotel en la cifra de negocio	38
IV.2.2. Principales costes de la Compañía	40
IV.2.3. Competidores y posición de la Compañía en cada mercado	42
IV.2.4. Acontecimientos excepcionales	44
<b>IV.3. Circunstancias Condicionantes</b>	<b>46</b>
IV.3.1. Grado de estacionalidad del negocio del emisor	46
IV.3.2. Dependencia de Sol Meliá	46
IV.3.3. Indicación de cualquier litigio o arbitraje significativo	48
IV.3.4. Otras informaciones	49
IV.3.4.1. Riesgos del sector hotelero	49
IV.3.4.2. Riesgos de política de expansión	53
IV.3.4.3. Medioambiental	53
IV.3.4.4. Riesgos de tipos de cambio	54
IV.3.4.5. Riesgos políticos y cambio de legislación	55
<b>IV.4. Informaciones Laborales</b>	<b>56</b>
<b>IV.5. Política de Inversiones</b>	<b>58</b>

## **IV.1. ANTECEDENTES**

### **IV.1.1. Evolución histórica**

#### *Creación de la Compañía*

Meliá Inversiones Americanas N.V. (en adelante la “Compañía” o “Propietaria”) es la primera compañía europea propietaria de hoteles localizados en el Caribe y Latinoamérica. Su principal actividad se concentra en la propiedad y operación hotelera así como en la adquisición o desarrollo de nuevas propiedades en el área hispanoamericana.

La Propietaria es una sociedad anónima, sujeta a las leyes holandesas desde el 31 de Diciembre de 1997.

Actualmente la Compañía es propietaria a través de sus filiales locales, participadas al 100%, de 5 hoteles y tres proyectos hoteleros en desarrollo, así como dos opciones de compra de dos terrenos y sus correspondientes proyectos ubicados en San Juan de Puerto Rico y Ciudad de México. Los estados financieros, en dólares, de todas las sociedades reflejadas en el cuadro de la página 3, han sido auditados a fecha 31 de Diciembre de 1996 y 1997, a excepción de Inversiones Coro S.A. e Inversiones Inmobiliarias IAR 1997 C.A. auditados solamente a fecha 31 de Diciembre de 1997, debido a que no existían con anterioridad. Los estados financieros pertenecientes a Inversiones Coro S.A. han sido auditados exclusivamente en pesos dominicanos aplicando un tipo de cambio de 14 \$USA/peso dominicano.

Las cifras se presentan en dólares ya que la Compañía es holandesa y las leyes de este país permiten la presentación de los estados financieros en esta moneda y de acuerdo a las normas establecidas en el GAAP americano. Asimismo esta permisividad de las leyes holandesas facilita que la totalidad de las filiales de la Compañía, propietarias de hoteles, al radicar en países latinoamericanos con distintas monedas locales, puedan utilizar una moneda común o estándar.

Por otra parte, la facturación de los hoteles se realiza en dólares y por ello la Compañía a efectos de contabilidad y gestión emplea la moneda dólar, ajustándose a las normas establecidas en los GAAP americanos.

Todos los establecimientos propiedad de la Compañía, se encuentran gestionados en la actualidad por la compañía gestora Sol Meliá S.A. o alguna de sus subsidiarias (en adelante la “Gestora”), creada en Abril de 1996 y cuya principal actividad es la gestión y franquicia hotelera. La Gestora es la más importante compañía de esta índole en España y en países de habla hispana, en base al número de hoteles, habitaciones y camas gestionadas. A fecha 31/12/97 gestionaba un total de 224 hoteles, clasificados en 180 contratos de gestión, 40 contratos en franquicia y 4 hoteles asociados, y disponía de 52.350 habitaciones repartidas a lo largo de 23 países (cuadro de honorarios página IV-23).



#### IV.1.2. Sociedades y Características de los Hoteles

La Compañía posee las siguientes sociedades filiales al 100%, propietarias de los hoteles que a continuación se mencionan.

*Cuadro 4.1.1. Sociedades y Hoteles*

<b><i>Sociedad</i></b>	<b><i>País de Residencia</i></b>	<b><i>Hotel</i></b>	<b><i>Localización</i></b>	<b><i>Fecha de Apertura</i></b>	
Cala Formentor S.A.de C.V.	México	Meliá Cancún	Cancún (México)	Febrero 1990	
Bisol Vallarta S.A. de C.V.	México	Meliá Vallarta	Puerto Vallarta (México)	Diciembre 1989	
Corporación Hotelera Hispano Mexicana S.A. de C.V.	México	Meliá Turquesa	Cancún (México)	Diciembre 1989	
Marmar S.A.	República Dominicana	Solar Tulum	Meliá Bávaro	Punta Cana (República Dominicana)	Noviembre 1991
Inversiones Agara S.A.	República Dominicana	Paradisus Punta Cana	Punta Cana (República Dominicana)	Diciembre 1995	
Inversiones Inmobiliarias I.A.R. 1997, C.A.	Venezuela	Gran Meliá Caracas	Caracas (Venezuela)	Junio 1998	
Inversiones Coro S.A.	República Dominicana	Meliá Tropical	El Cortecito (República Dominicana)	Noviembre 1998	
Desarrollos Turísticos del Caribe S.A.	República de Panamá	Gestión de Ventas del Meliá Bávaro			
Neale S.A.	República de Panamá	Gestión de Ventas del Paradisus Punta Cana			
Caribooking & Reservation Ltd.	Guernsey (Reino Unido)	Gestión de Ventas del Meliá Bávaro			

Las sociedades anteriormente mencionadas presentan al 31 de Diciembre de 1997 el siguiente balance de situación abreviado.

*Cuadro 4.1.2 Balance de Situación Abreviado año 1997 (en miles de dólares)*

	<i>Cala Formentor S.A. de C.V.</i>	<i>Bisol Vallarta S.A. de C.V.</i>	<i>Corporación Hotelera Hispano Mexicana S.A. de C.V.</i>	<i>Consolidado Marmer S.A. y Desarrollos Turísticos del Caribe S.A.</i>	<i>Consolidado Inversiones Agara S.A. y Neale S.A.</i>	<i>Inversiones Inmobiliarias IAR 1997 C.A.</i>	<i>Inversiones Coro S.A.</i>
<b>BALANCE</b>							
<i>Activo Circulante</i>	6.579	1.401	3.832	8.308	4.904	1.368	983
<i>Activo Inmovilizado</i>	68.787	33.854	32.098	45.447	27.078	37.488	4.925
<i>Exigible a Corto Plazo</i>	5.636	4.185	2.194	5.244	8.840	3.379	278
<i>Exigible a Largo Plazo</i>	44.577	39.859	4.265	6.490	13.631	35.312	4.000
<i>Fondos Propios</i>	25.153	(8.789)	29.471	42.021	9.511	165	1.630
<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>							
<i>Resultado Neto</i>	9.113	(3.717) (*)	3.053	2.344	4.491	165	(182)

(\*) Bisol Vallarta S.A. de C.V. ha perdido a fecha 31 de Diciembre de 1996 y 1997 más de las 2/3 partes de su patrimonio, con lo cual, en base a las leyes mercantiles mexicanas se encuentra en situación de disolución, situación que podría manifestarse por decisión de la Junta General de Accionistas, por orden judicial o a solicitud de terceros interesados. No obstante, existe el compromiso por parte de la matriz "Meliá Inversiones Americanas N.V.", de prestar el apoyo financiero necesario para que pueda realizar normalmente su actividad.

Los establecimientos propiedad de la Compañía, son hoteles de 5 estrellas, cuya cifra total agregada de habitaciones es de 2.385 a 31 de Diciembre de 1997.

Si bien todos los establecimientos actualmente operativos son hoteles vacacionales, la actividad operacional de los mismos varía en función del origen de los clientes y su segmento de mercado. Generalmente, los hoteles situados en México son más dependientes del cliente originario de EE.UU. y Canadá, que de acuerdo con datos del año 1997 afecta al 55,56% de los clientes del Meliá Cancún, al 57,32% del Meliá Turquesa, y al 55,12% del Meliá Vallarta. Por el contrario, son los clientes europeos, principalmente alemanes, los que predominan en los hoteles que la Compañía posee en la República Dominicana, donde representan aproximadamente un 62% en el Meliá Bávaro y un 55% en el Paradisus Punta Cana. La Compañía considera que diversificar el origen de sus clientes, reduciría el riesgo de dependencia de los hoteles a una determinada nacionalidad o a las condiciones económicas de los países emisores.

Según el segmento de mercado predominante en el establecimiento, la tarifa promedio por habitación se verá afectada. Uno de los objetivos de la Compañía, es aumentar sus tarifas promedios habituales, dirigiéndose hacia el turismo independiente, y captar este segmento, en aquellos establecimientos donde dichos clientes se encuentran menos representados.

### *México*

#### **Meliá Cancún**

Situado en la playa de la zona turística mexicana de Cancún. Este establecimiento de 5 estrellas, que abrió en Febrero de 1990, tiene 492 habitaciones -455 habitaciones dobles, 36 suites, y una suite presidencial-, cada una de las cuales tiene vistas al Golfo de México o a la laguna situada justo en frente del hotel. En 1997 el hotel empleó para su operación 386 habitaciones, ya que 73 fueron explotadas bajo el programa de tiempo compartido, y 33 estuvieron fuera de uso para su remodelación. La edificación es una de las más singulares de Cancún debido a su estructura arquitectónica en forma de tres pirámides comunicadas entre si. Entre sus instalaciones se incluyen cinco restaurantes, cinco bares, cinco salones para reuniones y banquetes con capacidad de hasta 500 personas, un campo de golf de 18 hoyos, tres pistas de tenis con iluminación artificial, dos piscinas y un gimnasio con jacuzzi y sauna. El hotel está inmerso en un programa de inversiones para el año 1998, que asciende a 3,6 millones de dólares, parte del cual incluye la renovación y mejora de habitaciones, áreas públicas e instalaciones.

En 1997, el 51,76% de los huéspedes del hotel eran originarios de EE.UU., el 16,09% de México y otro 5,8% de España. El crecimiento en los últimos tres años, se debe principalmente al aumento de ciudadanos norteamericanos que han visitado el hotel, a medida que Cancún se ha ido consolidando como un gran centro turístico y sede de convenciones. Igualmente, el hotel ha accedido a los mercados estadounidenses a través de su fuerte relación con los tour operadores de dicho país.

La Compañía considera que el Meliá Cancún se ha beneficiado de la fuerte economía de los EE.UU. y que esta situación continuará en el futuro. Asimismo se ha promocionado el establecimiento hacia el cliente mexicano, llegando a ser esta nacionalidad la segunda más importante entre los huéspedes del hotel. Entre 1995 y 1997, el número de huéspedes mexicanos se incrementó en un 33,58%. Las acciones publicitarias actuales promocionan el establecimiento en Europa y Latinoamérica, especialmente, Argentina, Brasil y Chile. La Compañía acude frecuentemente a ferias en estos países y ha firmado acuerdos con los principales tour operadores de dichas naciones. El hotel está inmerso en una campaña de captación de la clientela canadiense para visitar el país durante la época invernal.

Una de las claves de la estrategia de crecimiento para el Meliá Cancún es el aumento de la producción, accediendo en mayor medida al mercado de reuniones y convenciones, que genera mayores ingresos medios que el mercado del turismo independiente o el de tour operadores. Dado que el hotel sólo dispone de salones para reuniones con capacidad de hasta 500 personas, la Compañía se ha marcado como objetivo el incrementar la presencia de este tipo de huéspedes de un 12% en 1997 a un 30% del total en el año 2000, construyendo en el hotel nuevas facilidades para convenciones. El Hotel considera que dicho realineamiento del perfil de sus huéspedes incrementaría la tarifa promedio por habitación en un 15% aproximadamente.

Otro aspecto de la estrategia del Meliá Cancún es diversificar el origen geográfico de sus clientes para que los ingresos del hotel no sean excesivamente dependientes de las fluctuaciones de la economía de algún área en particular. Actualmente la composición de la clientela se reparte entre los americanos y canadienses. La Compañía se ha fijado como objetivo incrementar el número de europeos del 13,8% al 17% en el año 2000 para reducir la dependencia del hotel a turistas mexicanos, canadienses y americanos.

Este establecimiento opera un número de sus habitaciones bajo el programa de “tiempo compartido”. Este sistema cede a terceros el derecho de uso y disfrute de las habitaciones por un periodo de 30 años (ver página IV-28).

En el momento que una habitación ha sido asignada como parte del programa de tiempo compartido, ésta se elimina del inventario de habitaciones disponibles del hotel, hasta que expire la posibilidad de ejercer el derecho de uso y disfrute de las habitaciones por los clientes adscritos al programa de tiempo compartido. Los ingresos son imputados en la cuenta de explotación en el apartado correspondiente en el momento del cobro. Generalmente, un 20% del importe total de la venta se cobra al contado, y el resto durante 4 años.

El Hotel Meliá Cancún tiene un total de trece locales, los cuales están en la actualidad alquilados un total de once e ingresan aproximadamente 206 mil dólares anuales. Los contratos tienen una media de vencimiento de dos años.

El Hotel tiene en explotación un campo de golf, de su propiedad, que generó unos ingresos en 1997 de 74 mil dólares.

Esta sociedad presenta una deuda con Inmotel Inversiones S.A., que se corresponde con una línea de crédito obtenida el 30 de Octubre de 1996 por un importe máximo de 6.400 millones de pesetas (49,9 millones de dólares al 31 de Diciembre de 1996 y 38,8 millones de dólares al 31 de Diciembre de 1997), de los cuales se había dispuesto al 31 de Diciembre de 1997 un total de 33 millones de dólares. El importe dispuesto se aplicó en 1996 y 1997, en su totalidad, para cancelar anticipadamente los préstamos que Cala Formentor S.A. de C.V. mantenía con el Banco Mexicano S.A. y el Banco Árabe Español S.A. El saldo dispuesto devenga un interés anual de MIBOR para depósitos de más de tres meses, más un 8%, y un único vencimiento a fecha 30 de Octubre de 2006, si bien Cala Formentor S.A. de C.V. amortizará el principal totalmente durante el próximo mes de Mayo de 1998.

Se ha realizado una valoración por parte de Richard Ellis S.A., considerando que el valor de las propiedades del Meliá Cancún es de 120 millones de dólares.

En la actualidad el Meliá Cancún tiene en vigor todas las licencias necesarias para su actividad.

El Hotel tiene firmado con el Grupo Nacional Provincial S.A. los seguros del establecimiento. La cobertura de la póliza comprende los riesgos en la propiedad, responsabilidad civil y lucro cesante, de acuerdo con los siguientes límites. Estos límites, reflejados en el cuadro siguiente, varían si el siniestro se ha originado por un movimiento sísmico.

*Cuadro 4.1.3. Límites (en miles de dólares)*

	<i>Movimientos Sísmicos</i>	
<i>Edificio</i>	43.890	99.501
<i>Contenido</i>	21.633	19.578
<i>Lucro Cesante</i>	14.300	
<i>Lucro Cesante (Tiempo Compartido)</i>	5.600	
<i>Equipo y Maquinaria</i>	4.760	

### **Meliá Turquesa**

Situado a lo largo de la playa en la zona hotelera de Cancún. Este hotel de 11 plantas, que abrió en Diciembre de 1989, tiene 450 habitaciones -414 habitaciones dobles, 32 junior suites, 2 master suites y 2 suites presidenciales-. Está situado en el corazón de la zona hotelera y comercial y tiene una playa privada que ha sido reconstruida después de haberse visto dañada por el huracán Roxanne en 1995. Entre sus instalaciones se encuentran tres restaurantes, tres bares, tres salones de reuniones (el más amplio con capacidad para 400 personas), derecho de acceso al campo de golf del Meliá Cancún, dos pistas de tenis con iluminación artificial, y una piscina.

El hotel está inmerso en un plan de inversiones, cuyo montante asciende a 1,6 millones de dólares en 1998 y que incluye la renovación y mejora de habitaciones, áreas públicas e instalaciones.

En 1997, el 54,66% de los huéspedes provenían de los EE.UU., seguido de un 11,5% de Brasil y Argentina. El cliente mexicano representó en 1997 un 5,74% del total en el Meliá Turquesa, lo que supone un incremento del 40% comparado con 1996 y un 50% comparado con 1995. En el Meliá Turquesa los clientes de tour operadores suponen un 90% del total de clientes. El turismo independiente y el cliente de convenciones representa un 0,91% y un 3%, respectivamente. El porcentaje de visitantes estadounidenses se redujo un 5% tanto en 1997 como en 1996, debido principalmente al aumento de los precios que disminuyó las ventas de los tour operadores. Simultáneamente, los huéspedes originarios de Brasil y Argentina incrementaron ambos un 5% en 1997 y un 4% y un 3% en 1996 respectivamente. Uno de los objetivos principales es incrementar el porcentaje correspondiente al segmento del turismo independiente. Para ello, el hotel afrontará su plan de inversiones para la mejora de su servicio.

El Hotel Meliá Turquesa, tiene un total de 9 locales. Actualmente están en alquiler 6 locales comerciales de su propiedad, los cuales le proporcionaron unos ingresos en 1997 de 92 mil dólares. La vigencia de estos contratos es de un año.

La valoración de las propiedades del Meliá Turquesa, realizada por Richard Ellis, ha sido de 53 millones de dólares.

En la actualidad el Meliá Turquesa tiene en vigor todas las licencias necesarias para su actividad.

El Hotel tiene firmado con el Grupo Nacional Provincial S.A. los seguros del establecimiento. La cobertura de la póliza comprende los riesgos en la propiedad, responsabilidad civil y lucro cesante, de acuerdo con los siguientes límites.

*Cuadro 4.1.4. Límites (en miles de dólares)*

	<i>Movimientos Sísmicos</i>	
<i>Edificio</i>	21.714	19.542
<i>Contenido</i>	16.516	14.947
<i>Lucro Cesante</i>	12.100	
<i>Equipo y Maquinaria</i>	4.760	

## **Meliá Vallarta**

Situado en Puerto Vallarta en la costa mexicana del Pacífico. Este establecimiento de 5 estrellas, que abrió en Diciembre de 1989, tiene 367 habitaciones dobles y 12 habitaciones bajo el sistema de tiempo compartido. Entre sus instalaciones se incluyen cuatro restaurantes, tres bares, salas de reuniones con capacidad de hasta 520 personas, un gimnasio y dos pistas de tenis con iluminación artificial. Además, el hotel se encuentra cercano a un campo de golf de 18 hoyos.

El Meliá Vallarta tiene el menor ratio de ingresos por habitación de todos los hoteles de la Compañía, como resultado de una combinación de factores. Este hotel se ha visto afectado por la recesión de la industria turística en la zona. En 1996, la playa del hotel fue inundada y sólo ha sido parcialmente recuperada hasta la fecha. Finalmente, el establecimiento ha sufrido cierto desgaste entre 1994 y 1997. Al mismo tiempo, se inauguraron nuevos hoteles en la región ofreciendo a los turistas nuevas instalaciones. Todos estos factores influyeron en la disminución del número de reservas de clientes.

El hotel esta inmerso en un programa de inversiones cuyo montante total asciende a 4 millones de dólares a realizar entre los años 1997 y 2001. Actualmente se ha invertido un total de 2,3 millones de dólares, y el remanente de inversiones para los años siguientes es de 1,7 millones de dólares. Este programa incluye la renovación de las habitaciones y una remodelación de las zonas comunes del establecimiento. El principal objetivo de dichas inversiones es el mejorar la imagen del hotel y así poder incrementar los porcentajes de ocupación y los precios.

Este programa de inversiones anteriormente mencionado, contempla la recuperación total de la playa, inundada por los efectos de un huracán durante el año 1996.

En 1997, el 35,09% de los huéspedes eran nacionales, el 34,30% de EE.UU. y el 20,82% de Canadá. El porcentaje de los clientes de los EE.UU. decreció un 34% en 1997.

Este establecimiento opera un número de sus habitaciones bajo el programa de “tiempo compartido”. Este sistema cede a terceros el derecho de uso y disfrute de las habitaciones por un periodo de 30 años (ver página IV-28).

En el momento que una habitación ha sido asignada como parte del programa de tiempo compartido, ésta se elimina del inventario de habitaciones disponibles del hotel, hasta que expire la posibilidad de ejercer el derecho de uso y disfrute de las habitaciones por los clientes adscritos al programa de tiempo compartido. Los ingresos son imputados en la cuenta de explotación en el apartado correspondiente en el momento del cobro. Generalmente, un 20% del importe total de la venta se cobra al contado, y el resto durante 4 años.

Asimismo este establecimiento se comercializa bajo el sistema “todo incluido”, que se caracteriza por el pago de una tarifa y sin cargos de servicios extras. Los ingresos generados se distribuyen, en un porcentaje establecido, a los diferentes departamentos afectados. Esta distribución de los ingresos afecta al cálculo de la Tarifa Promedio de Habitación (ADR) y a los Ingresos de Alojamiento por Habitación Disponible (REVPAR).

El Meliá Vallarta tiene en propiedad cuatro locales, dos de los cuales están arrendados a un año, y durante el año 1997 proporcionaron unos ingresos de 30 mil dólares.

Durante los años 1995 y 1996, el Meliá Vallarta no fue gestionado por una sociedad del Grupo Sol Meliá.

Bisol Vallarta S.A. de C.V. presenta una deuda con el Banco Bilbao Vizcaya a fecha 31 de Diciembre de 1997 de 35,7 millones de dólares. El vencimiento de este préstamo está previsto para el año 2008. Las condiciones de este préstamo son: Libor más 0,75% (6,6% en 1997).

Esta deuda corresponde a un préstamo recibido por Bisol Vallarta S.A. de C.V. el 15 de Diciembre de 1993 por un importe de 31 millones de dólares. Los intereses devengados desde su constitución hasta el 3 de Septiembre de 1996 que ascendían a 5,2 millones de dólares se han considerado como mayor deuda y serán amortizados trimestralmente, junto con el total del principal a partir del 31 de Diciembre de 1997, y cuyo último vencimiento es el año 2008. Este préstamo devenga un interés revisable trimestralmente, pagadero en cuotas trimestrales a partir del 1 de Enero de 1997 y, está garantizado, mediante aval personal e hipoteca de inmuebles propiedad de una empresa del grupo, Inmotel Inversiones S.A., y mediante hipoteca de los derechos de fideicomiso sobre el Hotel de Bisol Vallarta S.A. de C.V. (ver apartado IV.1.3.).

Richard Ellis S.A. ha realizado una valoración de las propiedades del Meliá Vallarta, estimando la cantidad de 20 millones de dólares.

En la actualidad el Meliá Vallarta tiene en vigor todas las licencias necesarias para su actividad.

El Hotel tiene firmado con el Grupo Nacional Provincial S.A. los seguros del establecimiento. La cobertura de la póliza comprende los riesgos en la propiedad, responsabilidad civil y lucro cesante, de acuerdo con los siguientes límites.

*Cuadro 4.1.5. Límites (en miles de dólares)*

	<i>Movimientos Sísmicos</i>	
<i>Edificio</i>	32.340	29.106
<i>Contenido</i>	12.589	11.393
<i>Lucro Cesante</i>	4.500	
<i>Equipo y Maquinaria</i>	4.760	



## *República Dominicana*

### **Meliá Bávaro**

Situado en la parte oriental de la República Dominicana a lo largo de la playa de Punta Cana. El hotel, que abrió en 1991, tiene 750 habitaciones distribuidas entre 86 bungalows, 82 junior suites y 2 suites presidenciales. El área tiene una extensión de 240.000 metros cuadrados. Sus instalaciones incluyen siete restaurantes, nueve bares, tres salones para reuniones y banquetes con capacidad de hasta 400 personas, dos piscinas, playa privada, un gimnasio con sala de musculación, sauna y jacuzzi, y cuatro pistas de tenis.

Desde su apertura en 1991, el Meliá Bávaro ha sido uno de los hoteles más populares del área de Punta Cana. En 1993 el hotel tuvo la más alta ocupación de todos los hoteles de la República Dominicana con una media del 90,66%. Desde 1995 hasta 1997, la posición en el mercado del Meliá Bávaro ha descendido a medida que nuevos hoteles fueron incorporándose a la zona de Punta Cana. La ocupación en este hotel se ve afectada por la dependencia de los tour operadores, cuyos clientes representaban en 1997 el 93%.

El hotel está inmerso en un programa de inversiones cuyo montante total asciende a 10,9 millones de dólares. El gasto total hasta la fecha ha supuesto un importe de 1 millón de dólares y el resto, 9,9 millones de dólares, se invertirán durante los años 1998 al 2001. Este programa incluye un plan de remodelación de habitaciones, la construcción de un edificio para los empleados del hotel, la renovación de áreas públicas y la mejora de sus instalaciones. Por otra parte, la Compañía piensa convertir 132 habitaciones en lujosas suites, como medio de atraer al turismo independiente y en consecuencia aumentar la tarifa promedio del hotel. Dichas suites se explotarán bajo el régimen de “todo incluido”.

En 1997, el 40,4% de los huéspedes eran originarios de Alemania, el 20% de Argentina, el 9,1% de Italia y el 8,6% de España. Como objetivo fundamental, se considera aumentar el número de turistas americanos y canadienses en un 15% para el año 2000, con el fin de mejorar los ingresos operacionales del establecimiento.

El Meliá Bávaro tiene en propiedad un total de seis locales, los cuales los tiene cedidos en arrendamiento por 570 mil dólares anuales. La vigencia de los contratos es a dos años.

Esta sociedad presenta una deuda con International Finance Corporation a fecha 31 de Diciembre de 1997 de 5,4 millones de dólares. El vencimiento de este préstamo está previsto para el año 2001. Las condiciones de este préstamo son: Libor más 2,5% (8,5% en 1997).

Esta deuda corresponde a un préstamo recibido por Desarrollos Turísticos del Caribe S.A. para la construcción del Hotel propiedad de su filial Marmer S.A. Dicho préstamo está garantizado por una compañía del grupo no combinado, Hoteles Sol Internacional filial de Inmotel Inversiones S.A., y mediante hipoteca del terrero y edificio del Hotel Meliá Bávaro.

Se ha realizado una valoración por parte de Richard Ellis S.A. considerando que el valor de las propiedades del Meliá Bávaro es de 68 millones de dólares.

El Meliá Bávaro posee la licencia de apertura correspondiente.

El Hotel tiene firmado con La Universal de Seguros los seguros del establecimiento. La cobertura de la póliza comprende los riesgos y daños en la propiedad y responsabilidad civil, de acuerdo con los siguientes límites.

*Cuadro 4.1.6. Límites (en miles de dólares)*

<i><b>Daños en la Propiedad</b></i>	41.163
<i><b>Responsabilidad Civil</b></i>	1.000

### **Paradisus Punta Cana**

Situado en la parte oriental de la República Dominicana a lo largo de la playa de Punta Cana. El hotel, inaugurado en Diciembre de 1995, tiene 432 habitaciones distribuidas entre 27 bungalows de dos plantas, diseñadas de acuerdo al entorno tropical del área. La Compañía considera que el Paradisus Punta Cana es el hotel de mayor calidad de la gama “todo incluido” en la República Dominicana.

Este sistema “todo incluido” se caracteriza por el pago de una tarifa y sin cargos de servicios extras. Los ingresos generados se distribuyen, en un porcentaje establecido, a los diferentes departamentos afectados. Esta distribución de los ingresos afecta al cálculo de la Tarifa Promedio de Habitación (ADR) y a los Ingresos de Alojamiento por Habitación Disponible (REVPAR).

Sus instalaciones y jardines se extienden a lo largo de 350.000 metros cuadrados frente al mar. Entre sus servicios se incluyen siete restaurantes, dos bares, dos zonas de baile, cuatro pistas de tenis con iluminación artificial y acceso gratuito al gimnasio y sauna del Meliá Bávaro. Asimismo, existe un casino cuya explotación corresponde a una tercera parte con la que la Compañía firmó un contrato de arrendamiento.

Un aspecto fundamental en la estrategia de la Compañía es incrementar el número de convenciones y congresos a celebrar en el hotel. La Compañía se plantea el construir instalaciones para acoger a 800 personas. Se prevé, con dicha inversión, un incremento de dicho segmento de mercado en un 20% para el año 2000 y un incremento del 10% de la tarifa promedio.

En 1997, el 37,6% de los clientes del hotel eran originarios de Alemania, el 7,1% de Chile, el 6,9% de España y el 6,4% de Bélgica. El huésped europeo representó en 1997 el 54,99% del total de clientes. La Compañía está intentando captar clientes de los EE.UU. y Canadá. El gobierno de la República Dominicana ha comenzado una campaña publicitaria del país en los EE.UU. y está activamente promocionando la zona a los tour operadores norteamericanos. Asimismo, la U.S. Federal Aviation Administration ha aprobado un aeropuerto en Punta Cana, situado sólo a 10 km. del hotel. La Compañía considera que los esfuerzos para promocionar el hotel así como las acciones del gobierno dominicano para potenciar el turismo en el país incrementará el número de clientes estadounidenses y canadienses en un 20% en el año 2000.

Inversiones Agara S.A. tiene cedidos en régimen de alquiler a fecha 31 de Diciembre de 1997 los derechos de uso de un total de 32 bungalows a la sociedad del grupo Nikouria Netherland B.V. por un periodo de 30 años. El valor neto contable de dicho inmovilizado asciende a 614 mil dólares a fecha 31 de Diciembre de 1997.

Esta sociedad presenta una deuda con el Banco Popular Dominicano a fecha 31 de Diciembre de 1997 de 7,4 millones de dólares. El vencimiento de este préstamo está previsto para el año 2000. Las condiciones de este préstamo son: Prime rate más tasa entre 4,25% y 5% (12% en 1997).

Este préstamo recibido del Banco Popular Dominicano por la sociedad Inversiones Agara S.A. se destinó en 1995 a la construcción del Hotel Paradisus Punta Cana y está garantizado por hipotecas sobre los edificios de la compañía relacionada "Inversiones Arauca S.A.", con la pignoración del total de las 67.000 acciones de Inversiones Agara S.A. y con hipoteca del propio inmueble del hotel.

Richard Ellis S.A. ha realizado una valoración de las propiedades del Paradisus Punta Cana, considerando un valor de 65 millones de dólares.

El Hotel Paradisus Punta Cana dispone de un permiso provisional de apertura.

El Hotel tiene firmado con La Universal de Seguros los seguros del establecimiento. La cobertura de la póliza comprende los riesgos y daños en la propiedad y responsabilidad civil, de acuerdo con los siguientes límites.

*Cuadro 4.1.7. Límites (en miles de dólares)*

<b><i>Daños en la Propiedad</i></b>	19.908
<b><i>Responsabilidad Civil</i></b>	1.000

### **IV.1.3. Situación Fiscal y Legal de las Sociedades Propietarias**

#### *Fideicomiso*

En México el terreno y edificios, así como los derechos fideicomisos sobre terrenos y edificios, están inscritos en los registros de la propiedad correspondiente. Estos registros protegen a sus titulares de su legítima propiedad. En México el titular registral es el fiduciario del fideicomiso.

De acuerdo con la legislación mexicana, las compañías de capital extranjero no pueden adquirir la plena propiedad de solares e inmuebles a una distancia determinada de las costas (franja prohibida). Por este motivo, los inmuebles de dichas sociedades se han adquirido a través de la figura jurídica del un fideicomiso, siendo las mencionadas sociedades las beneficiarias del derecho del fideicomiso por un período de tiempo determinado. La titularidad registral de los inmuebles es ostentada por la figura del fideicomisario que es, normalmente, una institución de crédito mexicana. Los fideicomisos se formalizan en escritura pública de constitución y tienen una duración limitada, renovable. El valor neto contable de los hoteles adquiridos en fideicomiso de las compañías mexicanas asciende a 129,9 millones de dólares a 31 de Diciembre de 1997 y a 118,9 millones de dólares a 31 de Diciembre de 1996.

Esta figura jurídica afecta actualmente a las sociedades Cala Formentor S.A. de C.V., Corporación Hotelera Hispano Mexicana S.A. de C.V. y Bisol Vallarta S.A. de C.V. La opinión legal sobre el fideicomiso se adjunta en el anexo IV.

El coste anual bancario del fideicomiso asciende a 7,6 mil dólares para cada uno de los establecimientos afectados, representando un importe total de 22,8 mil dólares.

#### *Repatriación Dividendos*

#### **Venezuela y México**

En estos países no hay retención alguna por la repatriación de dividendos, al existir un doble tratado con Holanda.

#### **República Dominicana**

Los dividendos están sujetos a un 25% de retención fiscal. Las sociedades dominicanas pueden utilizar dicha retención como un crédito contra su impuesto de sociedades.

## *Situación Fiscal*

### **República Dominicana**

Las compañías domiciliadas en la República Dominicana, Inversiones Agara S.A., Inversiones Coro S.A. y Marmer S.A., están sujetas al impuesto sobre sociedades cuya tarifa sobre base imponible es del 25 por ciento. No obstante, Marmer S.A. está exenta del impuesto sobre beneficios durante los ejercicios 1991 al 2000 inclusive.

### **Panamá**

Las compañías domiciliadas en Panamá, Neale S.A. y Desarrollos Turísticos del Caribe S.A., están exentas de impuestos.

### **Venezuela**

La compañía domiciliada en Venezuela, Inversiones Inmobiliarias I.A.R. 1997 C.A., de acuerdo a la “Ley de Impuesto de Activos Empresariales” está exenta del impuesto sobre beneficios durante los dos primeros años desde que inicie su actividad. Los tipos impositivos oscilan entre un 15 y un 34 por ciento de la base imponible. Para el cálculo del impuesto sobre beneficios, se tienen en cuenta los ajustes por inflación.

### **México**

Las compañías domiciliadas en México, Bisol Vallarta S.A. de C.V., Cala Formentor S.A. de C.V. y Corporación Hotelera Hispano Mexicana S.A. de C.V., están sujetas al Impuesto sobre beneficios (ISR), que se calcula considerando como deducibles determinados efectos de la inflación, tales como la depreciación calculada sobre saldos en moneda constante, deducción de las compras en lugar del coste de ventas, lo que permite considerar gastos fiscales los costes actuales y se acumula o deduce el efecto de la inflación sobre ciertos activos y pasivos monetarios, a través del componente inflacionario. El ISR se calcula en la moneda en que ocurrieron las transacciones y no en la moneda de cierre. El tipo impositivo del ISR es del 34 por ciento. Adicionalmente, están sujetas al Impuesto sobre activos (IMPAC), que se calcula a la tasa del 1,8 por ciento sobre un promedio neto de la mayoría de activos (a valor actualizados), menos ciertos pasivos y se paga únicamente por el importe que exceda al ISR del año. Todo pago que se efectúe es deducible del importe en que el ISR exceda al IMPAC durante los diez ejercicios siguientes y los tres ejercicios anteriores.

#### **IV.1.4. La Industria Turística**

El turismo representa a nivel mundial el 10,7% del Producto Interior Bruto.

#### *Evolución histórica en Latinoamérica y Caribe*

La industria hotelera en la República Dominicana es uno de los principales recursos del país, generando 1.801,2 millones de dólares en 1997. El 63,80% de turistas que visitan esta zona provienen de Europa. El programa de “todo incluido” ha experimentado un crecimiento a lo largo de estos años.

El turismo en México ha sido la tercera fuente de beneficios para el país, cuyos ingresos por este concepto alcanzan aproximadamente los 7.300 millones de dólares en 1997. Cancún aporta el 25% del total de ingresos de la industria turística en México. Este sector ha ido creciendo en importancia durante los últimos años, aún a pesar de la debilidad de su economía y de la recesión en inversiones internacionales. Las cadenas hoteleras internacionales ubicadas en este país presentan unos planes de expansión agresivos.

En Venezuela el Fondo de Inversiones de Venezuela y la Corporación Turística de este país, se hallan en un proceso de privatización de los hoteles propiedad del gobierno. Esta política ha visto favorecida la posición de Venezuela como destino potencial para las inversiones hoteleras.

El sector turístico en el Caribe ha ido creciendo durante los últimos años. Es especialmente importante la afluencia de turistas provenientes de Estados Unidos, representando un 50% de las estancias.

El nivel de ocupación en la zona de latinoamérica y caribe alcanza un 61%, siendo la ocupación media mundial de un 67,20% durante el año 1996. La tarifa promedio en ese año fue de 69,99 US\$, 18,58 US\$ menos que la tarifa promedio mundial.

La segmentación de la clientela en estos destinos se refleja en el siguiente cuadro.

*Cuadro 4.1.8. Nacionalidades de Clientes en el año 1997*

Latinoamérica	47,3%
Europa	28,5%
EE.UU. y Canadá	19,1%
Asia y Australia	4,2%
África y Oriente Medio	0,9%

#### **IV.1.5. La Industria Hotelera**

##### *Características*

La industria hotelera está sujeta a variaciones cíclicas en sus resultados operativos y en su rentabilidad. Dichas variaciones cambian según las diferentes zonas geográficas y tipos de hoteles.

En determinados hoteles se pueden presentar acusadas variaciones de la demanda durante ciertas épocas del año o días de la semana. Dichas variaciones estacionales afectan en distinta medida a las empresas hoteleras según la tipología y situación de los establecimientos.

La industria hotelera se basa en la venta de habitaciones, y hay que tener en cuenta que una habitación no vendida representa una ocasión perdida de generar ingresos, por tanto, una maximización en la utilización de la capacidad disponible es fundamental para una buena gestión hotelera. Conseguir un equilibrio entre la oferta y la demanda es difícil, ya que es complicado ajustar la capacidad a corto plazo tanto en casos de exceso como de defecto de demanda.

La elección del hotel no es sólo función del cliente. En muchos casos la política de viajes de las empresas puede dictar la elección en el caso de los viajeros de negocios, por otro lado, muchos viajeros de ocio compran paquetes con el hotel ya establecido, tour operadores, agentes de viajes, organizadores de conferencias y otros también tienen una influencia directa en la elección de hotel. La fidelidad de clientes individuales e intermediarios a una empresa hotelera y sus marcas se convierte así en un factor clave de éxito.

La industria hotelera puede ser dividida en dos grandes sectores: hoteles urbanos y hoteles vacacionales, ambos dirigidos a un tipo específico de cliente y comercializados de diferentes formas. El primero se dirige fundamentalmente a los clientes de negocio, tanto individuales como grupos, con una parte importante de ellos procedente de acuerdos mantenidos con empresas y agencias de viaje. El segundo se dirige a clientes de ocio, la mayoría de los cuales llegan a través de la compra de un paquete vacacional de un tour operador que incluye vuelo y hotel. Las relaciones de poder de negociación con tour operadores representan un factor muy importante en el sector vacacional dado el gran volumen de clientes que aportan, que representa alrededor del 80% del total, frente al aproximadamente 10% que suponen en los establecimientos urbanos.

### *Tendencias*

La creciente importancia de marcas y sistemas informatizados de reservas en la venta de habitaciones hoteleras hace cada vez más difícil para los hoteles independientes competir con las grandes cadenas hoteleras. Existe una tendencia creciente en la industria hacia la afiliación a las grandes cadenas hoteleras para aprovechar los sistemas y redes de ventas que éstas ofrecen.

Los tour operadores son intermediarios clave entre los hoteles y sus clientes potenciales. Reservan un cupo de estancias a unas determinadas tarifas contratadas previamente, que constituyen un paquete junto con el billete de avión y el transporte (transfer). La tarifa que un tour operador recibe por las habitaciones depende de varios factores, i) la relación que el tour operador tenga con el hotel, ii) el volumen de habitaciones que el tour operador haya movido en el pasado, iii) el cupo asignado a ese tour operador, iv) el número de habitaciones vendidas, v) las ofertas especiales y, vi) la elasticidad de los precios de las habitaciones en el país del tour operador.

Como consecuencia de lo anterior, la tarifa promedio de la habitación se ve disminuida, comparándola con la tarifa general y tarifa utilizada para turismo independiente y de reuniones y convenciones.

El papel de los tour operadores ha ido creciendo en importancia en ciertos países europeos, como el Reino Unido y Alemania, los cuales se han ido inclinando hacia los precios concertados debido a su rentabilidad y conveniencia. Asimismo, de acuerdo con la legislación comunitaria europea, los tour operadores deben describir correctamente los hoteles y los servicios que están vendiendo a sus clientes y están legalmente obligados a trasladarlos a sus localidades de origen sin coste adicional alguno, excepto en determinadas circunstancias. Este hecho ha motivado que los tour operadores apuesten por hoteles que ofrezcan a sus clientes seguridad, calidad, y buen precio. Los tour operadores realizan frecuentes visitas a los hoteles en aras al mantenimiento y mejora de los niveles de calidad y precio.

#### *Datos operativos*

Las variables más relevantes que determinan el resultado de un hotel son la ocupación y el ingreso medio por habitación ocupada.

Como se puede ver en la tabla que se presenta a continuación, ambas variables se han recuperado de la crisis experimentada en el inicio de la década de los '90 en todas las regiones del mundo.

*Cuadro 4.1.9. Ocupación y e ingresos medios por habitación ocupada por zonas geográficas*

	<i>Ocupación (%)</i>		<i>Ingreso Medio (en US\$)</i>	
	<i>1996</i>	<i>1995</i>	<i>1996</i>	<i>1995</i>
<i>Europa</i>	64,6%	64,1%	78,50	92,04
<i>Latinoamérica (1)</i>	62,7%	61,0%	76,61	69,99
<i>Asia</i>	72,9%	75,6%	104,06	111,88
<i>Australia</i>	75,1%	74,8%	100,36	95,44
<i>Norteamérica (2)</i>	69,2%	69,2%	90,65	83,78
<i>África y Oriente Medio</i>	61,5%	60,7%	101,55	85,39
<i>Total Mundo</i>	67,7%	67,2%	87,42	88,57

*Fuente: Howarth International*

(1) Los datos relativos a los años 1995, incluyen la zona del caribe.

(2) Los datos relativos al año 1996, incluyen la zona del caribe.

La mayor parte de los ingresos de los hoteles (casi un 60%) proviene de la venta de habitaciones, aunque también cabe destacar la importante contribución de los ingresos procedentes de las operaciones de alimentos y bebidas (más de un 30%).



La segmentación de la clientela entre ocio y negocio está bastante equilibrada a nivel mundial, si bien los ingresos generados por el segmento de negocio son ligeramente superiores.

Por otra parte, la distribución de los ingresos del sector hotelero por el origen de los clientes permite apreciar a nivel mundial, un equilibrio entre los ingresos de clientes nacionales y extranjeros, si bien es de destacar que dicho equilibrio se rompe totalmente en América del Norte, donde los ingresos procedentes de clientes nacionales representan un 81,9% del total.

### *Latinoamérica*

La industria hotelera en Latinoamérica ha sido tradicionalmente limitada, debido a cierta inestabilidad política y económica. En consecuencia, el desarrollo del sector hotelero en esta región ha estado concentrado, o en las grandes propiedades de grandes cadenas hoteleras, o en pequeños hoteles independientes dispersos a lo largo de esta área. Desde primeros de los años 90, sin embargo, las condiciones para la industria hotelera han mejorado sensiblemente a medida que los gobiernos han promovido la estabilidad política, acuerdos hacia la liberalización de los mercados, creación de bloques económicos y la accesibilidad a los mercados financieros. Todo ello ha contribuido a aumentar la entrada y salida de viajeros y las inversiones en la industria hotelera en Latinoamérica.

El World Travel and Tourism Council ha previsto que la industria hotelera en Latinoamérica crecerá de 104.000 millones de dólares en 1996 hasta 235.000 millones de dólares en el año 2006 y que las inversiones se incrementarán de 16.600 millones de dólares en 1996 a 37.400 millones de dólares en el año 2006. Según el Economist Intelligence Unit , el número de habitaciones hoteleras en Latinoamérica representa sólo el 4,6% del total mundial y las correspondientes al área del Caribe un 1%. Teniendo en cuenta estos datos, la Compañía considera que la falta de un pleno desarrollo de la industria hotelera en esta región y la creciente demanda hacia la gama de hoteles de alta calidad, hace que este mercado tenga un gran potencial de crecimiento.

Sin embargo se ha de tener en cuenta que dicho crecimiento puede verse amenazado por los siguientes aspectos, (i) exceso de oferta hotelera en algunas ciudades de la región, (ii) problemas de infraestructura, tecnológicos, políticas gubernamentales restrictivas y, (iii) cierta inestabilidad política y económica.

## *México*

### **Cancún**

Cancún es el principal destino turístico de México. Dispone de más de 20.000 habitaciones a lo largo de 22 kilómetros de zona hotelera. El nuevo aeropuerto internacional se encuentra a tan sólo 20 minutos de la zona hotelera. El área disfruta de un clima tropical y se encuentra rodeado de más de 1.000 emplazamientos arquitectónicos de la antigua civilización maya. Además, la zona cuenta con actividades como el buceo, la pesca submarina y otros deportes acuáticos. Debido a esta alta concentración hotelera, se ha generado un extensa área comercial y de vida nocturna.

Según el Ministerio de Turismo de México, hay un total de 21.618 habitaciones hoteleras, de las cuales 4.707 corresponden al segmento del gran turismo. Asimismo, 16 de los hoteles pertenecen a la categoría de 5 estrellas. En 1996, llegaron al aeropuerto internacional de Cancún 2.681.364 pasajeros. Si comparamos este dato sólo con los primeros nueve meses de 1997, en este último año ha habido un incremento del 10,7%. En 1997, el 69,8% de los visitantes de Cancún fueron originarios de EE.UU., el 12,3% de Sudamérica, el 10,5% de Europa y el 6,3% de Canadá. La ocupación media en 1997 alcanzó un nivel del 83,9%, lo que ha supuesto un incremento respecto de la ocupación de 1995 de 5,8 puntos. El número de habitaciones también se ha visto incrementado en ese periodo de 20.234 habitaciones en Septiembre de 1995 a 21.618 habitaciones en Septiembre de 1997, lo que representa un incremento de un 7% en dos años.

### **Puerto Vallarta**

Puerto Vallarta cuenta con un aeropuerto internacional próximo a la ciudad. Las principales atracciones de Puerto Vallarta son la playa, el buceo, los deportes acuáticos. También se ha desarrollado una importante actividad comercial y nocturna en la zona.

Según la Secretaría de Turismo Mexicana hay un total de 67 hoteles que disponen de un total de 8.121 habitaciones. Del total de hoteles, 6 (2.188 habitaciones) pertenecen a la categoría de gran turismo (superior a 5 estrellas), incluyendo el Meliá Vallarta, y 13 pertenecen a la categoría de 5 estrellas. Asimismo, hay 7.138 habitaciones disponibles explotadas bajo el sistema de tiempo compartido o por alquileres para periodos cortos.

Comparando datos de Agosto 1997 con cifras del mismo periodo en 1996 muestran un incremento del 8,7% en entradas de pasajeros, En 1996, el 59,0% de los visitantes eran originarios de EE.UU., el 20,4% de Canadá y el 19,2% de Europa. La ocupación media de los hoteles durante 1996 fue el 65,6%. Comparando los resultados de 1995, 1996 y 1997 la ocupación media se ha visto incrementada de un 61,5% en 1995 al 67,3% en 1997.

## **Ciudad de México**

La crisis de 1995 causó graves daños a la economía nacional. Esta crisis afectó negativamente a la actividad hotelera de las principales ciudades mexicanas. Sin embargo los hoteles urbanos actualmente se están recuperando de los efectos anteriores.

El total de habitaciones disponibles en el año 1995 era de 1.398.819 y el porcentaje de ocupación en la capital de México para este mismo periodo fue de un 59,20%, alcanzando una tarifa promedio de 588 pesos mexicanos. En el año 1996 la ocupación descendió en un 1,3% y la tarifa promedio fue de 692 pesos mexicanos, lo que supuso un incremento de un 17,69%.

En 1995, el 33% de los visitantes eran originarios de EE.UU., el 6% de Europa, el 4% del Caribe y Latinoamérica y el 2% de Canadá.

## *República Dominicana*

En 1996 visitaron la República Dominicana 1.925.565 turistas. La ocupación hotelera en 1996 fue del 70%, periodo en el cual se incrementó en 3.245 el número de habitaciones, alcanzándose un total de 35.729 en Diciembre de 1996. La República Dominicana es la zona vacacional más extensa del Caribe y el gobierno ha apoyado esta industria a través de la realización de campañas publicitarias y de la construcción de dos aeropuertos internacionales. Según datos de 1995, el 63,8% de los turistas eran originarios de Europa, el 11,3% de EEUU., y el 11,2% de Canadá.

El área de Punta Cana, como la más creciente área turística del país, tiene como principales atracciones sus playas y su clima tropical, y se encuentra a 10 minutos del aeropuerto internacional. Esta zona dispone de 17 hoteles y 10 grandes complejos turísticos con más de 900 habitaciones, convirtiéndose en el segundo emplazamiento turístico del país. Los Hoteles en este área tienen una ocupación media aproximada del 75%, compuesta principalmente de clientes europeos (alemanes y españoles).

## *Puerto Rico*

En 1996 visitaron este país 4.110.160 turistas. La ocupación hotelera en 1996 osciló entre un 76,70% en hoteles urbanos y un 69,80% en paradores y hoteles en general. El total de habitaciones disponibles para este periodo era de 10.299.

La industria hotelera en Puerto Rico generó unos ingresos de 1.898 millones de dólares en 1996 y de 2.046 millones de dólares en 1997, lo que ha supuesto un incremento del 7,80%. El gasto medio del turista fue de 462 dólares en 1996 y de 479 dólares en 1997, incrementándose por tanto en un 1,7%.

En 1996 el 87,51% de los visitantes eran originarios de EE.UU., el 4,12% de Europa y el 02,% de Asia Oriental y Pacífico.

## IV.2. ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR

### IV.2.1. Descripción de las principales líneas de actividad

La Compañía se crea como empresa dedicada a la propiedad y operación de establecimientos hoteleros, así como el desarrollo y adquisición de nuevas propiedades en Latinoamérica y Caribe.

Actualmente la Compañía posee 5 establecimientos en operación y tres proyectos en desarrollo, así como dos opciones de compra de dos terrenos y sus correspondientes proyectos ubicados en San Juan de Puerto Rico y Ciudad de México. Todos los establecimientos se hallan gestionados por Sol Meliá S.A. o alguna de sus subsidiarias.

El futuro de la Compañía se centra en unas perspectivas de crecimiento, a través de la expansión en los principales destinos turísticos y de negocio de Latinoamérica y el Caribe, y en la mejora de los resultados operacionales de los hoteles actuales.

El crecimiento se concentrará en destinos turísticos estables o en las principales ciudades de Latinoamérica o el Caribe mediante la adquisición, desarrollo o construcción de nuevos hoteles.

Los hoteles deberán poseer unas adecuadas características de tamaño, rentabilidad, categoría, así como ofrecer una amplia gama de servicios.

La Compañía dispone de un programa de inversiones dedicado a la mejora de los establecimientos así como la renovación de sus propiedades, con el fin de mantener la competitividad de los hoteles y aumentar los ingresos operacionales.

#### IV.2.1.1. Explotación hotelera

La actividad principal de la Compañía es la explotación de establecimientos hoteleros. En el siguiente cuadro se detallan los establecimientos en explotación a la fecha actual.

*Cuadro 4.2.1. Hoteles en propiedad*

<b>Propiedad</b>	<b>Localización</b>	<b>Fecha de Apertura</b>
Meliá Cancún	Cancún, México	Año 1990
Meliá Turquesa	Cancún, México	Año 1989
Meliá Vallarta	Vallarta, México	Año 1989
Meliá Bávaro	Punta Cana, República Dominicana	Año 1991
Paradisus Punta Cana	Punta Cana, República Dominicana	Año 1995

Todos los hoteles presentan una antigüedad operacional superior a 5 años excepto el Hotel Paradisus Punta Cana, con fecha de apertura Diciembre 1995.

Los hoteles se hayan catalogados en diferentes marcas, todas ellas de acuerdo a los estándares de calidad de la Gestora.

\* *Meliá*: Hoteles de categoría 4 y 5 estrellas, ubicados principalmente en las más importantes ciudades y destinos vacacionales. La marca Meliá se segmenta en tres submarcas, una de ellas catalogada como “*Gran Meliá*”, gama más alta de hoteles que ofrece productos de gran lujo en una arquitectura singular.

\* *Paradisus*: Marca creada en el año 1995 con la inauguración del Hotel Paradisus Punta Cana. Los hoteles Paradisus son establecimientos de lujo, comercializados bajo el sistema de “todo incluido” (all inclusive), es decir, pago de una tarifa sin cargos de servicios extras.

Sol Meliá como sociedad gestora de hoteles, tiene una probada capacidad y experiencia para operar establecimientos en distintas ubicaciones geográficas y condiciones económicas.

Los honorarios firmados por la Gestora con las filiales propietarias de los establecimientos contemplan los siguientes porcentajes. Los honorarios básicos y de marketing se calculan sobre el total de las ventas brutas (ingresos) y los honorarios de incentivo sobre el beneficio de operación (GOP).

Cuadro 4.2.2. Honorarios Contratos de Gestión años 1997 y 1998

	1997			1998		
	Hon. Marketing s/Ventas	Hon. Básicos s/Ventas	Hon. Incentivo s/ G.O.P.	Hon. Marketing s/Ventas	Hon. Básicos s/Ventas	Hon. Incentivo s/ G.O.P.
<i>Meliá Cancún</i>	1%	4%	10%	1%	4%	10%
<i>Meliá Turquesa</i>	1%	4%	10%	1%	4%	10%
<i>Meliá Vallarta</i>	0%	0%	10%	0%	0%	10%
<i>Meliá Bávaro</i>	1%	4%	10%	1%	4%	10%
<i>Paradisus Punta Cana</i>	0%	2%	8%	1%	4%	10%
<i>Gran Meliá Caracas</i>				1%	4%	10%
<i>Meliá Tropical</i>				1%	4%	10%

Los honorarios contratados con el Hotel Paradisus Tulum para el año 1999, son los establecidos como norma general con la Gestora, excepto el Meliá Vallarta.

Los dos futuros proyectos, el Paradisus San Juan y el Meliá México City, cederán a Sol Meliá la gestión de sus establecimientos, en conformidad con el Acuerdo Marco firmado entre la Gestora y la Compañía.

Temporalmente la Gestora ha interrumpido la obligación del pago de honorarios básicos al Hotel Meliá Vallarta hasta que mejore su situación financiera y aumente la ocupación del establecimiento.

Cada uno de los establecimientos propiedad de la Compañía, es gestionado por la Gestora, conforme al Contrato de Gestión firmado entre Sol Meliá, o una de sus subsidiarias y la Compañía. Estos contratos tienen una duración inicial de 20 años, desde el inicio de su actividad, prorrogables automáticamente por 5 años.

Son responsabilidad de la Compañía todos los gastos y deudas derivados de la marcha del negocio, incluyendo los sueldos y demás gastos laborales y fiscales. Determinado personal de los hoteles, puede ser contratado por la Gestora, asumiendo, no obstante, la Compañía todos los gastos originados por dicha contratación.

La Compañía está obligada a destinar un 4% de los ingresos operativos a la reinversión en el mantenimiento y remodelación del hotel, con el fin de mantener la competitividad del establecimiento. De acuerdo al contrato de gestión la Gestora requiere que la Compañía le permita operar sin ninguna interferencia en todos aquellos aspectos relativos a la explotación del establecimiento, y en particular, en aquellos relacionados con el personal, marketing y estándares de calidad en el hotel.

Es responsabilidad de la Compañía aprobar el presupuesto operativo y de inversiones propuesto por la Gestora antes del inicio de cada ejercicio económico. Cualquier proyecto de inversión no presupuestado deberá ser también aprobado por la Compañía, antes de su ejecución.

El incremento en los ingresos operacionales de la Compañía se sustentan actualmente en las siguientes estrategias:

1. Renovación de los establecimientos con el fin de obtener un incremento en la tarifa promedio de habitación y mayores ingresos en el resto de servicios, aumentando la satisfacción del cliente.
2. Facilidades a través de Sol Meliá de contactar con los más importantes tour operadores, empresas y agencias de viajes.
3. Reconocimiento de las marcas adscritas a la Gestora.
4. Desarrollo de espacios dedicados a reuniones y convenciones, con el fin de aumentar la tarifa promedio.
5. Diversificación de los países emisores de clientes, evitando una excesiva dependencia de un mercado específico.

*Datos operativos*

A continuación se detallan las magnitudes financieras consolidadas de la Compañía para los años 1996 y 1997 y su evolución.

*Cuadro 4.2.3. Ocupación e ingresos medios por habitación disponible en 1995, 1996 y 1997*

	<b>1997</b>	<b>1996</b>	<b>1995</b>
<b>Total Habitaciones Disponibles</b>	870.372	841.393	722.365
<b>Total Habitaciones Ocupadas</b>	653.161	611.087	556.840
<b>Tarifa Promedio</b>	86,15	78,75	73,77
<b>Ocupación Media</b>	75,04%	72,63%	77,08%
<b>Ingreso por Habitación Disponible (REVPAR)</b>	64,65	57,19	56,87
<b>Total Ingresos Alojamiento (en miles de dólares)</b>	56.270	48.124	41.081

En el siguiente cuadro se presentan las cifras estadísticas más significativas de la evolución del negocio de explotación de la Compañía, en referencia a los años 1994 a 1997.

Cuadro 4.2.4. Datos estadísticos de los hoteles

	<b>1997</b>	<b>1996</b>	<b>1995</b>	<b>1994</b>
<b>Paradisus Punta Cana</b>				
Número de Habitaciones	432	314	23	
Habitaciones Disponibles	157.680	114.924	8.395	
Habitaciones Ocupadas	126.820	65.666	1.348	
Ocupación Media	80,43%	57,14%	16,06%	
Tarifa Promedio Habitación	90,62	83,38	121,66	
REVPAR (Ing. Hab. Disp.)	72,89	47,64	19,54	
<b>Meliá Bávaro</b>				
Número de Habitaciones	750	750	750	736
Habitaciones Disponibles	273.750	274.500	273.750	268.640
Habitaciones Ocupadas	198.330	205.208	228.804	188.639
Ocupación Media	72,45%	74,76%	83,58%	70,22%
Tarifa Promedio Habitación	70,93	67,97	72,00	77,27
REVPAR (Ing. Hab. Disp.)	51,39	50,82	60,18	54,26
<b>Meliá Cancún</b>				
Número de Habitaciones	386	430	404	431
Habitaciones Disponibles	140.767	157.339	147.490	157.315
Habitaciones Ocupadas	117.972	122.088	120.507	125.403
Ocupación Media	83,81%	77,60%	81,70%	79,71%
Tarifa Promedio Habitación	117,26	105,68	92,24	88,97
REVPAR (Ing. Hab. Disp.)	98,27	82,01	75,36	70,92
<b>Meliá Turquesa</b>				
Número de Habitaciones	450	450	447	444
Habitaciones Disponibles	164.250	164.700	163.155	162.060
Habitaciones Ocupadas	141.828	137.937	135.419	138.184
Ocupación Media	86,35%	83,75%	83,00%	85,27%
Tarifa Promedio Habitación	89,30	84,82	75,07	76,14
REVPAR (Ing. Hab. Disp.)	77,11	71,03	62,31	64,92
<b>Paradisus Puerto Vallarta</b>				
Número de Habitaciones	367	355	355	369
Habitaciones Disponibles	133.925	129.930	129.575	134.563
Habitaciones Ocupadas	68.211	80.188	70.762	67.780
Ocupación Media	50,93%	61,72%	54,61%	50,37%
Tarifa Promedio Habitación	61,72	51,10	44,67	48,54
REVPAR (Ing. Hab. Disp.)	31,44	31,54	24,40	24,45



El origen de los ingresos de los distintos hoteles por departamentos durante el año 1997, se recoge en la siguiente tabla. Como se puede apreciar en ella, la mayor parte de los ingresos de los hoteles proviene de la venta de habitaciones, aunque también hay que destacar la importante contribución de los ingresos procedentes de las operaciones de alimentos y bebidas.

Los ingresos generados en los establecimientos “all inclusive” se distribuyen a los diferentes departamentos afectados, de acuerdo a un sistema que la Compañía ha establecido en base a su experiencia hotelera. La aplicación de este criterio afecta por tanto al cálculo del ADR (Tarifa Promedio Habitación) y del REVPAR (Ingresos de Alojamiento por Habitación Disponible).

*Cuadro 4.2.5. Distribución de los ingresos por departamentos en 1997*

	<i>Meliá</i> <i>Cancún</i>	<i>Meliá</i> <i>Turquesa</i>	<i>Meliá</i> <i>Vallarta</i>	<i>Meliá</i> <i>Bávaro</i>	<i>Paradisus</i> <i>Punta</i> <i>Cana</i>
<i>Habitaciones</i>	48,08%	72,85%	51,03%	54,97%	50,37%
<i>Alimentos y Bebidas</i>	17,59%	18,30%	36,47%	37,88%	43,88%
<i>Otros Ingresos</i>	13,58%	8,85%	7,65%	7,15%	5,75%
<i>Tiempo Compartido</i>	20,75%		4,85%		

La segmentación de la clientela está clasificada de acuerdo a las siguientes tablas.

*Cuadro 4.2.6. Distribución de habitaciones ocupadas por segmento en 1997*

	<i>Meliá</i> <i>Cancún</i>	<i>Meliá</i> <i>Turquesa</i>	<i>Meliá</i> <i>Vallarta</i>	<i>Meliá</i> <i>Bávaro</i>	<i>Paradisus</i> <i>Punta</i> <i>Cana</i>
<i>Negocio, Reuniones y Convenciones</i>	14,49%	3,00%	16,00%	2,30%	2,30%
<i>Ocio (TT.OO.)</i>	79,70%	93,87%	75,11%	93,20%	83,20%
<i>Turismo Independiente</i>	5,81%	0,91%	5,48%	2,10%	7,00%
<i>Otros (Ofertas y Programas Especiales)</i>		2,22%	3,41%	2,40%	7,50%

*Cuadro 4.2.7. Distribución de habitaciones ocupadas por nacionalidades en 1997*

	<i>Meliá</i> <i>Cancún</i>	<i>Meliá</i> <i>Turquesa</i>	<i>Meliá</i> <i>Vallarta</i>	<i>Meliá</i> <i>Bávaro</i>	<i>Paradisus</i> <i>Punta</i> <i>Cana</i>
<i>EE.UU.</i>	51,76%	54,66%	34,30%	0,89%	1,76%
<i>Canadá</i>	3,80%	2,66%	20,82%	0,35%	1,95%
<i>Latinoamérica</i>	11,55%	24,99%	1,03%	20,74%	12,88%
<i>Locales</i>	16,09%	5,74%	35,09%	4,63%	6,00%
<i>Europa</i>	13,79%	11,95%	8,76%	62,00%	54,99%
<i>Otros</i>	3,01%			11,39%	22,42%

#### **IV.2.1.2. Tiempo Compartido**

La Compañía ha desarrollado un Programa de Tiempo Compartido en los hoteles Meliá Cancún y en el Meliá Vallarta y pondrá en marcha esta modalidad en el hotel Paradisus Punta Cana durante el año 1998.

En el momento que una habitación ha sido asignada como parte del programa de tiempo compartido, ésta es eliminada del inventario de habitaciones disponibles del hotel, hasta que expire la posibilidad de ejercer dicho derecho por los clientes adscritos al programa de tiempo compartido.

Los ingresos son imputados en la cuenta de explotación en el apartado correspondiente en el momento del cobro. Generalmente, un 20% del importe total de la venta se cobra al contado, y el resto durante 4 años.

Los ingresos de tiempo compartido de cada uno de los establecimientos afectados de la Compañía se reflejan en la siguiente tabla.

*Cuadro 4.2.8. Ingresos Tiempo Compartido  
(en miles de dólares)*

	<b>1997</b>	<b>1996</b>	<b>1995</b>
<b>Meliá Cancún</b>	5.974	7.060	5.660
<b>Meliá Vallarta</b>	400	971	671
<b>TOTAL</b>	<b>6.374</b>	<b>8.031</b>	<b>6.331</b>

Los gastos más importantes del programa de tiempo compartido se contabilizan en la partida catalogada como “Costes y Gastos de Tiempo Compartido” y se refieren principalmente a gastos de publicidad y marketing.

Los gastos relativos a la limpieza, mantenimiento, lavandería de la ropa de las habitaciones, adheridas al programa de tiempo compartido, no se identifican individualmente, sino que se incluyen dentro de los gastos propios de la operación hotelera, así como también se incluyen en la explotación hotelera los ingresos por cuotas de mantenimiento. Estos ingresos generados se compensan con los gastos mencionados en este párrafo.

*Cuadro 4.2.9. Costes y Gastos Tiempo Compartido  
(en miles de dólares)*

	<b>1997</b>	<b>1996</b>	<b>1995</b>
<b>Meliá Cancún</b>	2.277	3.027	2.393
<b>Meliá Vallarta</b>	355	692	559
<b>TOTAL</b>	<b>2.632</b>	<b>3.719</b>	<b>2.952</b>

En la siguiente tabla se indican los datos estadísticos más representativos relativos a la evolución del tiempo compartido en referencia a los años 1995 a 1997 y relativo a los Hoteles Meliá Cancún y Meliá Vallarta.

*Cuadro 4.2.10. Datos Estadísticos Tiempo Compartido*

	<b>1997</b>	<b>1996</b>	<b>1995</b>
<b>Hoteles</b>	2	2	1
<b>Nº de habitaciones</b>	<b>95</b>	<b>63</b>	<b>46</b>
<i>Meliá Cancún</i>	73	48	46
<i>Meliá Vallarta</i>	22	15	

#### **IV.2.1.3. Adquisición de nuevos hoteles**

Actualmente la Compañía está construyendo dos nuevos proyectos, ubicados en Tulum (México) y El Cortecito -Meliá Tropical-, (República Dominicana). El primer hotel denominado Paradisus Tulum, tiene prevista su apertura durante el mes de Junio de 1999 y el hotel Meliá Tropical, se prevé entre en funcionamiento durante el mes de Noviembre de 1998.

El hotel Gran Meliá Caracas, se encuentra actualmente en periodo de construcción y reforma. De acuerdo con el proyecto la apertura del establecimiento se efectuará en fecha Junio de 1998.

Para cada uno de los proyectos anteriormente mencionados, el actual presupuesto de inversión y el plazo de finalización de los mismos, se contempla en la siguiente tabla.

*Cuadro 4.2.11. Presupuesto de Inversiones (en miles de dólares)*

	<b>Gran Meliá Caracas</b>	<b>Meliá Tropical</b>	<b>Paradisus Tulum</b>
<b>Importe</b>	31.947	41.499	44.472
<b>Finalización</b>	Junio 1998	Noviembre 1998	Junio 1999

Por otra parte, existen dos opciones de compra de dos terrenos y sus correspondientes proyectos ubicados en San Juan de Puerto Rico y Ciudad de México.

Otra de las actividades propias de la Compañía es la adquisición o desarrollo de nuevas propiedades. La Gestora, con una apreciable presencia en Latinoamérica, podría ayudar a la Compañía a la hora de detectar las oportunidades de inversión que se presenten.

Las adquisiciones de la Compañía se harán atendiendo al criterio de alta rentabilidad y retorno de la inversión. En función de dicho criterio se elegirá la siguiente tipología de hoteles:

1. Hoteles que ofrezcan servicio y calidad, ubicados en las principales ciudades o destinos turísticos y con buenas comunicaciones.
2. Hoteles con un alto potencial de mejora en su rendimiento, que se puede conseguir utilizando la experiencia en gestión y marketing de la Gestora.
3. Hoteles que después de una necesaria renovación o reinversión, mejoren los resultados operacionales y como consecuencia de ello, su rentabilidad
4. Hoteles atractivos por su ubicación. Establecimientos que la Compañía crea que pueden beneficiarse de un cambio en la gestión y a una marca que sea capaz de penetrar en el mercado.
5. Cartera de hoteles que reflejen algunos de los criterios mencionados anteriormente y que puedan ser adquiridos globalmente a un precio asequible para la Compañía.

La habilidad para adquirir nuevos hoteles por la Compañía dependerá de sus posibilidades de financiación y disponibilidad de fondos propios. La política de reinversión de los beneficios en nuevos proyectos hoteleros potenciará la expansión de la misma.

*Venezuela*

### **Gran Meliá Caracas**

El Gran Meliá Caracas está actualmente en construcción. Próximo al Recreo Mall, un centro comercial de 10.000 metros cuadrados en el corazón del centro financiero-administrativo de Caracas, ubicado aproximadamente a 40 kilómetros del aeropuerto internacional de Caracas, y a 35 kilómetros de las playas del caribe venezolano. El Hotel, cuya apertura está prevista para Junio de 1998, tendrá aproximadamente 431 habitaciones - 326 habitaciones dobles, 104 suites y una suite presidencial -. Formará parte de un complejo residencial que tiene 236 apartamentos, y un parking de 1.100 plazas. Las instalaciones del hotel incluirán seis restaurantes, quince salones para reuniones, un bar-cafetería, un helipuerto y un fitness center (gimnasio). Además, el hotel tendrá acceso a los bares, restaurantes y servicios de ocio de "El Recreo Mall".

El coste presupuestado para la finalización del hotel son 31,9 millones de dólares, los cuales incluyen los conceptos indicados en el cuadro siguiente. De la inversión pendiente indicada en el cuadro, se ha utilizado a fecha 31 de Diciembre de 1997 un total aproximado de 3 millones de dólares.

*Cuadro 4.2.12. Presupuesto Inversión Gran Meliá Caracas (hotel y apartamentos) (en miles de dólares)*

	<b>Importe</b>
<b>Infraestructura Terreno</b>	2.962
<b>Acondicionamiento Terreno</b>	1.037
<b>Construcción General</b>	12.830
<b>Arquitectura del Paisaje</b>	667
<b>Mobiliario y Equipo</b>	9.867
<b>Estudios y Proyectos</b>	808
<b>Asesoría Legal y Financiera</b>	300
<b>Control Administrativo y Fiscal</b>	280
<b>Financiamiento durante la construcción</b>	1.450
<b>Gastos de Preapertura</b>	1.746
<b>TOTAL</b>	<b>31.947</b>

Los principales competidores del Gran Meliá Caracas son el Hotel Hilton, el Eurobuilding, y el Hotel Tamanaco.

Se está documentando un préstamo sindicado en dólares y bolívares por un importe total de 33 millones de dólares, con el Banco Central Hispano, el Banco de Sabadell y el Banco Mercantil de Venezuela, cuyo vencimiento será el año 2004.

Se ha realizado una valoración por parte de Richard Ellis S.A., considerando que el valor de las propiedades del Gran Meliá Caracas es de 116,5 millones de dólares.

El Gran Meliá Caracas tiene concedida el permiso de obra pertinente.

El Hotel tiene firmado con La CA Seguros Orinoco División Canaima los seguros del establecimiento. La cobertura de la póliza comprende los riesgos y daños en la propiedad (continente y contenido) con los siguientes límites.

*Cuadro 4.2.13. Límites (en miles de dólares)*

<b>Edificio</b>	40.000
<b>Continente</b>	2.000

México

### **Paradisus Tulum**

El Paradisus Tulum será construido según el anteproyecto elaborado, sobre un terreno con una superficie de 453.290 metros cuadrados que la Compañía posee a lo largo del Corredor de Tulum, entre las localidades de Xelha y Tulum. El hotel tendrá 450 habitaciones, 4 restaurantes, 3 bares, una piscina en forma de lago, un fitness center, 8 pistas de tenis, club-guardería infantil y amplias instalaciones deportivas. A la finalización de las obras el Paradisus Tulum será el primer hotel vacacional ecológico en la costa del caribe mexicano, respetando su entorno natural.

El terreno fue comprado por Corporación Hotelera Hispano Mexicana S.A. de C.V. por un valor de 7,1 millones de dólares y todavía no han sido iniciadas las obras.

La fecha prevista de finalización del proyecto es Junio de 1999 y el coste actual de construcción es el que se detalla a continuación.

*Cuadro 4.2.14. Presupuesto Inversión Paradisus Tulum (en miles de dólares)*

	<b>Importe</b>
<b>Terreno</b>	7.120
<b>Infraestructura Terreno</b>	1.597
<b>Acondicionamiento Terreno</b>	910
<b>Construcción General</b>	21.070
<b>Arquitectura del Paisaje</b>	2.375
<b>Mobiliario y Equipo</b>	4.286
<b>Estudios y Proyectos</b>	1.914
<b>Asesoría Legal y Financiera</b>	300
<b>Control Administrativo y Fiscal</b>	300
<b>Financiamiento durante la construcción</b>	3.500
<b>Gastos de Preapertura</b>	1.100
<b>TOTAL</b>	<b>44.472</b>

Los principales competidores del Paradisus Tulum son los hoteles, Caribbean Village, Diamond Playacar, Iberostar Tucan, Robinson Club, Riu Yucatán y Royal Maeva.

El proyecto se financiará con un 50% de capital propio y otro 50% de financiación bancaria.

Se ha realizado una valoración por parte de Richard Ellis S.A., considerando que el valor del terreno del Paradisus Tulum es de 7,2 millones de dólares.

En la actualidad se están gestionando el permiso de obra pertinente.

## **Meliá México City**

Farandole B.V., sociedad filial de Sol Meliá S.A., con sede social en Holanda, adquirió el 6 de Marzo de 1998 dos parcelas de terreno urbanizable en el centro de la Ciudad de México, concretamente en el Paseo de Reforma. Estas parcelas fueron enajenadas por el Banco Serfin y una filial inmobiliaria del mismo banco, Inmobiliaria Blymsa, por un valor aproximado de 7 millones de dólares.

En el mismo acto, Farandole adquirió el estudio y diseño arquitectónico elaborado por la empresa representada por D. Rodolfo Zedillo, Operadora Paseo de la Reforma, para la construcción de un hotel de 5 estrellas. Este estudio arquitectónico comprendía las licencias y permisos necesarios para acometer el proyecto. Asimismo se adquirió el proyecto de ingeniería para la realización de la estructura del proyecto.

Farandole ha concedido una opción a favor de la Compañía, para la compra de estos activos, inclusive el proyecto de ingeniería y diseño arquitectónico, al mismo precio al que Farandole los adquirió. Meliá Inversiones Americanas N.V. ejercerá su opción con los fondos generados por la ampliación de capital resultante de la OPS.

El Meliá México City será construido sobre un terreno de 3.210 metros cuadrados. El hotel tendrá 350 habitaciones y el coste aproximado de la inversión, incluido el terreno, es de 52 millones de dólares. Su apertura se prevé para el año 2000.

### *República Dominicana*

## **Meliá Tropical**

El Meliá Tropical, actualmente en construcción sobre una superficie de 300.000 metros cuadrados, está localizado en El Cortecito, frente al Océano Atlántico. El hotel tendrá 528 habitaciones, cuatro restaurantes, tres bares, una piscina, un fitness center, pistas de tenis, club-guardería infantil, amplias zonas deportivas y salones para reuniones. Será un hotel “todo incluido” para el segmento turístico medio-alto. Su apertura se prevé para Noviembre 1998. En la actualidad el proyecto se haya ejecutado en un 20% aproximadamente por un total aproximado a fecha 31 de Diciembre de 1997 de 5 millones de dólares.

El coste presupuestado para la construcción del hotel son 41,4 millones de dólares, los cuales incluyen:

*Cuadro 4.2.15. Presupuesto Inversión Meliá Tropical (en miles de dólares)*

	<b>Importe</b>
<b>Terreno</b>	1.400
<b>Infraestructura Terreno</b>	1.717
<b>Acondicionamiento Terreno</b>	680
<b>Construcción General</b>	29.058
<b>Arquitectura del Paisaje</b>	1.038
<b>Mobiliario y Equipo</b>	2.100
<b>Estudios y Proyectos</b>	2.406
<b>Asesoría Legal y Financiera</b>	200
<b>Control Administrativo y Fiscal</b>	200
<b>Financiamiento durante la construcción</b>	1.600
<b>Gastos de Preapertura</b>	1.100
<b>TOTAL</b>	<b>41.499</b>

Los principales competidores del Meliá Tropical serán los hoteles adscritos a las cadenas: Barceló, Riu, Fiesta, Iberostar y el Hotel Allegro Diamond.

Esta sociedad presenta una póliza de crédito con el Banco Popular Dominicano a fecha 31 de Diciembre de 1997 de 4 millones de dólares. El vencimiento de está previsto para el año 2003. Las condiciones de devolución son: Prime rate más tasa del 2,75% (11,25% en 1997).

Esta póliza de crédito del Banco Popular Dominicano obtenida en 1997 por Inversiones Coro S.A. para la construcción del Hotel Meliá Tropical, tiene un límite máximo de 16 millones de dólares, de la cual, a 31 de Diciembre de 1997 se han dispuesto un total de 4 millones de dólares. Dicha póliza está garantizada con la hipoteca del solar donde se construye el Hotel y que fue aportado por la sociedad del grupo Desarrollos Sol S.A. al capital de Inversiones Coro S.A.

La sociedad tiene como prenda pignoratícia el 100% de sus acciones a favor del Banco Popular Dominicano.

Richard Ellis S.A. ha realizado una valoración, considerando que el valor de las propiedades del Meliá Tropical es de 42 millones de dólares.

Se está en trámites de conseguir los permisos de obra pertinentes.



*Puerto Rico*

### **Paradisus San Juan**

La Compañía ha adquirido los terrenos y derechos para el desarrollo de un complejo turístico en San Juan de Puerto Rico. Por ello ha realizado un depósito de 100 mil dólares a Coco Beach Development Corporation, sociedad constituida y domiciliada en Puerto Rico.

El Paradisus San Juan será construido sobre un terreno de 300.000 metros cuadrados ubicado a las afueras de la ciudad de San Juan. El hotel tendrá 500 habitaciones y el coste aproximado de la inversión es de 40 millones de dólares. Su apertura se prevé para el año 2000.

#### ***IV.2.1.4. Evolución de las principales magnitudes financieras consolidadas***

Se detalla a continuación la evolución de las principales magnitudes financieras consolidadas de la Compañía durante los tres últimos años.

Como se puede apreciar comparando los resultados operacionales, la incorporación de nuevos hoteles y habitaciones impacta significativamente en las cifras consolidadas de la Compañía.

El año 1996, fue el primer año completo de operación del Hotel Paradisus Punta Cana, ya que durante el año 1995 permaneció abierto tan solo 10 días.

Debido a la política de la Compañía, de continua renovación de las habitaciones para su mejora, el número total de habitaciones disponibles varía de año a año y, como consecuencia de ello, el impacto es significativo en los resultados operacionales de la misma. Un ejemplo de ello fue la renovación de 33 habitaciones durante el año 1997 en el Hotel Meliá Cancún.

Durante el periodo desde 1995 a 1997, la Compañía ha incrementado sus ingresos netos desde 74,3 millones de dólares a 102,8 millones de dólares.

Las variables más relevantes que determinan este resultado son la ocupación y el ingreso medio por habitación ocupada (ADR). Entre 1996 y 1997 la Compañía incremento su ratio de ingreso medio por habitación desde 78,75 US\$ a 86,15 US\$ y la ocupación desde 72,63% al 75,04%.

Los ingresos por alojamiento de acuerdo al total de habitaciones disponibles (REVPAR), representa la combinación del ratio de ocupación y el ratio de ingreso medio por habitación ocupada. Este dato es un indicador común de la actividad hotelera. Como se ha mencionado con anterioridad, sólo incluye los ingresos por habitación, sin tomar en consideración otros ingresos propios de la explotación hotelera, tales como, comida y bebida, ingresos por tiempo compartido, etc. Entre 1996 y 1997 la Compañía incremento su REVPAR desde 57,19 US\$ a 64,65 US\$.

La cuenta de resultados consolidada para los hoteles de la Compañía es la que sigue (en miles de dólares).

*Cuadro 4.2.16. Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de la Compañía (1995-1997)*

	<b>1997</b>	<b>1996</b>	<b>1995</b>
<i>Ingresos de Habitaciones</i>	56.270	48.124	41.081
<i>Ingresos de Comida y Bebida</i>	30.963	26.610	20.585
<i>Otros Ingresos de Explotación</i>	9.216	7.189	6.349
<i>Ingresos de Tiempo Compartido</i>	6.374	8.031	6.331
<b>TOTAL INGRESOS NETOS</b>	<b>102.823</b>	<b>89.954</b>	<b>74.346</b>
<i>Costes y Gastos Departamentos Operativos</i>	30.230	25.193	19.879
<i>Costes y Gastos Tiempo Compartido</i>	2.632	3.719	2.952
<i>Gastos Departamentos no Operativos</i>	29.609	24.327	22.581
<i>Total Gastos Fijos</i>	19.106	17.700	15.814
<b>BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>21.246</b>	<b>19.015</b>	<b>13.120</b>
<i>Gastos (ingresos) financieros</i>	2.665	10.403	7.387
<i>Beneficio (pérdida) antes de impuestos</i>	18.581	8.612	5.733
<i>Impuesto Sociedades</i>	3.314	3.689	2.745
<b>BENEFICIO (PÉRDIDA) NETO</b>	<b>15.267</b>	<b>4.923</b>	<b>2.988</b>

Los departamentos operativos son aquellos que generan ingresos, tales como habitaciones, departamentos relacionados con ingresos de comida y bebida, como por ejemplo bares, restaurantes, banquetes, cafeterías, etc., lavandería, teléfonos, locales comerciales y otros ingresos derivados de actividades varias (deportes, actividades náuticas, etc.).

Los principales departamentos no operativos de un establecimiento hotelero son: administración, contabilidad, dirección, recursos humanos, mantenimiento, marketing, seguridad, informática, animación y energía.

En el apartado de Gastos Fijos se incluyen los honorarios sobre el beneficio de operación y sobre ingresos (ventas brutas) devengados a Sol Meliá S.A. El total devengado según tipología se refleja en la siguiente tabla. Asimismo cabe mencionar que el Meliá Vallarta fue gestionado por una empresa externa durante los años 1995 y 1996.

*Cuadro 4.2.17. Honorarios Devengados (1995-1997) (en miles de dólares)*

	<b>1997</b>	<b>1996</b>	<b>1995</b>
<i>Honorarios sobre ventas brutas (ingresos)</i>	4.034	3.488	3.368
<i>Honorarios sobre beneficio de operación</i>	3.559	3.269	2.958
<b>TOTAL HONORARIOS</b>	<b>7.593</b>	<b>6.757</b>	<b>6.326</b>

En el año 1996 el Beneficio Neto de la Compañía ascendió a 4,9 millones de dólares comparado con 2,9 millones de dólares del año 1995, suponiendo un incremento de 1,9 millones de dólares y un porcentaje del 64,75%.

A pesar de una disminución en el porcentaje de ocupación de 77,08% a 72,63% se puede apreciar un incremento en los ingresos de alojamiento de 7 millones de dólares durante el año 1996, debidos, (i) a un incremento de aproximadamente 5,3 millones de dólares en los ingresos del Paradisus Punta Cana, primer año completo de operación, (ii) un incremento en la tarifa promedio de habitación en los hoteles de la Compañía de 73,77 a 78,75 (6,75%).

La Compañía disponía en 1996 de un total de 119.028 habitaciones más que las existentes en 1995, básicamente debido a la incorporación del hotel Paradisus Punta Cana durante todo el ejercicio.

En referencia al año 1997, el incremento de los ingresos de alojamiento supone un importe de 8,1 millones de dólares, representando un incremento del 16,92%. Este incremento se origina por el aumento de la ocupación de la Compañía y de la tarifa promedio por habitación, suponiendo para la primera un incremento de 2,41 puntos y para la segunda de un 9,40%.

Durante el año 1997, la Compañía disponía de 28.979 habitaciones más que las existentes en 1996, por la incorporación de nuevas habitaciones en Paradisus Punta Cana y la dedicación de unas habitaciones a tiempo compartido en Meliá Cancún.

Los ingresos de comida y bebida se incrementaron en un 29,27%, de 20,5 millones de dólares a 26,6 millones de dólares durante el año 1996, debido principalmente a la apertura del Paradisus Punta Cana.

El incremento de los ingresos de comida y bebida durante el año 1997, supuso un total 4,3 millones de dólares, que representa un 16,36% originado básicamente por un incremento en la ocupación de la Compañía y un mayor número de habitaciones disponibles.

En 1996 los otros ingresos aumentaron un 13,23% a consecuencia de la puesta en marcha del Paradisus Punta Cana. El incremento en los ingresos de tiempo compartido en un 26,85% son debidos a una mayor venta de semanas.

En 1997 el apartado de "Otros Ingresos" se incrementó en un 28,2%, lo que representa un total de 2 millones de dólares, debido fundamentalmente al incremento de la ocupación. Los ingresos en tiempo compartido disminuyeron en 1,6 millones de dólares, lo que representa un porcentaje del 20,63%, no obstante, la cifra se piensa recuperar mediante la puesta en venta en régimen de tiempo compartido de habitaciones en el Paradisus Punta Cana.

#### IV.2.1.5. Participación de cada hotel en la cifra de negocio

Los siguientes cuadros muestran el desglose de los ingresos, gastos y beneficio neto de cada establecimiento con respecto al consolidado de la Compañía, durante el periodo de 1995 a 1997.

Cuadro 4.2.18. Cuenta de pérdidas y ganancias simplificada (1997) (en miles de dólares)

	<b>Ingresos</b>	<b>%</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>	<b>Resultado</b>	<b>%</b>
	<b>Netos</b>		<b>Gastos</b>		<b>Neto</b>	
<i>Meliá Cancún</i>	28.782	27,99%	19.669	22,46%	9.113	59,69%
<i>Meliá Turquesa</i>	17.385	16,91%	14.332	16,37%	3.053	20,00%
<i>Meliá Vallarta</i>	8.250	8,02%	11.967	13,67%	(3.717)	(24,35%)
<i>Meliá Bávaro</i>	25.592	24,89%	23.248	26,56%	2.344	15,35%
<i>Paradisus Punta Cana</i>	22.814	22,19%	18.323	20,92%	4.491	29,42%
<i>Gastos Preapertura Hoteles no operativos</i>			17	0,02%	(17)	(0,11%)
<b>TOTAL CONSOLIDADO</b>	<b>102.823</b>	<b>100,0%</b>	<b>87.556</b>	<b>100,0%</b>	<b>15.267</b>	<b>100,00%</b>

Cuadro 4.2.19. Cuenta de pérdidas y ganancias simplificada (1996) (en miles de dólares)

	<b>Ingresos</b>	<b>%</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>	<b>Resultado</b>	<b>%</b>
	<b>Netos</b>		<b>Gastos</b>		<b>Neto</b>	
<i>Meliá Cancún</i>	27.429	30,49%	26.306	30,94%	1.123	22,81%
<i>Meliá Turquesa</i>	16.233	18,05%	12.954	15,23%	3.279	66,62%
<i>Meliá Vallarta</i>	9.197	10,22%	10.794	12,69%	(1.597)	(32,45%)
<i>Meliá Bávaro</i>	25.494	28,34%	22.542	26,51%	2.952	59,98%
<i>Paradisus Punta Cana</i>	11.601	12,90%	12.436	14,63%	(835)	(16,96%)
<b>TOTAL CONSOLIDADO</b>	<b>89.954</b>	<b>100,0%</b>	<b>85.032</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.922</b>	<b>100,00%</b>

Cuadro 4.2.20. Cuenta de pérdidas y ganancias simplificada (1995) (en miles de dólares)

	<b>Ingresos</b>	<b>%</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>	<b>Resultado</b>	<b>%</b>
	<b>Netos</b>		<b>Gastos</b>		<b>Neto</b>	
<i>Meliá Cancún</i>	23.481	31,58%	23.069	32,33%	412	13,79%
<i>Meliá Turquesa</i>	14.395	19,36%	13.681	19,17%	714	23,90%
<i>Meliá Vallarta</i>	6.540	8,80%	10.008	14,03%	(3.468)	(116,06)
<i>Meliá Bávaro</i>	29.601	39,82%	23.071	32,33%	6.530	218,53%
<i>Paradisus Punta Cana</i>	329	0,44%	1.529	2,14%	(1.200)	(40,16%)
<b>TOTAL CONSOLIDADO</b>	<b>74.346</b>	<b>100,0%</b>	<b>71.358</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.988</b>	<b>100,00%</b>

Como se puede apreciar, el impacto de los hoteles sobre las cifras de las compañías consolidadas, se concentra principalmente en los establecimientos de Cancún (México) y el Meliá Bávaro en República Dominicana.

NOTA: El Total Gastos de los cuadros anteriores incluye el Resultado Financiero Neto.

Uno de los aumentos más significativos en las cifras consolidadas del año 1997, se refiere al Meliá Cancún, cuyo porcentaje de participación en los resultados de la Compañía, pasa de ser de 13,79% en 1995 a 59,69% en 1997, debido al beneficio de tipo de cambio por un total de 6,3 millones de dólares generado por un préstamo en pesetas con Inmotel Inversiones S.A. y como consecuencia de ello, la disminución de los gastos financieros netos en 8,8 millones de dólares.

La compañía del Meliá Bávaro presenta una disminución en la aportación a la Compañía de un 59,98% durante el año 1996 a un 15,35% en 1997. Aunque se mantiene su resultado neto, con una pequeña disminución, no hay una evolución de este establecimiento debido a la falta de la actualización del producto, problema que se está subsanando en la actualidad con un plan de inversiones.

El Paradisus Punta Cana, una vez consolidada la operación durante el año 1997, la aportación de este establecimiento a la Compañía ha sido de 29,42%, situándose como la segunda compañía en importancia para el negocio de Meliá Inversiones Americanas N.V.

## IV.2.2. Principales costes de la Compañía

Cuadro 4.2.21. Desglose de los gastos de los distintos departamentos por Hoteles (1995-1997)  
(en miles de dólares)

	1997	1996	1995
<b>Costes y Gastos Departamentos</b>			
<b>Operativos por Hoteles</b>			
Meliá Cancún	6.458	5.292	4.940
Meliá Vallarta	2.473	2.545	2.101
Meliá Turquesa	3.574	3.335	2.932
Meliá Bávaro	8.905	8.897	9.711
Paradisus Punta Cana	8.820	5.124	195
<b>Total Costes y Gastos Departamentos</b>	<b>30.230</b>	<b>25.193</b>	<b>19.879</b>
<b>Operativos</b>			
<b>Costes y Gastos Tiempo Compartido</b>			
Meliá Cancún	2.277	3.027	2.393
Meliá Vallarta	355	692	559
<b>Total Costes y Gastos Tiempo Compartido</b>	<b>2.632</b>	<b>3.719</b>	<b>2.952</b>
<b>Gastos Departamentos no Operativos por Hoteles</b>			
Meliá Cancún	6.766	5.940	6.009
Meliá Vallarta	4.623	2.965	3.216
Meliá Turquesa	5.398	5.168	5.968
Meliá Bávaro	7.090	6.455	6.286
Paradisus Punta Cana	5.590	3.799	1.102
Meliá Tropical	142		
<b>Total Gastos Departamentos no operativos</b>	<b>29.609</b>	<b>24.327</b>	<b>22.581</b>
Gastos Fijos	19.106	17.700	15.323
Gastos (ingresos) financieros	2.665	10.403	7.878
Impuesto Sociedades	3.314	3.689	2.745

Los costes y gastos operativos de la Compañía comprenden los siguientes tipos: costes de las ventas, gastos de personal y otros gastos tales como, equipo de operación, gastos de lavandería, dotaciones, gastos de imprenta y papelería, etc.

Los gastos relativos a los departamentos no operativos (administración, contabilidad, dirección, recursos humanos, mantenimiento, marketing, seguridad, informática, animación y energía) engloban principalmente los gastos sociales y aquellos gastos no atribuibles directamente a los departamentos operacionales entre ellos, gastos de publicidad, gastos de comisiones, seguros, gastos por honorarios, gastos de viajes, gastos por reparaciones, gastos de selección, formación, gasto anual bancario del fideicomiso, etc.

Algunos de los gastos arriba mencionados, tales como los relativos a publicidad, asesoramientos, equipo de operación, compras a proveedores extranjeros y los honorarios a pagar a la Gestora, son pagados en dólares americanos. Durante el periodo de 1995 a 1997 ha representado un total, detallado en la siguiente tabla.

*Cuadro 4.2.22. Total de Gastos abonados en dólares americanos por Hoteles (1995-1997) (en miles de dólares)*

	<b>1997</b>	<b>1996</b>	<b>1995</b>
<b>Meliá Cancún</b>	3.335	2.905	2.518
<b>Meliá Vallarta</b>	993	960	974
<b>Meliá Turquesa</b>	2.801	2.547	2.228
<b>Meliá Bávaro</b>	3.121	2.967	3.211
<b>Paradisus Punta Cana</b>	1.798	920	11
<b>TOTALES</b>	<b>12.048</b>	<b>10.299</b>	<b>8.942</b>

En el año 1996 los gastos y costes de los departamentos operativos ascendieron a 25,1 millones de dólares y durante el año 1995 el importe fue de 19,8 millones de dólares, lo que supone un porcentaje de incremento del 26,73%. La apertura del Paradisus Punta Cana ha supuesto el 92,75% del aumento de estos gastos, al afectar en la cantidad de 4,9 millones de dólares.

En el año 1997, aumenta el volumen de los gastos y costes de los departamentos operativos en 5 millones de dólares (20,00%) debido principalmente al aumento de los gastos en el hotel Paradisus Punta Cana en la cantidad 3,6 millones de dólares, lo que supone un 73,37% del incremento total.

Los gastos de los departamentos no operativos ascendieron en el año 1996 a 24,3 millones de dólares que, comparados con los del año 1995, 22,5 millones de dólares, suponen un incremento de 1,7 millones de dólares (7,73%), debido principalmente al inicio de la actividad en el Paradisus Punta Cana. Los gastos atribuibles al Paradisus Punta Cana alcanzan un total de 3,7 millones de dólares durante el año 1996, primer año completo en funcionamiento y se compensan con la disminución de los gastos en el Meliá Cancún (en 69 mil dólares), Meliá Vallarta (en 251 mil dólares) y en el Meliá Turquesa (en 800 mil dólares).

En el año 1997 los gastos de los departamentos no operativos varían en comparación con el año 1996 en 5,2 millones de dólares (21,71%), debido principalmente al incremento de los mismos en el Paradisus Punta Cana, por un importe de 1,7 millones de dólares y el aumento de los gastos de mantenimiento del Meliá Vallarta en 901 mil dólares.

Los gastos fijos (amortización y depreciación, honorarios de gestión, tasas y seguros) durante el año 1996 ascendieron a 17,7 millones de dólares, suponiendo un incremento de 1,8 millones de dólares y un porcentaje del 11,92%, debido fundamentalmente al aumento de los gastos por depreciación del Paradisus Punta Cana.

En el año 1997 los gastos arriba mencionados aumentaron un total de 1,4 millones de dólares (7,94%), debido en su mayor parte a un incremento en los honorarios de gestión, ocasionado por las mayores ventas y resultados de los hoteles.

En 1996, el concepto de gastos financieros netos aumentó en 3 millones de dólares (40,82%), debido principalmente, (i) a la incorporación de la deuda relativa a la construcción del Paradisus Punta Cana y, (ii) a la refinanciación del Meliá Cancún.

En el año 1997 se produce un beneficio de tipo de cambio por un total de 6,3 millones de dólares en el Meliá Cancún, debido a un préstamo en pesetas con Inmotel Inversiones S.A., lo cual justifica la disminución de los gastos financieros netos en 8,8 millones de dólares.

La provisión de impuestos de la Compañía aumentó durante 1996 en 944 mil dólares (34,38%), debido principalmente a la mejora de los resultados de la Compañía.

La provisión de impuestos de la Compañía disminuyó durante 1997 en 375 mil dólares (10,16%), debido principalmente a una diferente estructura distributiva de los resultados de las compañías propietarias de los hoteles.

#### **IV.2.3. Competidores y posición de la Compañía en cada mercado**

La industria hotelera es altamente competitiva. En las áreas donde actualmente opera la Compañía el sector hotelero está altamente desarrollado. Los principales medios de competencia de la industria hotelera son el precio, la situación y la calidad. Asimismo, los resultados de los hoteles en términos de ocupación, tarifa promedio e ingresos por habitación pueden verse afectados por el número de hoteles que existan en una determinada área.

##### *Cancún*

Los principales competidores del Meliá Cancún son el Ritz Carlton, el Fiesta Americana Coral Beach, el Caesar Park, el Marriot Casamagna y el Fiesta Americana Condesa. El Meliá Cancún aventaja a sus competidores en: servicio, situación, habitaciones recientemente reformadas, excelentes instalaciones y por su espectacular estructura arquitectónica de forma piramidal. Las principales desventajas del hotel son: su limitado espacio para convenciones y reuniones, la falta de aire acondicionado en el hall con el fin de conservar la vegetación interior del mismo, y la falta de actividades alternativas para grupos en caso de inclemencias del clima.

Los principales competidores del Meliá Turquesa son el Hyatt Regency, el Sheraton, el Camino Real, el Hotel Presidente, el Omni Hotel. El Meliá Turquesa es el más económico de todos ellos y tiene una de las mejores localizaciones, ya que se encuentra situado en el corazón de la zona hotelera, muy cerca de los centros comerciales más importantes del área.



Si bien la edificación fue remodelada en 1996, algunas de las habitaciones y las zonas comunes necesitan ser reformadas, teniendo ya previstas las inversiones necesarias. Otra desventaja del hotel sería la falta de un gimnasio y de un club infantil. La posición competitiva a largo plazo del hotel tendrá que tener en cuenta el progresivo desarrollo de los hoteles “todo incluido” en la zona, hecho éste que está forzando a un ajuste de los precios de aquellos hoteles que cargan sus servicios separadamente. Igualmente, en los próximos años habrá un incremento de 3.000 camas hoteleras en la Riviera Maya, un nuevo centro turístico próximo a Cancún, que influirá al Meliá Turquesa en lo referente a aquellos huéspedes que formen parte de su segmento de mercado.

#### *Puerto Vallarta*

Los principales competidores del Meliá Vallarta son el Sierra Hotel, el Qualton Hotel, el Westin Hotel, el Marriot y el Hotel Presidente Intercontinental. El Meliá Vallarta tiene la mayor tarifa promedio al tratarse de un hotel “todo incluido”. Situado en la parte más exclusiva de Puerto Vallarta, ha sido capaz de mantener su presencia en el mercado nacional e internacional como el único hotel “todo incluido” en el área. Sin embargo, la falta de playa y la necesidad de reforma de las habitaciones y áreas públicas han llevado a la disminución del atractivo del hotel con respecto a sus principales competidores, cuyas instalaciones son de más reciente construcción. Por último, la posición competitiva del hotel puede verse afectada por el incremento de 700 habitaciones disponibles en Puerto Vallarta en 1998.

Las mejoras llevadas a cabo en el hotel en 1997 crean expectativas de una mejora en sus ocupaciones y resultados.

#### *Punta Cana - Bávaro*

Los principales competidores del Meliá Bávaro son el Hotel Barceló, el Hotel Riu, el Hotel Fiesta, el Hotel Punta Cana Beach y el Hotel Iberostar. El nivel de calidad de las habitaciones del Meliá Bávaro es superior al del resto de competidores.

Los principales competidores del Paradisus Punta Cana son los hoteles: Riu, Barceló, Fiesta, el Caribbean Village Hotel e Iberostar. El Paradisus Punta Cana ofrece más instalaciones y servicios que cualquier otro hotel “todo incluido” en la República Dominicana. Las principales desventajas del hotel se refieren a su dependencia de los clientes alemanes y al hecho de que sus competidores poseen más instalaciones destinadas a reuniones y convenciones y la falta de un campo de golf.

#### **IV.2.4. Acontecimientos excepcionales**

##### *Contrato de Gestión con Sol Meliá S.A.*

Cada uno de los establecimientos propiedad de la Compañía, es gestionado por la Gestora, conforme al Contrato de Gestión firmado entre Sol Meliá, o una de sus subsidiarias y la Compañía. Los contratos de gestión tienen una duración inicial de 20 años, prorrogables automáticamente por 5 años.

Dichos contratos de gestión pueden ser rescindidos unilateralmente por cualquiera de las partes sólo en los siguientes casos: incumplimiento de contrato, insolvencia o quiebra de cualquiera de las partes y siniestro o expropiación que imposibilite gestionar el hotel de conformidad con los términos y condiciones acordadas.

Sol Meliá (la Gestora), o una de sus subsidiarias, es una compañía de gestión hotelera y franquicia que opera en 23 países. Es la encargada de la gestión de todos los hoteles de la Compañía y tiene el derecho preferente, de acuerdo con el Contrato de Gestión estándar, para gestionar cualquiera de los hoteles que se construyan o adquieran en el futuro por la Compañía. Sol Meliá es una de las empresas líderes mundiales de gestión y franquicia hotelera y la mayor en España, en base al número de hoteles y habitaciones. Al 31 de Diciembre de 1997, la cartera de la Gestora se componía de 224 hoteles con más de 52.350 habitaciones, de los cuales 180 hoteles son operados de acuerdo a contratos de Gestión, 40 hoteles de acuerdo a contratos de franquicia y 4 mediante acuerdos de asociación.

La Gestora es la sucesora del negocio de gestión y franquicia hotelera del Grupo Sol Meliá. Esta empresa fue fundada en 1956 por D. Gabriel Escarrer con la gestión de un hotel de 60 habitaciones en Palma de Mallorca. El negocio creció y paso de ser una pequeña cadena hotelera localizada únicamente en las Islas Baleares en 1960, a un gran grupo hotelero con 224 hoteles repartidos por todo el mundo.

Previamente a 1996, los hoteles en propiedad eran gestionados por Hoteles Meliá S.A. y sus subsidiarias. En 1996 se consideró que la propiedad y la gestión de hoteles eran negocios que debían ser tratados separadamente, ya que requerían una organización y estrategias diferentes. La Gestora comenzó sus operaciones el 30 de Abril de 1996 cuando sucedió en el negocio de gestión y franquicia a Hoteles Meliá S.A., mientras que esta última (que seguidamente cambio su denominación social, a Inmotel Inversiones S.A., "Inmotel") retuvo la propiedad de sus hoteles (incluidos alquileres y otras actividades afines).

Sol Meliá gestiona y franquicia hoteles bajo las marcas Meliá, Sol y Paradisus.

Las operaciones de la gestora son dirigidas por sus cinco divisiones de negocio: División Europa Vacacional (22 hoteles Meliá, 63 hoteles Sol y un hotel asociado), División Europa Urbana (46 hoteles Meliá, 26 hoteles Sol y 2 hoteles asociados), División América (19 hoteles Meliá, 18 hoteles Sol, 2 hoteles Paradisus y 1 hotel asociado), División Asia-Pacífico (8 hoteles Meliá y 8 hoteles Sol) y División Cuba (3 hoteles Meliá y 5 hoteles Sol).

La Gestora pone al servicio de todos sus hoteles una red de ventas de alcance mundial, que incluye oficinas de ventas internacionales, servicios corporativos de marketing y ventas y “SolRes” (sistema central de reservas de la gestora). “SolRes” facilita las reservas de sus clientes a través de números de teléfono gratuitos en las distintas ciudades de origen y las reservas de agencias de viajes y compañías aéreas, a través de los sistemas de reservas, utilizados por las más importantes agencias y líneas aéreas del mundo. La Gestora dispone de un programa de fidelidad propio (tarjeta MaS) y también participa en programas de marketing y fidelidad operados por líneas aéreas y grupos financieros. Por último, realiza campañas publicitarias periódicas para promocionar cada una de las marcas, generalmente a nivel de cada división.

La Compañía considera que se beneficiará significativamente de la experiencia y de las ventajas competitivas de la Gestora, incluyendo como tales el acceso al mercado turístico mundial, destacando su especial dominio del mercado de tour operadores en Europa, los lazos lingüísticos y culturales con Latinoamérica y el Caribe, la diversidad de marcas y productos, la estabilidad financiera y amplitud de recursos, unido a la acumulada experiencia en la gestión, su red organizativa a nivel mundial, su sistema central de reservas y sus programas de fidelidad.

## **IV.3. CIRCUNSTANCIAS CONDICIONANTES**

### **IV.3.1. Grado de estacionalidad del negocio del emisor**

Los ingresos de la Compañía se ven afectados por la estacionalidad y localización de los hoteles. La mayoría de las estancias hoteleras en zonas turísticas como México y República Dominicana, se concentran en el primer trimestre del año.

En 1997, el 36% de las ventas totales de la Compañía se concentraron en el primer trimestre. Los hoteles urbanos, como por ejemplo el Gran Meliá Caracas, tienen un patrón de comportamiento distinto, concentrando sus ventas en el segundo y tercer trimestre.

A pesar de la estacionalidad de los ingresos, la Compañía genera un Cash- Flow positivo todos los trimestres.

La Compañía está desarrollando un plan a medio y largo plazo para reducir los efectos de la estacionalidad en sus ingresos trimestrales incorporando (i) nuevos hoteles en ciudades, (ii) hoteles en zonas con un patrón estacional distinto, como el hemisferio Sur de América y, (iii) realizando promociones especiales en temporada baja.

### **IV.3.2. Dependencia de Sol Meliá**

Habida cuenta de la posible existencia de conflictos de interés entre Sol Meliá, S.A. y Meliá Inversiones Americanas, N.V., éstas han suscrito, conjuntamente con Inmotel Inversiones, S.A. un Contrato Marco regulador de sus relaciones, firmado el 25 de Marzo de 1.998 y que se adjunta en el presente Folleto Informativo como anexo.

Es intención de dicho contrato establecer una relación que asegure a Sol Meliá, S.A. la continuidad de su negocio de gestión de Hoteles y la estabilidad de sus rendimientos respecto a los Hoteles iniciales, sin perjudicar ni la actividad de tenencia, desarrollo y explotación de Hoteles por parte de MIA, ni el futuro desarrollo de la actividad de gestión de Sol Meliá, S.A. en relación con Hoteles propiedad de terceros.

A estos efectos, es voluntad de MIA otorgar a Sol Meliá, S.A. un derecho preferente de gestión de aquellos Hoteles de los que pudiera ser propietario o disponer, por cualquier título, en el futuro.

La propia naturaleza de las relaciones comerciales establecidas entre las partes y su futuro desarrollo requerirán siempre una interpretación de dicho contrato ajustada a la buena fé, incluyendo siempre la posibilidad de que el mismo pueda ser interpretado, modificado o adaptado con el acuerdo unánime de las partes, en el bien entendido de que el consentimiento por parte de MIA y de Sol Meliá, S.A. requerirá el voto favorable de la mayoría de los miembros de sus respectivos Consejos de Administración, incluido el voto favorable de la mayoría de sus Consejeros Independientes.

Se establece un pacto de no competencia mediante el cual y durante la vigencia del Contrato, Sol Meliá, S.A. se abstendrá de competir en Latinoamérica y el Caribe con las actividades de tenencia hotelera de MIA.

En virtud de dicho pacto Sol Meliá, S.A. no podrá participar ni adquirir interés mayoritario en ninguna empresa cuyo negocio tenga más del 50% de facturación consolidada y compita en Latinoamérica y el Caribe con las actividades de tenencia hotelera que desarrolla MIA.

Sol Meliá, S.A. solo podría competir con MIA en el supuesto de que ésta rechazara una oportunidad de inversión ofrecida por un tercero.

No obstante lo anterior este pacto de no competencia solo hace referencia a las actividades de tenencia hotelera y por consiguiente, Sol Meliá, S.A. podrá realizar cualesquiera otras actividades en Latinoamérica y el Caribe y en particular, sus actividades de gestión hotelera y de participación minoritaria en empresas, sociedades o asociaciones dedicadas a la actividad de tenencia hotelera.

Todas las operaciones vinculadas entre las partes deberán ser convenidas en las condiciones de mercado que, según las circunstancias, hubieran pactado razonablemente dos operadores independientes.

Los Contratos de Gestión tanto de los Hoteles iniciales como de los nuevos proyectos deben ajustarse a las siguientes condiciones:

1. 20 años de duración.
2. Indemnización igual a tres veces la media de los ingresos totales obtenidos por Sol Meliá, S.A. o su filial gestora, durante los dos últimos años, en virtud del correspondiente contrato de gestión en caso de resolución anticipada del mismo.
3. En caso de venta de un Hotel no se aplicará la indemnización si Sol Meliá, S.A. sigue con la gestión del mismo.
4. En caso de venta, si el precio de la misma se destina a reinversión en Hoteles que se ofrezcan a Sol Meliá, S.A. en condiciones contractuales similares y con una rentabilidad igual o superior por la gestión del nuevo Hotel, MIA deberá satisfacer a Sol Meliá, S.A. únicamente una indemnización de una vez la media de los ingresos totales obtenidos por Sol Meliá, S.A. o su sociedad vinculada gestora durante los dos últimos años en virtud del correspondiente contrato de gestión, siempre y cuando MIA cumpla además con ciertas condiciones.

5. En contraprestación por sus servicios, Sol Meliá, S.A. o su sociedad vinculada gestora, según sea el caso, recibirá unos ingresos base de hasta el 4% de los ingresos brutos del Hotel (salvo en el caso del Hotel Meliá Puerto Vallarta en el que no se devengará la mencionada comisión hasta que mejore su situación financiera) además de unos incentivos del 10% del beneficio bruto de explotación.
6. Además se abonarán unos emolumentos por programas de marketing que ascienden al 1% de los ingresos brutos del Hotel, unas comisiones por reserva completada de entre el 4 y el 8% en función del tipo de reserva realizada a través del sistema central de reservas de Sol Meliá, S.A. También se facturarán independientemente otros servicios complementarios tales como asistencia técnica para el diseño y apertura de Hoteles, formación, mantenimiento informático, etc.
7. Los Consejeros Independientes de Sol Meliá, S.A. y MIA deberán aprobar, por mayoría de ellos, cualquier modificación a los Contratos de Gestión.

También se establece en dicho Contrato que SOL Meliá, S.A. se compromete a no votar en contra de la propuesta de reparto de dividendos que formule el Consejo de Administración de MIA.

Dicho contrato tendrá una duración de 20 años y se prorrogará automáticamente por sucesivos periodos de 10 años, salvo que cualquiera de las partes notificara a las otras su voluntad de no prorrogarlo con seis meses de antelación.

#### **IV.3.3. Indicación de cualquier litigio o arbitraje significativo**

El Grupo no tiene en curso ningún litigio, que pudiera afectar de manera importante a los resultados económicos de la misma, o a su situación patrimonial.

#### *Contingencias Legales*

De acuerdo con la Resolución 8/91 de la “Secretaría de Turismo” de la República Dominicana de fecha 29 de Enero de 1991, el proyecto de inversión del Hotel Meliá Bávaro desarrollado por Marmer, S.A., puede acogerse a los beneficios de la Ley N° 153, si Marmer, S.A. cumple con varios requisitos. Uno de estos requisitos implicaría el depósito de una garantía a favor de la República Dominicana por el 5% del coste previsto de la inversión, que ascendería a 12,1 millones de pesos R.D. (827 mil dólares al 31 de Diciembre de 1997. No se ha efectuado ningún depósito, ni para la inversión inicial ni para la ampliación en 1993).

Al 31 de Diciembre de 1997 existe una demanda judicial interpuesta por la Compañía Hotelera Bávaro S.A. contra la Compañía Marmer S.A., solicitando la nulidad del nombre “Hotel Meliá Bávaro”, que fue desestimada por el Tribunal de Casación de Santo Domingo en sentencia dictada el 18 de Mayo de 1994. Este sentencia ha sido recurrida ante el Tribunal Supremo. La vista tuvo lugar el 5 de Mayo de 1996 y se encuentra pendiente de resolución definitiva, que se espera sea favorable.

### *Contingencias Laborales*

En Abril de 1.996 las compañías Cala Formentor S.A. de C.V. y Corporación Hotelera Hispano Mexicana S.A. de C.V. y en Febrero de 1997 Bisol Vallarta S.A. de C.V. transfirieron todo su personal a empresas de servicios relacionadas, con las que se firmaron los correspondientes contratos de servicios; por tanto, a 31 de Diciembre de 1996 y 1997 las compañías Cala Formentor S.A. de C.V. y Corporación Hotelera Hispano Mexicana S.A. de C.V. y a 31 de Diciembre de 1997 Bisol Vallarta S.A. de C.V. no están sujetas a ninguna obligación de carácter laboral, excepto por las posibles contingencias derivadas de dicha relación entre partes vinculadas.

En la República Dominicana las normas locales requieren a las empresas el pago de prestaciones sociales a los empleados que despida sin causa justificada y por otros motivos indicados en el Código de Trabajo. El valor de esta compensación depende de diversos factores, incluyendo el tiempo que haya trabajado el empleado (21 días por años cumplidos). A 31 de Diciembre de 1997, no existe provisión por este concepto.

No ha habido ninguna interrupción de la actividad en los establecimientos de la Compañía por huelgas laborales.

#### **IV.3.4. Otras informaciones**

##### ***IV.3.4.1. Riesgos del sector hotelero***

El sector hotelero es de naturaleza cíclica y sensible a la situación económica general. A principios de los años noventa se atravesó la fase de declive del ciclo. El sector hotelero en general, incluida la Compañía, como propietaria de establecimientos hoteleros, podría verse afectada desfavorablemente por factores tales como cambios en la situación económica nacional y regional, particularmente en Latinoamérica y el Caribe, cambios en los principales países emisores de clientes, Europa y América, cambios en la situación del mercado local, exceso de oferta de espacio hotelero o reducción de la demanda local de habitaciones así como de servicios asociados, competencia en el sector, cambios en los tipos de interés, disponibilidad de financiación y otros factores relativos a la explotación de hoteles comerciales y turísticos.

Los ingresos y cash flow trimestrales del sector hotelero se ven afectados por patrones estacionales de ocupación que varían según la ubicación y naturaleza de los hoteles.

Los factores de explotación que afectan al sector hotelero en general, incluida la Compañía, son: (i) la competencia de otros hoteles, moteles y centros recreativos, (ii) cambios demográficos, (iii) cambios o cancelaciones de acontecimientos locales de tipo turístico, deportivo o cultural, (iv) cambios en los patrones de viajes que pueden verse afectados por los incrementos en los costes del transporte o de la gasolina, variaciones en horarios y tarifas aéreas, huelgas, patrones de tiempo atmosférico, desvío o construcción de autopistas, (v) cambios en identidad corporativa y reputación.

Dentro del sector hotelero, en concreto las sociedades propietarias de inmuebles destinados a la industria hotelera se pueden ver afectados por: (i) la continua necesidad de renovaciones, restauraciones y mejoras de los hoteles así como el incremento de los gastos destinados a seguridad, (ii) cambios restrictivos en las leyes y reglamentaciones en materia de urbanismo, uso del terreno, seguridad, higiene, invalidez y medio ambiente, (iii) cambios en reglamentaciones administrativas que influyen o determinan, salarios, precios, costes de la construcción, (iv) cambios en las características de los emplazamientos de los hoteles, (v) la incapacidad de obtener seguros de responsabilidad civil y seguros que ofrezcan cobertura completa contra todo riesgo, o de obtener seguros a costes razonables y, (vi) cambios en tasas impositivas u otros costes operacionales.

Los cambios imprevistos o adversos de cualquiera de los anteriores factores podrían tener un efecto desfavorable sobre el negocio, activos, situación financiera o resultados operacionales de la Compañía.

No puede garantizarse que las recesiones económicas o una situación desfavorable prolongada del sector hotelero, del turismo, o de los mercados de capitales, economías nacionales o locales, no vayan a tener un impacto adverso sobre la Compañía.

La Compañía para cada una de sus propiedades tiene suscritos seguros de responsabilidad civil, incendios, e interrupción del negocio. Se procederá igualmente con respecto a sus futuros proyectos o adquisiciones. Ciertos riesgos de daños o pérdidas, como los producidos por huracanes o cualquier otro desastre natural, no son normalmente asegurados por las aseguradoras, o económicamente no resulta operativa su cobertura. De cualquier modo, la Dirección de la Compañía considera que las propiedades están adecuada y suficientemente aseguradas de acuerdo con las prácticas habituales del sector.

A continuación se informa de los posibles riesgos que pudieran surgir en todas las áreas en donde la Compañía opera.

#### *Cáncun, México*

Actualmente no existe capacidad en la zona hotelera a lo largo de la zona de playa para construir nuevas plazas hoteleras. La Compañía es propietaria y opera 2 hoteles en Cancún, el Meliá Cancún y el Meliá Turquesa.

Aunque la industria hotelera de Cancún muestra un constante interés para la variedad de turistas que la visitan, tanto en términos de nacionalidad como segmentación, no existe seguridad de que este atractivo continúe en un futuro próximo.

Asimismo cabe mencionar que nuevos hoteles están siendo abiertos en una área denominada “Riviera Maya”, próxima a Cancún, posible nuevo destino turístico de la zona.



### *Puerto Vallarta, México*

La Compañía posee un hotel en Puerto Vallarta, destino turístico que ha sufrido recientemente una caída en su popularidad, debido al huracán ocurrido en 1996 y cierta publicidad negativa relativa a la inseguridad ciudadana.

La Compañía prevé un crecimiento potencial en la zona, y mejora en la popularidad como destino turístico de interés, una vez solucionados los problemas coyunturales que le afectan.

### *República Dominicana*

La industria hotelera en esta zona refleja perspectivas de crecimiento. Este destino es visitado mayoritariamente por clientes provenientes de Europa. Los mercados americanos y canadienses no están muy representados en esta zona.

Las autoridades dominicanas están actualmente centrados en una campaña de publicidad para atraer a clientes provenientes de América y Canadá, así como la celebración de convenciones y reuniones con clientes de dichas nacionalidades.

Adicionalmente, la dependencia del mercado europeo, principalmente los alemanes, podría afectar directa y negativamente a los resultados operacionales de los hoteles ubicados en la zona, si surgieran problemas de índole económico en este país.

### *Caracas, Venezuela*

El hotel Gran Meliá Caracas, es un hotel urbano, destinado a una clientela de negocio, principalmente relativa al sector petrolero y a la celebración de reuniones o convenciones.

El hotel está emplazado en una de las principales áreas de negocio de la ciudad. Este inmejorable emplazamiento diurno no evita que pueda haber cierta inseguridad ciudadana en las horas nocturnas.

La afluencia de hombres de negocio no puede ser asegurada y, si el nivel de ocupación se viese disminuido, no existe seguridad de que el establecimiento pudiera captar otro tipo de clientela.

### **Riesgos de Competencia**

La industria hotelera en las zonas en donde está ubicada la Compañía, presenta un alto grado de calidad y competencia. El logro por conseguir nuevos clientes se materializará en un aumento de los ingresos y resultados de la Compañía.

El éxito de un hotel en la zona donde se haya ubicado, dependerá en gran parte de su habilidad en competir entre otros aspectos en precio, calidad, reconocimiento de marca, así como en servicio, localización y atención al cliente.

La Compañía compite tanto con establecimientos ubicados en la misma área geográfica, como con proyectos futuros que pudieran construirse en sus alrededores.

Cambios en aspectos tanto demográficos, geográficos u otros, en los mercados en los que la Compañía opera, podrían poner en duda la adecuada localización de determinados establecimientos y afectar negativamente a los resultados operacionales.

No puede asegurarse que la competencia existente o futura disminuya los precios de sus tarifas de manera significativa u ofrezca otro tipo de servicios. Esta política de reducción de tarifas, podría afectar negativamente a los resultados de la Compañía.

Algunos de los competidores de la Compañía posee una mejor estructura y mayores recursos que ésta, lo que puede llevarle a asumir mayores riesgos que la Compañía.

No obstante, la Compañía confía en la alta experiencia y capacidad de gestión de Sol Meliá para mantener su grado de competitividad.

Para evitar el riesgo de competencia que existe entre Inmotel Inversiones, S.A. y Meliá Inversiones Americanas, N.V., éstas han suscrito, conjuntamente con Inmotel Inversiones, S.A. un Contrato Marco regulador de sus relaciones, firmado el 25 de Marzo de 1.998 y que se adjunta en el presente Folleto Informativo como anexo.

Se establece en dicho Contrato un pacto de no competencia mediante el cual y durante la vigencia del Contrato, Inmotel Inversiones, S.A. se abstendrá de competir en Latinoamérica y el Caribe con las actividades de tenencia hotelera de MIA.

En virtud de dicho pacto Inmotel Inversiones, S.A. no podrá participar ni adquirir interés mayoritario en ninguna empresa cuyo negocio tenga más del 50% de facturación consolidada y compita en Latinoamérica y el Caribe con las actividades de tenencia hotelera que desarrolla MIA.

Inmotel Inversiones, S.A. solo podría competir con MIA en el supuesto de que ésta rechazara una oportunidad de inversión ofrecida por un tercero.

No obstante lo anterior este pacto de no competencia solo hace referencia a las actividades de tenencia hotelera, por lo que Inmotel Inversiones, S.A. podrá realizar libremente cualesquiera otras actividades en Latinoamérica y el Caribe.

#### ***IV.3.4.2. Riesgos de política de expansión***

La Compañía ha adoptado la estrategia de expandir sus actividades, adquiriendo establecimientos ya construidos o desarrollando nuevos proyectos en Latinoamérica y Caribe.

La habilidad de expansión depende de una serie de factores, entre otros, la selección y disponibilidad de hoteles existentes o emplazamientos adecuados en condiciones aceptables, la contratación y formación de dirección y personal que cuente con los conocimientos, técnicas y la disponibilidad de promotores con financiación. La incorporación de nuevos hoteles conlleva el riesgo de que los hoteles no cumplan las expectativas.

No puede asegurarse que los planes de expansión de la Compañía se logren con éxito o que la naturaleza de la expansión no se modifique en respuesta a futuros acontecimientos o situación económica. La incapacidad de la Compañía para ejecutar sus planes de expansión limitaría su capacidad para incrementar su base de ingresos.

La incorporación de hoteles en construcción puede retrasarse por lo que la Compañía se vería obligada a incurrir en gastos adicionales y a sufrir el retraso de la entrada de ingresos.

#### ***IV.3.4.3. Medioambiental***

Cada uno de los establecimientos está sujeto a numerosas regulaciones tanto a nivel local como nacional en cada una de sus jurisdicciones. Estas leyes medioambientales pueden imponer restricciones que afectarían a la manera de gestionar las diferentes propiedades.

La Compañía no tiene conocimiento de ningún litigio en curso por reclamaciones de índole medioambiental que afecten a los hoteles propiedad la Compañía, especialmente en las zonas de playa.

No puede asegurarse que alguna reclamación en materia medioambiental pueda ser interpuesta contra la Compañía. El coste de defensa, reclamación, cumplimiento de la sentencia, es decir, arreglo de los posibles daños ocasionados, tendría un efecto negativo sobre los resultados operacionales de la Compañía.

#### ***IV.3.4.4. Riesgos de tipos de cambio***

Los cambios en el valor del dólar frente a las divisas locales, pueden causar fluctuaciones en los resultados de los hoteles de la Compañía, medidos en términos en dólares y, las devaluaciones de tales divisas contra el dólar podrían tener por lo tanto un efecto desfavorable en los resultados reflejados en los informes financieros de la Compañía.

En el curso ordinario de los negocios, la Compañía puede cubrir los posibles riesgos de divisa, utilizando instrumentos de cobertura disponibles en el mercado. Además, los ingresos de los hoteles de la Compañía están sujetos a las fluctuaciones de los tipos de cambio en la medida en que los viajeros elijan sus destinos de vacaciones en base a la fuerza de la divisa local frente a la suya propia, lo que a su vez comportaría una mayor ocupación hotelera en dichos destinos.

En el pasado, concretamente en Diciembre de 1994 y durante los años siguientes, México ha sufrido una crisis económica que ha motivado, entre otras cosas, un incremento de la inflación y una inestabilidad en los tipos de cambio.

El valor del peso mexicano (moneda local) se devaluó durante los 12 últimos días del año 1994 en un 42,90% con respecto al dólar americano. Esta devaluación impactó positivamente en los resultados operacionales de los hoteles mexicanos durante el año 1995, ya que los ingresos de la Compañía se generan principalmente en la moneda americana, y el pago de sus mercancías y servicios se materializan en la moneda local (pesos).

A continuación se indica la evolución de las monedas que operan en la Compañía durante los años 1995, 1996 y 1997 frente al dólar americano.

*Cuadro 4.3.1. Evolución de las monedas locales frente al dólar americano*

<b><i>Moneda</i></b>	<b><i>1997</i></b>	<b><i>Variación</i></b>	<b><i>1996</i></b>	<b><i>Variación</i></b>	<b><i>1995</i></b>
<b><i>Peso Mexicano</i></b>	8,06	2,54%	7,86	2,61%	7,66
<b><i>Peso Dominicano</i></b>	14,72	4,62%	14,07	4,38%	13,48

La economía mexicana y venezolana están afectadas por altas tasas de inflación con el consiguiente riesgo de negocio que comporta dichas situaciones. Este riesgo se ve disminuido por la facturación a los clientes en dólares y las cuentas bancarias en dólares americanos.

#### ***IV.3.4.5. Riesgos políticos y cambio de legislación***

La Compañía está sujeta a diferentes legislaciones, nacionales o internacionales, relativas a preparación y venta de comida y bebida, construcción, requerimientos de ubicación, licencias de juego, etc.

Recientemente algunos países localizados en estas zonas, se han visto seriamente afectados por cambios en las condiciones políticas y económicas, así como en las políticas gubernamentales.

En los países en los que la Compañía opera, cualquier cambio en la política gubernamental, inflación, fluctuaciones monetarias, control de cambio, incremento impositivo, puede tener un efecto desfavorable en la operación y resultados del establecimiento.

Asimismo, una devaluación de las monedas locales de los países en los que opera, podría afectar de forma adversa a las condiciones financieras consolidadas de la Compañía y a los resultados operativos.

Los Directores Gerentes de los establecimientos, se encuentran sujetos al cumplimiento de la legislación relativa a relaciones con los empleados, salario mínimo, horas extras, condiciones de trabajo, permisos de trabajo, etc.

La Compañía es responsable de todos los costes, gastos y deudas derivados de la explotación del establecimiento, incluyendo los sueldos y demás gastos laborales y fiscales, así como los seguros exigidos por la legislación correspondiente y de acuerdo a los estándares aplicados en la industria hotelera.

## IV.4. INFORMACIONES LABORALES

Según datos a 31/12/97, el número de empleados totales en los hoteles de la Compañía, es de 2.175. Esta cifra incluye a los trabajadores del Meliá Cancún, Meliá Turquesa y Meliá Vallarta, los cuales no son contratados directamente por la Compañía sino a través de una Empresa empleadora no afiliada al Grupo, que factura al hotel, obteniendo un pequeño margen de beneficio.

Los sueldos y salarios, seguros y otros beneficios sociales de las personas empleadas en los hoteles de la República Dominicana, son responsabilidad de la filial local de Meliá Inversiones Americana N.V. La Compañía asume los programas de pensiones y jubilación para sus empleados en la República Dominicana, cuya cuantía no es relevante, de acuerdo con la legislación de dicho país. La Compañía considera que la relación con sus empleados es buena.

Adicionalmente, hasta 20 empleados de Sol Meliá pueden trabajar en los distintos establecimientos ejerciendo funciones de control. Generalmente, los sueldos de estos trabajadores son pagados por Sol Meliá, quién factura posteriormente a los hoteles por estos servicios.

En la siguiente tabla se refleja el número medio de empleados de cada hotel durante los últimos tres años:

*Cuadro 4.4.1. Número medio de empleados por Hotel*

	<b>1997</b>	<b>1996</b>	<b>1995</b>	<b>% 97-96</b>	<b>% 96-95</b>
<i>Meliá Cancún</i>	454	406	410	11,82 %	-0,98 %
<i>Meliá Turquesa</i>	362	358	356	1,12 %	0,56 %
<i>Meliá Vallarta</i>	310	320	267	-3,13 %	19,85 %
<i>Meliá Bávaro</i>	580	599	635	-3,17 %	-5,67 %
<i>Paradisus Punta Cana</i>	469	317	339	47,95 %	-6,49 %
<b>TOTAL</b>	<b>2.175</b>	<b>2.000</b>	<b>2.007</b>		

A continuación se indican los Gastos de Personal de los establecimientos de la Compañía durante los años 1995 a 1997.

*Cuadro 4.4.2. Gastos de Personal por Hotel (en miles de dólares)*

	<b>1997</b>	<b>1996</b>	<b>1995</b>	<b>% 97-96</b>	<b>% 96-95</b>
<i>Meliá Cancún</i>	3.548	3.310	2.922	6,71%	11,72%
<i>Meliá Turquesa</i>	2.756	2.510	2.458	8,92%	2,07%
<i>Meliá Vallarta</i>	1.839	1.485	1.465	19,25%	1,35%
<i>Meliá Bávaro</i>	3.795	3.707	3.683	2,32%	0,65%
<i>Paradisus Punta Cana</i>	3.382	2.690	110	20,46%	95,91%
<b>TOTAL</b>	<b>15.320</b>	<b>13.702</b>	<b>10.638</b>		

El incremento del 95,91% en el Paradisus Punta Cana se originó principalmente por ser el primer año completo de ejercicio de este establecimiento.

En el año 1997 el incremento de los gastos de personal correspondientes al Hotel Meliá Cancún, se originó principalmente por el incremento en el número medio de empleados en un 11,82%. Procede el mismo comentario para el Hotel Paradisus Punta Cana, cuyo incremento de empleados supuso un porcentaje del 47,95%.

El incremento de los gastos de personal en el Hotel Meliá Vallarta durante el año 1997, fue debido a al ajuste en los sueldos y salarios del personal del establecimiento, de acuerdo a los de la zona.

## IV.5. POLÍTICA DE INVERSIONES

En los siguientes cuadros se indican las principales inversiones de los establecimientos de la Compañía.

*Cuadro 4.5.1. Inversiones años 1994-1997 (en miles de dólares)*

	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>
<b>Meliá Cancún</b>	833	494	1.864	512
<b>Meliá Turquesa</b>		1.756	801	459
<b>Meliá Vallarta</b>		30	26	2.345
<b>Meliá Bávaro</b>		1.026	1.634	1.026
<b>Paradisus Punta Cana</b>			32	792
<b>Gran Meliá Caracas</b>			34.000	31.947
<b>Meliá Tropical</b>				4.000

*Cuadro 4.5.1. Inversiones años 1998-2000 (en miles de dólares)*

	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>
<b>Meliá Cancún</b>	3.645	5.327	2.340
<b>Meliá Turquesa</b>	1.645	1.113	1.579
<b>Meliá Vallarta</b>	577	545	405
<b>Meliá Bávaro</b>	4.090	4.036	736
<b>Paradisus Punta Cana</b>	3.109	3.591	1.623
<b>Gran Meliá Caracas</b>		9.650	1.050
<b>Meliá Tropical</b>	37.499		
<b>Paradisus Tulum</b>	22.236	22.236	
<b>Meliá México City</b>	26.000	26.000	
<b>Paradisus San Juan</b>	20.000	20.000	

Durante los próximos años se tiene previsto en el Meliá Cancún la construcción de un centro de convenciones de 3.300 metros cuadrados y la ampliación de habitaciones.

Las inversiones en el Meliá Bávaro se centrarán en la conversión de varias habitaciones en Villas Ducales, remodelación de las cocinas, ampliación y remodelación del camino de los restaurantes y remodelación de baños de las habitaciones.

Para el Hotel Paradisus Punta Cana se tiene previsto construir nuevos bungalows y la construcción de un centro de convenciones, así como la pavimentación de la carretera que comunica el Meliá Bávaro y el Paradisus Punta Cana.

En el Gran Meliá Caracas se construirán un total de 431 habitaciones - 326 habitaciones dobles, 104 suites y una suite presidencial - y dos torres de apartamentos, con un total de 236 apartamentos, así como un parking de 1.100 plazas y un centro comercial.



Los proyectos del Meliá Tropical, Paradisus Tulum, Paradisus San Juan y Meliá México City, contemplan la construcción de 528, 450, 500 y 350 habitaciones respectivamente.

Todas estas inversiones, en estos momentos, se financiarían directamente por la Compañía en un 50% por capital propio, siendo el resto financiado a través del endeudamiento con entidades financieras.

## CAPÍTULO V

### ÍNDICE

### Página

#### INFORMACIONES CONTABLES DE MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS, N.V.

<b><u>Presentación y naturaleza de las operaciones</u></b>	<b>1 - 2</b>
1. Balance Combinado Auditado correspondiente a los ejercicios 1.996 y 1.997	3 - 4
2. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Combinada Auditada de los ejercicios 1.995, 1.996 y 1.997	5 - 6
3.- Estados Combinados y Auditados de Cash-Flow correspondientes a los ejercicios 1.995, 1.996 y 1.997	7 - 8
4.- Balance Proforma y Balance Proforma Consolidado al 01/01/98	9 - 10
- <i>Notas a los Balances Proforma</i>	11 - 12
5.- Resumen principales Notas de la Memoria Auditada del 01/01/98:	13
A) 1.- Bases de elaboración de las cuentas.	13
2.- Diferencias más significativas entre los principios contables de aplicación en los EE.UU. de Norteamérica y los españoles.	13 - 14
B) Criterios de reconocimientos de resultados.	14
C) Tiempo Compartido.	14
D) Normas de Valoración.	14 - 15
E) Inmovilizaciones Inmateriales.	15
F) Inmovilizaciones Materiales.	15 - 16
G) Inmovilizaciones Financieras.	17
H) Otros Deudores y Acreedores.	17-18-19-20
I) Fondos Propios.	20
6.- Principales Ratios Financieros:	21
- <i>Liquidez</i>	21
- <i>Solvencia</i>	21
7.- Evolución del Endeudamiento Neto y Fondo de Maniobra Neto	22 - 23

## **PRESENTACIÓN Y NATURALEZA DE LAS OPERACIONES**

En el presente capítulo, se incluyen los Estados Financieros Combinados Auditados al 31/12/96 y 31/12/97, que comprenden las Cuentas de Resultados Combinadas Auditadas de los años 95, 96 y 97, los Balances de Situación Combinados Auditados a 31/12/96 y 31/12/97 y los Estados Combinados y Auditados de Cash-Flow correspondientes a los ejercicios 95/96/97.

En dichos Estados Financieros se puede apreciar la evolución histórica de la Compañía.

También se presenta el Balance Proforma Auditado al 01/01/98, tanto a nivel de Sociedad matriz, como Consolidado. Dicha información se presenta para proporcionar el Balance inicial de la Compañía después de incorporar determinadas operaciones que se han realizado en el mes de marzo de 1.998, que se detallan en las notas que se adjuntas a dicho Balance Proforma, y en consecuencia no incluye Cuenta de Resultados.

Se adjunta copia de las mencionadas Cuentas al presente Folleto Informativo como anexo 1.

Los Estados Financieros combinados al 31/12/96 y 31/12/97, del Grupo MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS, N.V., lo constituyen los Estados Financieros de las siguientes sociedades:

<i>Nombre de la Sociedad</i>	<i>País de residencia</i>
Meliá Inversiones Americanas, N.V.	Holanda
Inversiones Inmobiliarias I.A.R. 1.997, C.A.	Venezuela
Desarrollos Turísticos del Caribe, S.A.	República de Panamá
Neale, S.A.	República de Panamá
Marmer, S.A.	República Dominicana
Inversiones Agara, S.A.	República Dominicana
Inversiones Coro, S.A.	República Dominicana
Caribooking & Reservation Ltd.	Guernsey, Reino Unido
Corporación Hotelera Hispano Mexicana, S.A de C.V.	Méjico
Cala Formentor, S.A. de C.V.	Méjico
Bisol Vallarta, S.A. de C.V.	Méjico

Dichas sociedades, que forman parte del mismo grupo de control, presentan Estados Financieros Combinados al no existir vinculación jurídica entre la mayoría de las mismas y considerar que todas ellas han pasado durante el mes de Marzo de 1.998 a ser filiales 100% de MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS, N.V., constituyendo por tanto un mismo grupo económico y jurídico. Además, la compañía MELIA INVERSIONES AMERICANAS, N.V. aunque ha sido constituida el 31 de Diciembre de 1.997, a los solos efectos de los presentes Estados Financieros Combinados se considera que forma parte del perímetro de combinación a la fecha de los mismos.

La actividad de las distintas sociedades que integran el perímetro de los presentes Estados Financieros Combinados queda definida como sigue:

<i>Nombre de la Sociedad</i>	<i>Actividad</i>
<b>Meliá Inversiones Americanas, N.V.</b>	Sociedad matriz
<b>Inversiones Inmobiliarias I.A.R. 1.997, C.A.</b>	Explotación del Hotel de su propiedad Meliá Caracas. A 31 de diciembre de 1.997 carece de actividad
<b>Desarrollos Turísticos del Caribe, S.A. y Caribooking &amp; Reservation Ltd.</b>	Gestionan las ventas de Marmer, S.A
<b>Neale, S.A.</b>	Gestiona las ventas de Inversiones Agara, S.A.
<b>Marmer, S.A.</b>	Opera el Hotel de su propiedad, Meliá Bávaro Resort, en la República Dominicana
<b>Inversiones Agara, S.A.</b>	Opera el Hotel de su propiedad Paradisus Punta Cana en la República Dominicana
<b>Inversiones Coro, S.A.</b>	Operación del Hotel de su propiedad en la República Dominicana. A 31 de diciembre de 1.997 carece de actividad
<b>Corporación Hotelera Hispano Mexicana, S.A. de CV</b>	Opera el Hotel de su propiedad Meliá Turquesa en Cancún, Méjico
<b>Cala Formentor, S.A. de C.V.</b>	Opera el Hotel de su propiedad Gran Meliá Cancún en Cancún, Méjico
<b>Bisol Vallarta, S.A. de C.V.</b>	Opera el Hotel de su propiedad Meliá Puerto Vallarta en Jalisco, Méjico

Las cifras se presentan en dólares por ser ésta la moneda en la cual la Compañía realiza su Contabilidad y Gestión, siempre ajustándose a las normas establecidas en los G.A.A.P. americanos. Por otra parte la Sociedad es holandesa y en Holanda se admite presentar los Estados Financieros en dicha moneda y con arreglo a las citadas normas.

A efectos informativos se presentan los Estados Financieros en pesetas, aplicando el tipo de cambio correspondiente al cierre de cada ejercicio.

## 1.- BALANCE COMBINADO AUDITADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 1.996 Y 1.997

(En Miles de Dólares USA)

<i>ACTIVO</i>	<i>1.997</i>	<i>1.996</i>
<b><u>Activo Circulante</u></b>		
Caja y Bancos	11,633	19,355
Clientes por ventas y prestación de servicios menos provisión para insolvencias (\$575 en 1997 y \$383 en 1996)	8,410	8,825
Otros deudores	196	234
Empresas del grupo y asociadas	503	339
Existencias	2,293	1,840
Impuestos anticipados	556	156
Hacienda pública deudora	457	700
Ajustes por periodificación	153	120
Derechos de cobro por tiempo compartido	2,676	3,227
<b><u>Total Activo Circulante</u></b>	<b><u>26,877</u></b>	<b><u>34,796</u></b>
Derechos de cobro por tiempo compartido largo plazo	6,472	6,689
Otros deudores a largo plazo	400	----
Empresas del grupo y asociadas	4,660	660
Inmovilizado material y derechos fideicomisos sobre terrenos y edificios (menos amortización acumulada)	232,985	194,067
Otros activos	94	687
<b><u>Total Activo</u></b>	<b><u>271,488</u></b>	<b><u>236,899</u></b>

<i>PASIVO</i>	<i>1.997</i>	<i>1.996</i>
<b><u>Pasivo Circulante</u></b>		
Vencimientos a corto de la deuda con entidades de crédito a largo plazo	6,552	9,072
Proveedores	1,825	1,435
Otros acreedores	6,456	7,717
Empresas del grupo y asociadas	5,799	7,556
Hacienda Pública acreedora	1,624	1,652
Anticipos de clientes	3,714	2,315
Ajustes por periodificación	563	146
Ingresos diferidos por tiempo compartido	2,676	3,227
<b><u>Total Pasivo Circulante</u></b>	<b><u>29,209</u></b>	<b><u>33,120</u></b>
Ingresos diferidos	701	754
Ingresos diferidos por tiempo compartido	6,472	6,689
Impuestos diferidos largo plazo	13,272	10,909
Empresas del grupo y asociadas a largo plazo	76,336	44,843
Deuda a largo plazo con entidades de crédito menos vencimientos a corto	46,140	49,351
Otras provisiones a largo plazo	3,748	2,730
<b><u>Fondos propios</u></b>		
Capital social	91,138	93,526
Anticipos para futuras ampliaciones de capital	14,843	12,829
Pérdidas acumuladas	(10,371)	(17,852)
<b><u>Total Fondos Propios</u></b>	<b><u>95,610</u></b>	<b><u>88,503</u></b>
<b><u>Total Pasivo y Neto Patrimonial</u></b>	<b><u>271,488</u></b>	<b><u>236,899</u></b>

**1.- BALANCE COMBINADO AUDITADO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 1.996 Y 1.997**

(En Miles de Pesetas)

<i>ACTIVO</i>	<i>1.997</i>	<i>1.996</i>
<b><u>Activo Circulante</u></b>		
Caja y Bancos	1,770,915	2,533,492
Clientes por ventas y prestación de servicios menos provisión para insolvencias (\$575 en 1997 y \$383 en 1996)	1,280,271	1,155,157
Otros deudores	29,837	30,630
Empresas del grupo y asociadas	76,573	44,374
Existencias	349,068	240,849
Impuestos anticipados	84,641	20,420
Hacienda pública deudora	69,570	91,627
Ajustes por periodificación	23,291	15,708
Derechos de cobro por tiempo compartido	407,373	422,401
<b><u>Total Activo Circulante</u></b>	<b><u>4,091,539</u></b>	<b><u>4,554,657</u></b>
Derechos de cobro por tiempo compartido largo plazo	985,246	875,563
Otros deudores a largo plazo	60,893	----
Empresas del grupo y asociadas	709,401	86,391
Inmovilizado material y derechos fideicomisos sobre terrenos y edificios (menos amortización acumulada)	35,467,773	25,402,594
Otros activos	14,310	89,926
<b><u>Total Activo</u></b>	<b><u>41,329,161</u></b>	<b><u>31,009,132</u></b>

<i>PASIVO</i>	<i>1.997</i>	<i>1.996</i>
<b><u>Pasivo Circulante</u></b>		
Vencimientos a corto de la deuda con entidades de crédito a largo plazo	997,424	1,187,489
Proveedores	277,823	187,836
Otros acreedores	982,810	1,010,124
Empresas del grupo y asociadas	882,793	989,050
Hacienda Pública acreedora	247,225	216,240
Anticipos de clientes	565,390	303,024
Ajustes por periodificación	85,707	19,111
Ingresos diferidos por tiempo compartido	407,373	422,401
<b><u>Total Pasivo Circulante</u></b>	<b><u>4,446,544</u></b>	<b><u>4,335,276</u></b>
Ingresos diferidos	106,715	98,696
Ingresos diferidos por tiempo compartido	985,246	875,563
Impuestos diferidos largo plazo	2,020,423	1,427,944
Empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11,620,782	5,869,769
Deuda a largo plazo con entidades de crédito menos vencimientos a corto	7,023,984	6,459,848
Otras provisiones a largo plazo	570,566	357,346
<b><u>Fondos propios</u></b>		
Capital social	13,874,120	12,242,179
Anticipos para futuras ampliaciones de capital	2,259,580	1,679,265
Pérdidas acumuladas	-1,578,798	-2,336,755
<b><u>Total Fondos Propios</u></b>	<b><u>14,554,902</u></b>	<b><u>11,584,689</u></b>
<b><u>Total Pasivo y Neto Patrimonial</u></b>	<b><u>41,329,161</u></b>	<b><u>31,009,132</u></b>

**Tipo de cambio aplicado al cierre (31/12)**

1.996 130,896 ptas.  
1.997 152,232 ptas.

**2.- CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS COMBINADA Y AUDITADA CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 1.995, 1.996 Y 1.997**

(En Miles de Dólares USA)

	<b>1.997</b>	<b>1.996</b>	<b>VAR. % 97/96</b>	<b>1.995</b>
<i>Ingresos del Hotel</i>				
Alojamiento	56,270	48,124	16.93	41.081
Comidas y Bebidas	30,963	26,610	16.36	20.585
Tiempo compartido	6,374	8,031	(20.63)	6.331
Otros	9,216	7,189	28.20	6.349
	<b>102,823</b>	<b>89,954</b>	<b>14.31</b>	<b>74.346</b>
Consumos y gastos de personal	30,230	25,193	19.99	19.879
<b><i>Ingresos menos consumos y gtos. personal</i></b>	<b>72,593</b>	<b>64,761</b>	<b>12.09</b>	<b>54.467</b>
Gastos derivados del tiempo compartido	2,632	3,719	(29.23)	2.952
Gastos de administración y ventas	18,810	16,003	17.54	15.582
Gastos de reparaciones y conservación	5,192	3,913	32.69	4.036
Gastos por suministros energéticos	5,607	4,411	27.11	2.963
Amortización inmovilizado	10,247	9,641	6.29	7.693
Honorarios de gestión empresas del grupo	7,593	6,757	12.37	6.326
Impuestos y seguros sobre inmuebles	1,266	1,302	(2.76)	1.304
	<b>51,347</b>	<b>45,746</b>	<b>12.24</b>	<b>40.856</b>
<b><i>Resultados de explotación</i></b>	<b>21,246</b>	<b>19,015</b>	<b>11.73</b>	<b>13.611</b>
<i>Otros (ingresos) gastos</i>				
Ingresos Financieros	(284)	(287)	(1.05)	(86)
Gastos Financieros	8,845	11,918	(25.78)	8.482
Diferencias de cambio	(6,555)	(736)	790.63	(1.009)
Otros, neto	659	(492)	(233.94)	491
	<b>2,665</b>	<b>10,403</b>	<b>(74.38)</b>	<b>7.878</b>
<b><i>Beneficio antes de impuestos</i></b>	<b>18,581</b>	<b>8,612</b>	<b>115.76</b>	<b>5.733</b>
<i>Provisiones para impuestos</i>				
Impuestos sobre sociedades	1,284	516	148.84	243
Impuestos diferidos	2,030	3,173	(36.02)	2.502
<b><i>Total Impuestos</i></b>	<b>3,314</b>	<b>3,689</b>	<b>(10.17)</b>	<b>2.745</b>
<b><i>Beneficio del Ejercicio</i></b>	<b>15,267</b>	<b>4,923</b>	<b>210.12</b>	<b>2.988</b>

**2.- CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS COMBINADA Y AUDITADA CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 1.995, 1.996 Y 1.997**

(En Miles de Pesetas)

	<b>1.997</b>	<b>1.996</b>	<b>VARIACION 97/96 %</b>	<b>1.995</b>
<b><i>Ingresos del Hotel</i></b>				
Alojamiento	8,566,095	6,299,239	35.99	4,969,815
Comidas y Bebidas	4,713,559	3,483,143	35.32	2,490,291
Tiempo compartido	970,327	1,051,226	(7.70)	765,899
Otros	1,402,970	941,011	49.09	768,077
	<b>15,652,951</b>	<b>11,774,619</b>	<b>32.94</b>	<b>8,994,082</b>
Consumos y gastos de personal	4,601,973	3,297,663	39.55	2,404,882
<b><i>Ingresos menos consumos y gtos. personal</i></b>	<b>11,050,978</b>	<b>8,476,956</b>	<b>30.36</b>	<b>6,589,200</b>
Gastos derivados del tiempo compartido	400,675	486,802	(17.69)	357,121
Gastos de administración y ventas	2,863,484	2,094,729	36.70	1,885,048
Gastos de reparaciones y conservación	790,389	512,196	54.31	488,259
Gastos por suministros energéticos	853,565	577,382	47.83	358,452
Amortización inmovilizado	1,559,921	1,261,968	23.61	930,668
Honorarios de gestión empresas del grupo	1,155,898	884,464	30.69	765,294
Impuestos y seguros sobre inmuebles	192,726	170,427	13.08	157,753
	<b>7,816,657</b>	<b>5,987,968</b>	<b>30.54</b>	<b>4,942,595</b>
<b><i>Resultados de explotación</i></b>	<b>3,234,321</b>	<b>2,488,987</b>	<b>29.95</b>	<b>1,646,604</b>
<b><i>Otros (ingresos) gastos</i></b>				
Ingresos Financieros	(43,234)	(37,567)	15.08	(10,404)
Gastos Financieros	1,346,492	1,560,019	(13.69)	1,026,118
Diferencias de cambio	(997,881)	(96,339)	935.80	(122,065)
Otros, neto	100,321	(64,401)	(255.78)	59,399
	<b>405,698</b>	<b>1,361,711</b>	<b>(70.21)</b>	<b>953,049</b>
<b><i>Beneficio antes de impuestos</i></b>	<b>2,828,623</b>	<b>1,127,276</b>	<b>150.93</b>	<b>693,555</b>
<b><i>Provisiones para impuestos</i></b>				
Impuestos sobre sociedades	195,466	67,542	189.40	29,397
Impuestos diferidos	309,031	415,333	(25.59)	302,682
<b><i>Total Impuestos</i></b>	<b>504,497</b>	<b>482,875</b>	<b>4.48</b>	<b>332,079</b>
<b><i>Beneficio del Ejercicio</i></b>	<b>2,324,126</b>	<b>644,401</b>	<b>260.66</b>	<b>361,476</b>

**Tipo de cambio aplicado al cierre (31/12)**

1.995 120,976 ptas.

1.996 130,896 ptas.

1.997 152,232 ptas.



**3. ESTADOS COMBINADOS Y AUDITADOS DE CASH-FLOW CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 1.995, 1.996 Y 1.997**

(En Miles de Dólares USA)

	<i>Ejercicio terminado a 31 de diciembre</i>		
	<i>1997</i>	<i>1996</i>	<i>1995</i>
<b><u>Actividades operativas</u></b>			
Ingresos netos	15.267	4.923	2.988
Ajustes para reconciliar ingresos netos con recursos netos obtenidos de actividades operativas:			
Amortizaciones inmovilizado	10.247	9.641	7.693
Diferencias de cambio	(5.631)	(188)	-
Ingreso diferido	(54)	(54)	-
Dotación impuestos diferidos	2.030	3.173	2.502
Otras provisiones a largo plazo	1.018	1.857	873
Variaciones en componentes del capital circulante:			
Clientes por ventas y prestación de servicios	464	(2.175)	(2.850)
Otros deudores	(151)	65	(420)
Empresas del Grupo y asociadas	787	336	1.342
Existencias	(476)	(269)	(487)
Hacienda Publica deudora		-	(275)
Ajustes por periodificación	(37)	196	-
Proveedores	406	(95)	570
Otros acreedores	(3.132)	(6.154)	11.966
Empresas del Grupo y asociadas	(2.763)	1.711	1.784
Hacienda Publica acreedora	4	1.097	48
Anticipos de clientes	1.291	654	27
<b><i>Recursos netos obtenidos de las operaciones</i></b>	<b>19.270</b>	<b>14.718</b>	<b>25.761</b>
<b><u>Actividades de inversión</u></b>			
Adquisiciones de terrenos y edificios	(48.779)	(12.648)	(21.038)
Enajenación de inmovilizado financiero		(660)	-
Depósitos recibidos	3.354	-	-
Préstamo a Hoteles Sol Internacional, SA	(4.000)	-	-
Otros activos	(828)	(63)	19
<b><i>Recursos netos aplicados en inversiones</i></b>	<b>(50.253)</b>	<b>(13.371)</b>	<b>(21.019)</b>
<b><u>Actividades de financiación</u></b>			
Aumento préstamos bancarios largo plazo	6.002	44.698	7.500
Préstamos recibidos de empresas del grupo	35.637	7.563	1.481
Disminución saldos con empresas del grupo	(236)	(1.239)	(3.429)
Pago sobre préstamos bancarios a largo plazo	(8.961)	(41.180)	(13.512)
Ingresos diferidos		808	-
Disminución de capital	(3.601)	-	-
Aumento de capital		49	479
Aportaciones para futuras ampliaciones de capital	2.014	980	5.391
Dividendos pagados	(6.753)	(5.000)	-
<b><i>Recursos netos obtenidos de (aplicados en) actividades de financiación</i></b>	<b>24.283</b>	<b>6.679</b>	<b>(2.090)</b>
Efecto neto de diferencias de cambio	(1.023)	34	(3.574)
Aumento (disminución) en caja	(7.722)	8.060	(922)
Caja y bancos al principio del ejercicio	19.355	11.295	12.217
<b><i>Caja y bancos al final del ejercicio</i></b>	<b>11.633</b>	<b>19.355</b>	<b>11.295</b>

### 3. ESTADOS COMBINADOS Y AUDITADOS DE CASH-FLOW CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 1.995, 1.996 Y 1.997

(En Miles de Pesetas)

	<i>Ejercicio terminado a 31 de diciembre</i>		
	<i>1.997</i>	<i>1.996</i>	<i>1.995</i>
<b><i>Actividades operativas</i></b>			
Ingresos netos	2,324,126	644,401	361,476
<b><i>Ajustes para reconciliar ingresos netos con recursos netos obtenidos de actividades operativas:</i></b>			
Amortizaciones inmovilizado	1,559,921	1,261,968	930,668
Diferencias de cambio	(857,218)	(24,608)	-
Ingreso diferido	(8,221)	(7,068)	-
Dotación impuestos diferidos	309,031	415,333	302,682
Otras provisiones a largo plazo	154,972	243,074	105,612
<b><i>Variaciones en componentes del capital circulante:</i></b>			
Cientes por ventas y prestación de servicios	70,636	(284,699)	(344,782)
Otros deudores	(22,987)	8,508	(50,810)
Empresas del Grupo y asociadas	119,807	43,981	162,350
Existencias	(72,462)	(35,211)	(58,915)
Hacienda Publica deudora	-	-	(33,268)
Ajustes por periodificacion	(5,633)	25,656	-
Proveedores	61,806	(12,435)	68,956
Otros acreedores	(476,791)	(805,534)	1,447,599
Empresas del Grupo y asociadas	(420,617)	223,963	215,821
Hacienda Publica acreedora	609	143,593	5,807
Anticipos de clientes	196,532	85,606	3,266
<b><i>Recursos netos obtenidos de las operaciones</i></b>	<b><i>2,933,511</i></b>	<b><i>1,926,527</i></b>	<b><i>3,116,463</i></b>
<b><i>Actividades de inversión</i></b>			
Adquisiciones de terrenos y edificios	(7,425,725)	(1,655,573)	(2,545,093)
Enajenación de inmovilizado financiero	-	(86,391)	-
Depósitos recibidos	510,586	-	-
Préstamo a Hoteles Sol Internacional, SA	(608,928)	-	-
Otros activos	(126,048)	(8,246)	2,299
<b><i>Recursos netos aplicados en inversiones</i></b>	<b><i>(7,650,115)</i></b>	<b><i>(1,750,210)</i></b>	<b><i>(2,542,795)</i></b>
<b><i>Actividades de financiación</i></b>			
Aumento préstamos bancarios largo plazo	913,696	5,850,789	907,320
Préstamos recibidos de empresas del grupo	5,425,092	989,966	179,165
Disminución saldos con empresas del grupo	(35,927)	(162,180)	(414,827)
Pago sobre préstamos bancarios a largo plazo	(1,364,151)	(5,390,297)	(1,634,628)
Ingresos diferidos	-	105,764	-
Disminución de capital	(548,187)	-	-
Aumento de capital	-	6,414	57,948
Aportaciones para futuras ampliaciones de capital	306,595	128,278	652,182
Dividendos pagados	(1,028,023)	(654,480)	-
<b><i>Recursos netos obtenidos de (aplicados en) actividades de financiación</i></b>	<b><i>3,696,650</i></b>	<b><i>874,254</i></b>	<b><i>(252,840)</i></b>
Efecto neto de diferencias de cambio	(155,733)	4,450	(432,368)
Aumento (disminución) en caja	(1,175,536)	1,055,022	(111,540)
Caja y bancos al principio del ejercicio	2,946,450	1,478,470	1,477,964
<b><i>Caja y bancos al final del ejercicio</i></b>	<b><i>1,770,915</i></b>	<b><i>2,533,492</i></b>	<b><i>1,366,424</i></b>

#### Tipo de cambio aplicado al cierre (31/12)

1.995 120,976 ptas.

1.996 130,896 ptas.

1.997 152,232 ptas.

**4.- BALANCE PROFORMA AL 01/01/98 DE MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS, N.V.**

(En Miles de Dólares USA)

<i>ACTIVO</i>	<i>Importe</i>	<i>PASIVO</i>	<i>Importe</i>
Caja	26.049	Capital	24.712
Inmovilizaciones Financieras	142.560	Prima Emisión	143.897
<b><i>Total Activo</i></b>	<b><i>168.609</i></b>	<b><i>Total Pasivo y Neto Patrimonial</i></b>	<b><i>168.609</i></b>

**BALANCE PROFORMA CONSOLIDADO AL 01/01/98 DE MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS, N.V.**

(En Miles de Dólares USA)

<i>ACTIVO</i>	<i>Importe</i>	<i>PASIVO</i>	<i>Importe</i>
<b><i>Activo Circulante</i></b>		<b><i>Pasivo Circulante</i></b>	
Caja y Bancos	37.633	Vencimientos a corto de la deuda con entidades de crédito a largo plazo	6,552
Clientes por ventas y prestación de servicios menos provisión para insolvencias (\$575 en 1997 y \$383 en 1996)	8.410	Proveedores	1,825
Otros deudores	196	Otros acreedores	6,456
Empresas del grupo y asociadas	503	Empresas del grupo y asociadas	5,799
Existencias	2,293	Hacienda Pública acreedora	1,624
Impuestos anticipados	556	Anticipos de clientes	3,714
Hacienda pública deudora	457	Ajustes por periodificación	563
Ajustes por periodificación	153	Ingresos diferidos por tiempo compartido	2,676
Derechos de cobro por tiempo compartido	2,676	<b><i>Total Pasivo Circulante</i></b>	<b><i>29.209</i></b>
<b><i>Total Activo Circulante</i></b>	<b><i>52.877</i></b>	Ingresos diferidos	701
Derechos de cobro por tiempo compartido largo plazo	6,472	Ingresos diferidos por tiempo compartido	6,472
Otros deudores a largo plazo	400	Impuestos diferidos largo plazo	13,272
Empresas del grupo y asociadas	4,660	Empresas del grupo y asociadas a largo plazo	41,727
Inmovilizado material y derechos fideicomisos sobre terrenos y edificios (menos amortización acumulada)	232,985	Deuda a largo plazo con entidades de crédito menos vencimientos a corto	46,140
Otros activos	94	Otras provisiones a largo plazo	3,748
Fondo de Comercio	12,390	<b><i>Fondos propios</i></b>	
<b><i>Total Activo</i></b>	<b><i>309.878</i></b>	Capital social	24,712
		Prima de Emisión	143,897
		<b><i>Total Fondos Propios</i></b>	<b><i>168.609</i></b>
		<b><i>Total Pasivo y Neto Patrimonial</i></b>	<b><i>309.878</i></b>

**4.- BALANCE PROFORMA AL 01/01/98 DE MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS, N.V.**

(En Miles de Pesetas)

<i>ACTIVO</i>	<i>Importe</i>	<i>PASIVO</i>	<i>Importe</i>
Caja	3.965.491	Capital	3.761.957
Inmovilizaciones Financieras	21.702.194	Prima Emisión	21.905.728
<b><i>Total Activo</i></b>	<b><i>25.667.685</i></b>	<b><i>Total Pasivo y Neto Patrimonial</i></b>	<b><i>25.667.685</i></b>

**BALANCE PROFORMA CONSOLIDADO AL 01/01/98 DE MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS, N.V.**

(En Miles de Pesetas)

<i>ACTIVO</i>	<i>Importe</i>	<i>PASIVO</i>	<i>Importe</i>
<b><i>Activo Circulante</i></b>		<b><i>Pasivo Circulante</i></b>	
Caja y Bancos	5.728.947	Vencimientos a corto de la deuda con entidades de crédito a largo plazo	997.424
Clientes por ventas y prestación de servicios menos provisión para insolvencias (\$575 en 1997 y \$383 en 1996)	1.280.271	Proveedores	277.823
Otros deudores	29.837	Otros acreedores	982.810
Empresas del grupo y asociadas	76.573	Empresas del grupo y asociadas	882.793
Existencias	349.068	Hacienda Pública acreedora	247.225
Impuestos anticipados	84.641	Anticipos de clientes	565.390
Hacienda pública deudora	69.570	Ajustes por periodificación	85.707
Ajustes por periodificación	23.291	Ingresos diferidos por tiempo compartido	407.373
Derechos de cobro por tiempo compartido	407.373	<b><i>Total Pasivo Circulante</i></b>	<b><i>4.446.544</i></b>
<b><i>Total Activo Circulante</i></b>	<b><i>8.049.571</i></b>	Ingresos diferidos	106.715
Derechos de cobro por tiempo compartido largo plazo	985.246	Ingresos diferidos por tiempo compartido	985.246
Otros deudores a largo plazo	60.893	Impuestos diferidos largo plazo	2.020.423
Empresas del grupo y asociadas	709.401	Empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6.352.185
Inmovilizado material y derechos fideicomisos sobre terrenos y edificios (menos amortización acumulada)	35.467.773	Deuda a largo plazo con entidades de crédito menos vencimientos a corto	7.023.984
Otros activos	14.310	Otras provisiones a largo plazo	570.566
Fondo de Comercio	1.886.154	<b><i>Fondos propios</i></b>	
<b><i>Total Activo</i></b>	<b><i>47.173.348</i></b>	Capital social	3.761.957
		Prima de Emisión	21.905.728
		<b><i>Total Fondos Propios</i></b>	<b><i>25.667.685</i></b>
		<b><i>Total Pasivo y Neto Patrimonial</i></b>	<b><i>47.173.348</i></b>

**Tipo de cambio aplicado al cierre (31/12)**

1.997      152,232 ptas.

**- Notas a los Balances Proforma**

El Balance Consolidado adjunto de MELIA INVERSIONES AMERICANAS, N.V. (sociedad matriz domiciliada en Holanda) al 1 de enero de 1.998, lo constituyen los Estados Financieros de Meliá Inversiones Americanas, N.V. y de las sociedades siguientes al 1 de enero de 1.998 al que se le han incorporado determinadas operaciones que se han realizado durante el mes de marzo de 1.998.

<i>Nombre de la Sociedad</i>	<i>País de residencia</i>
Inversiones Inmobiliarias I.A.R. 1.997, C.A.	Venezuela
Desarrollos Turísticos del Caribe, S.A.	República de Panamá
Neale, S.A.	República de Panamá
Marmer, S.A.	República Dominicana
Inversiones Agara, S.A.	República Dominicana
Inversiones Coro, S.A.	República Dominicana
Caribooking & Reservation Ltd.	Guernsey, Reino Unido
Corporación Hotelera Hispano Mexicana, S.A de C.V.	Méjico
Cala Formentor, S.A. de C.V.	Méjico
Bisol Vallarta, S.A. de C.V.	Méjico
Randlestop Corporation, N.V.	Antillas Holandesas
Desarrollos Turísticos del Caribe, N.V.	Antillas Holandesas
Latin América Logistics Corporation	Estados Unidos

**Modificaciones realizadas en el perímetro de consolidación con respecto a los Estados Financieros Combinados Auditados al 31/12/96 y 31/12/97**

Se han incorporado las siguientes Sociedades:

- **Latin América Logistics Corporation.-** Sociedad cuya actividad consiste en la identificación de oportunidades de inversión para Meliá Inversiones Americanas, N.V.
- **Randlestop Corporation, N.V.-** Sociedad de cartera, tenedora de las acciones de NEALE, S.A.
- **Desarrollos Turísticos del Caribe, N.V.-** Sociedad de cartera, tenedora de las acciones de Desarrollos Turísticos del Caribe, S.A.

Dichas Sociedades se han constituido durante 1.998.

Las operaciones de las que se hace mención en el primer párrafo son las siguientes:

Meliá Inversiones Americanas, N.V. ha realizado un ampliación de capital en la cifra de florines holandeses 50.000.000 (\$ 24.663.347), para lo cual ha emitido 10.000.000 acciones de un valor nominal de 5 florines holandeses por acción (\$ 0,49326) con una prima de emisión de \$ 143.731.653.

En dicha ampliación de capital, la sociedad Sol Meliá Investment, N.V. , filial al 100% de Sol Meliá, S.A., ha desembolsado en efectivo un total de \$ 26 millones que ingresó en las cuentas bancarias de Meliá Inversiones Americanas, N.V. el día 24 de Marzo de 1.998.

Adicionalmente, la Compañía ha aportado activos monetarios por un importe de 8,7 millones de dólares que han sido utilizados por Meliá Inversiones Americanas, N.V. para adquirir acciones hasta el 100% de Desarrollos Turísticos del Caribe, N.V.

Las sociedades del Grupo, Hoteles Mallorquines Asociados, S.A., Hoteles Mallorquines Consolidados, S.A. y Sol Meliá, S.A., accionistas de Meliá Inversiones Americanas, N.V., han comprado a Holiday Resort, S.A., parte del crédito que ésta última tiene otorgado a Inversiones Inmobiliarias IAR 1997, C.A. por un total de \$ 34.609.000, crédito que se entregó a Meliá Inversiones Americanas, N.V. como desembolso de las correspondientes suscripciones de acciones. Inversiones Inmobiliarias IAR 1997, C.A. ha capitalizado con fecha 25/03/98 dicho crédito en favor de Meliá Inversiones Americanas, N.V.

El resto de la ampliación de capital se ha completado mediante la aportación de las sociedades anteriores, a excepción de Inversiones Inmobiliarias IAR 1997, C.A. y Desarrollos Turísticos del Caribe, N.V., que pasan a ser de esta manera filiales al 100% de Meliá Inversiones Americanas, N.V.

Como consecuencia del traspaso de acciones entre los accionistas de las distintas filiales y los accionistas de Meliá Inversiones Americanas, N.V. se ha generado un Fondo de Comercio en la matriz por importe de \$ 12.390.000, que será amortizado de forma lineal durante un periodo de 10 años a contar desde 1.998. Dicho Fondo de Comercio tiene su origen en el patrimonio negativo de la sociedad Bisol Vallarta, S.A. de C.V. (\$8.789.000) y en la participación que Cala Formentor, S.A. de C.V. tiene en la sociedad Corporación Hotelera Hispano Mexicana, S.A. de C.V. (\$ 3.601.000).

Para proceder al canje de acciones entre los accionistas de las sociedades anteriores y los accionistas de Meliá Inversiones Americanas, N.V., la sociedad Richard Ellis, S.A., con fecha 19/12/97 y 23/02/98 ha procedido a valorar los Hoteles propiedad de las distintas compañías cuyo resultado es el siguiente:

<i>Hotel</i>	<i>Sociedad Propietaria</i>	<i>Miles de \$</i>
Meliá Bávaro	Marmer, S.A.	68.000
Paradise Punta Cana	Inversiones Agara, S.A.	65.000
Meliá Tropical	Inversiones Coro, S.A.	42.000
Gran Meliá Cancun	Cala Formentor, S.A.	120.000
Parcela Hotelera Corredor Cancún-Tulum	Corporación Hotelera Hispano Mexicana, S.A. de C.V.	7.200
Meliá Turquesa	Corporación Hotelera Hispano Mexicana, S.A. de C.V.	53.000
Paradise Puerto Vallarta	Bisol Vallarta, S.A.	20.000
Gran Meliá Caracas	Inversiones Inmobiliarias IAR 1997, C.A.	116.500
	<b>Total</b>	<b>491.700</b>

La parcela Hotelera Corredor Cancún-Tulum ha sido adquirida en 1.998 por la sociedad Corporación Hotelera Hispano Mexicana, S.A. de C.V. por un importe de \$ 7,2 millones.

Teniendo en cuenta que la valoración de Richard Ellis, S.A. se corresponde con los Hoteles y no con las sociedades, para determinar el valor de mercado de cada sociedad se ha disminuído dicha valoración por las deudas de carácter financiero de cada sociedad al 31 de diciembre de 1.997, con las excepciones que se indican a continuación para el caso de los Hoteles que se encuentran en fase de construcción:

Para el Hotel Gran Meliá Caracas el valor de \$ 116,5 millones se minora en la cantidad de \$ 33 millones, importe que Richard Ellis, S.A. considera necesario para terminar el Hotel.

Para el Hotel Meliá Tropical existe una valoración de fecha 25 de febrero de 1.998 en la que se valora en su estado actual por importe de \$ 42 millones, no obstante en la valoración se ha considerado únicamente un valor de \$ 20 millones, debido a la financiación de \$ 22 millones.

## 5. RESUMEN PRINCIPALES NOTAS DE LA MEMORIA AUDITADA DEL 01/01/98

### A) 1.- Bases de elaboración de las cuentas

Los presentes Estados Financieros Consolidados Proforma han sido preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de Norteamérica (US GAAP). Las políticas contables más significativas son las siguientes:

#### Principios de Consolidación

Los Estados Financieros Consolidados Proforma incluyen los Estados Financieros de las compañías indicadas en la nota anterior de Presentación. Todos los saldos y operaciones de importe material, entre dichas compañías, han sido eliminados. También han sido eliminados los Fondos Propios de las Compañías integrantes en el perímetro de consolidación.

#### Conversión de monedas extranjeras

La conversión a dólares USA de las cuentas de balance denominadas en monedas extranjeras se realiza al tipo de cambio en vigor al cierre del ejercicio. Las transacciones en monedas extranjeras se convierten a dólares USA aplicando el tipo de cambio en vigor en el momento de la transacción. Las diferencias de cambio resultantes se imputan a pérdidas y ganancias.

La moneda funcional de los presentes estados financieros es el dólar norteamericano.

### 2.- Diferencias más significativas entre los principios contables de aplicación en los EE.UU. de Norteamérica y los españoles

#### a) *Diferencias con repercusión en las cifras contables:*

Diferencias de cambio: El FAS 52 obliga a contabilizar las diferencias positivas y negativas de las diferencias de cambio, tanto si están realizadas como si no. El Plan General de Contabilidad Español, en su norma de valoración 14.5, establece que las diferencias positivas de cambio no realizadas, tan sólo podrán reconocerse cuando, dentro del mismo grupo homogéneo de moneda, existan diferencias negativas y por el importe máximo de éstas. En este sentido, en el grupo combinado MELIA INVERSIONES AMERICANAS, N.V. se reconoció una diferencia positiva de cambio no realizada por un importe de US\$ 5.631.000 relativos a una línea de crédito en pesetas concedida por Inmotel Inversiones, S.A. a Cala Formentor, S.A. de C.V. al 31/12/97

Gastos de pre-apertura: Estos gastos han sido cargados a resultados en los años en que se incurrieron, mientras que según la normativa contable española (norma 5ª) se hubieran podido activar y amortizar en cinco años. El efecto ha sido una disminución del Neto Patrimonial combinado a 31 de diciembre de 1.997 de US\$ 2.284.000.

***b) Diferencias de presentación:***

Estados Financieros: El estado de “cash flow” es un estado financiero más y no una nota de la Memoria, exigiendo más detalles que el cuadro de financiación de las normas contables españolas. Los US GAAP exigen, además, un estado financiero adicional que es “estado de fondos propios”, equivalente al movimiento de fondos propios exigido como nota de la memoria española. Por último señalar que existe libertad en el orden de presentación de los estados financieros, no exigiéndose que el Balance sea el primero en orden de presentación.

***B) Criterios de reconocimientos de resultados***

Reconocimiento de los ingresos de las actividades hoteleras

Dichos ingresos se reconocen cuando los servicios han sido prestados, es decir, atendiendo al principio de devengo.

***C) Tiempo Compartido***

El criterio de contabilización aplicado por el Grupo es el reconocimiento de los ingresos cuando se cobran (durante los 5 años siguientes a la firma del Contrato) y el de los gastos corrientes cuando se incurren. No se considera reconocimiento del coste de la venta de los apartamentos a la firma del contrato, ya que no se efectúa transmisión del bien, sino sólo cesión del derecho de uso por un periodo de 30 años.

***D) Normas de valoración***

Comparación entre valores contables y de mercado

Riesgos financieros no incluidos en balance

Las distintas compañías del grupo combinado no han incurrido en riesgos financieros relativos a derivados, contratos de futuros por diferencias de cambio o de intereses, ya que no se considera su necesidad.

Riesgo de crédito

Las partidas que podrían verse afectadas por un posible riesgo de crédito son las relativas a las cuentas corrientes y depósitos bancarios y las relativas a las cuentas por cobrar de tour operadores y agencias de viajes. En este sentido la política del grupo al no concentrar sus cuentas bancarias en muy pocas instituciones financieras, sino que éstas están repartidas en diversos países con el fin de diversificar el riesgo. Por lo que se refiere a las cuentas por cobrar, no existe ningún cliente que tenga más del 10% de las cuentas por cobrar, existiendo además gran pluralidad de clientes, por lo que el riesgo por concentración de crédito es limitado.



#### Estimaciones de valores de mercado en relación con los valores contables

Las distintas compañías del grupo combinado han utilizado las siguientes estimaciones para efectuar la comparación entre valores contables y valores de mercado para aquellas partidas de aplicación:

- Tesorería: Los valores contables registrados en balance son muy aproximados a los valores de mercado equivalentes al ser activos a la vista o a muy corto plazo.
- Deudores y cuentas a pagar a corto plazo: Sus valores contables son muy aproximados a los valores de mercado ya que su realización es inferior a tres meses, por regla general.
- Activos y pasivos realizables a largo plazo: Los deudores a largo plazo de la actividad del tiempo compartido se recuperan con la inclusión de intereses variables anualmente sobre la deuda pendiente, igual que las deudas bancarias a largo plazo, las cuales están también sujetas a interés anual variable.

#### ***E) Inmovilizaciones Inmateriales***

##### Gastos de primer establecimiento

Los gastos de primer establecimiento no se capitalizan y se imputan en las cuentas de pérdidas y ganancias cuando se incurren.

#### ***F) Inmovilizaciones Materiales***

El Inmovilizado Material se registra por su valor de coste. Los intereses incurridos durante la construcción de los Hoteles y las mejoras que aumentan la vida útil se capitalizan y amortizan a lo largo de la vida útil de los mismos.

Los gastos de conservación y mantenimiento se imputan a las cuentas de pérdidas y ganancias cuando se incurren.

La amortización del Inmovilizado se calcula siguiendo el método lineal en función de la vida útil de los activos, según el siguiente detalle:

Solares edificados	no se amortiza
Edificios y derechos fideicomisos sobre edificios	entre 33 y 40 años
Maquinaria, equipo, mobiliario y enseres	entre 8 y 10 años
Elementos de transporte	entre 4 y 5 años
Equipos de proceso de datos	entre 4 y 5 años

El detalle del inmovilizado material a 1 de Enero de 1.998, es el siguiente:

(En miles de Dólares USA)

	<b>1.998</b>
Edificios	52.280
Derechos fideicomisos sobre edificios	129.949
Maquinaria, equipo, mobiliario y enseres	46.725
Elementos de Transporte	1.166
Equipos para proceso de datos	1.840
Anticipos a proveedores	3.804
	<u>235.764</u>
Menos amortización acumulada	(55.189)
<b>Subtotal</b>	<b><u>180.576</u></b>
Obras en curso	41.541
Solares edificados	5.664
Derechos fideicomisos sobre solares edificados	5.204
<b>Total</b>	<b><u>232.985</u></b>

El terreno y edificios, así como los derechos fideicomisos sobre terrenos y edificios, están inscritos en los registros de la propiedad correspondientes. Estos registros protegen a sus titulares de su legítima propiedad. En Méjico el titular registral es el fiduciario del fideicomiso.

De acuerdo con la legislación mejicana, las compañías de capital extranjero no pueden adquirir la plena propiedad de solares e inmuebles a una distancia determinada de las costas (franja prohibida). Por este motivo, los inmuebles de dichas sociedades se han adquirido a través de la figura jurídica de un fideicomiso, siendo las mencionadas sociedades las beneficiarias del derecho de fideicomiso por un periodo de tiempo determinado. La titularidad registral de los inmuebles es ostentada por la figura del fideicomisario que es, normalmente una institución de crédito mejicana. Los fideicomisos se formalizan en escritura pública de constitución y tienen una duración limitada, renovable. El valor neto contable de los Hoteles adquiridos en fideicomiso de las compañías mejicanas asciende a \$129,9 millones a 1 de enero de 1.998.

Los edificios afectados por derechos de fideicomiso se contabilizan por su valor de coste y se amortizan por el método lineal en función de la vida útil (entre 33 y 40 años), de forma análoga a un Inmovilizado Material.

El inmovilizado en curso a 1 de enero de 1.998 corresponde a las siguientes sociedades:

(En miles de Dólares USA)

	<b>1.998</b>
Cala Formentor, S.A. de C.V.	1.108
Inversiones Inmobiliarias I.A.R. 1.997, C.A.	35.508
Inversiones Coro, S.A.	4.925
<b>Total</b>	<b><u>41.541</u></b>

**G) Inmovilizaciones Financieras**

El saldo de Caja y Bancos a 01/01/98 asciende a 37.633 mil \$ debido principalmente a la aportación de 26 millones de \$ por parte de Sol Meliá Investment, N.V. Dicho saldo no se puede considerar representativo de la evolución futura de la Sociedad.

**H) Otros Deudores y Acreedores**

**Otros Deudores y acreedores a largo plazo**

El saldo relativo a deudores a largo plazo se refiere a anticipos entregados a terceros en relación con futuras inversiones relacionadas con un campo de Golf.

Incluido en el saldo de otros acreedores figuran anticipos recibidos por compromisos de ventas de locales comerciales por importe de \$ 3 millones a 1 de enero de 1.998 y por compras del inmovilizado material derivadas principalmente por la construcción y reforma de los Hoteles.

**Deudas con entidades de crédito**

El valor neto contable de los elementos de los Hoteles con cargas hipotecarias en garantía de los distintos préstamos recibidos es de \$ 104,6 millones a 1 de enero de 1.998.

El detalle de vencimientos de la deuda por años, es el siguiente:

(En Miles de Dólares USA)

<b>Año</b>	<b>1.998</b>
1.998	6.552
1.999	7.037
2.000	6.075
2.001	4.237
2.002	3.337
2.003 a 2.008	25.454
<b>Total</b>	<b>52.692</b>

De dicho saldo, un total de \$ 35,7 millones (48,31%), corresponden a un préstamo concedido por el BBV a Bisol Vallarta, S.A. de C.V.

El detalle de intereses devengados, capitalizados e imputados a pérdidas y ganancias durante los ejercicios 1.997, 1.996 y 1.995 son los registrados como gastos de los respectivos ejercicios, es el siguiente:

(En Miles de Dólares USA)

<b>Año</b>	<b>Devengados</b>	<b>Capitalizados</b>	<b>Gasto del Ejercicio</b>
1.997	8.900	55	8.845
1.996	11.918	---	11.918
1.995	8.846	364	8.842
<b>Total</b>	<b>29.664</b>	<b>419</b>	<b>29.245</b>

En relación con el préstamo recibido por Desarrollos Turísticos del Caribe, S.A. de International Finance Corporation, el 23 de noviembre de 1.993 y que asciende a 5,4 millones \$, Desarrollos Turísticos del Caribe, S.A., (DTC) Hoteles Sol Internacional, S.A. (HSI) y International Finance Corporation (IFC), firmaron un acuerdo por el que HSI se comprometía a mantener un determinado porcentaje de participación en la compañía matriz de DTC. Este requisito no se cumple a 1 de enero de 1.998. En tales circunstancias, IFC podría considerar este préstamo como vencido en cualquier momento. En cualquier caso, si DTC tuviera que amortizar este préstamo, lo podría hacer sin recurrir a financiación adicional a largo plazo.

El préstamo recibido de IFC establece además que la Compañía Desarrollos Turísticos del Caribe, S.A. (DTC) no podrá distribuir dividendos mientras haya alguna cuota o intereses vencidos y no pagados ni tampoco en el caso que la relación activo circulante dividido entre el pasivo circulante sea inferior a 1,5; cumpliéndose dicha condición a 01/01/98, con un ratio de 1,58.

## Saldos y volumen de operaciones con partes relacionadas

### **Saldos**

Se consideran empresas del grupo no combinado a las filiales y asociadas de Sol Meliá, S.A. e Inmotel Inversiones, S.A. y demás compañías relacionadas con las que existe una vinculación significativa.

El detalle de los saldos con sociedades del grupo a 1 de Enero de 1.998, es el siguiente:

(En Miles de Dólares USA)

	<i>Corto plazo</i>	<i>Largo plazo</i>
	<i>1.998</i>	<i>1.998</i>
<b><i>Saldo deudor</i></b>		
Inmotel Inversiones, S.A.	---	---
Servicios Corporativos Mesol, S.A. de C.V.	---	---
Hoteles Sol Internacional, S.A.	---	4,000
Dominican Vacatio Club, S.A.	---	---
Kilmore, S.A.	---	660
Casino Paradisus, S.A.	---	---
Inversiones Cuanel, S.A.	503	---
Sol Group Corporation	---	---
<b><i>Total</i></b>	<b><i>503</i></b>	<b><i>4,660</i></b>
<b><i>Saldo acreedor</i></b>		
Holiday Resort, S.A.	---	703
M.I.H., S.A.	684	---
Casino Paradisus, S.A.	---	---
Nikouria Nederland, B.V.	1,389	---
Sol Group Corporation	29	---
Inmotel Inversiones, S.A.	1,497	33,024
Hoteles Sol Internacional, S.A.	250	8,000
Sol Meliá, S.A.	1,130	---
Administrativos de Vallarta, S.A. de C.V.	156	---
Administrativos Cancún, S.A. de C.V.	119	---
Administrativos de Caribe, S.A. de C.V.	162	---
Operadora Mesol, S.A. de C.V.	383	---
Otros	---	---
<b><i>Total</i></b>	<b><i>5,799</i></b>	<b><i>41.727</i></b>

El saldo a cobrar de Hoteles Sol Internacional, S.A. al 1 de enero de 1.998 se corresponde con un préstamo otorgado por Corporación Hotelera Hispano Mexicana, S.A. de C.V de vencimiento el 1 de julio de 1.999 y devenga un tipo de interés anual del libor más el 3 por ciento (8,56%).

El saldo a cobrar de Kilmore, S.A. se corresponde con la venta de la participación de Inversiones Agara, S.A. en la sociedad Casino Paradisus, S.A.

La deuda con Inmotel Inversiones, S.A. se corresponde con una línea de crédito obtenida el 30 de octubre de 1.996 por un importe máximo de pesetas 6.400 millones (US-\$49,9 millones a 31 de diciembre de 1.996, US-\$38,8 millones a 31 de diciembre de 1.997), de las cuales se había dispuesto un total de US-\$36,6 millones a 31 de diciembre de 1.996 y US-\$33 millones a 31 de diciembre de 1.997. El importe dispuesto se aplicó en 1.996 y 1.997, en su totalidad, a cancelar anticipadamente los préstamos que Cala Formentor, S.A. de C.V. mantenía con el Banco Mexicano, S.A. y con el Banco Arabe Español, S.A. El saldo dispuesto devenga un interés anual del M.I.B.O.R. para depósitos de más de tres meses, más un 8 por ciento (12,66% a 31 de diciembre de 1.997, 14,09% a 31 de diciembre de 1.996) pagadero en cuotas trimestrales y de un único vencimiento el 30 de octubre del año 2.006; si bien, Cala Formentor, S.A. podrá, a su elección, amortizar el principal parcial o totalmente. Dicho préstamo se amortizará con los fondos procedentes de la OPS/OPV.

El saldo a pagar a Hoteles Sol Internacional, S.A. se corresponde con un préstamo recibido por Inversiones Agara, S.A., sin interés que se amortizará mediante un único vencimiento el 12 de enero del 2.002.

**I) Fondos Propios**

Capital Social

El capital social de Meliá Inversiones Americanas, N.V. a 1 de enero de 1.998, lo constituyen 10.000.000 acciones ordinarias autorizadas y emitidas con un valor nominal de 5 florines holandeses por acción (\$2,4712), las cuales han sido suscritas y desembolsadas.

## 6.- PRINCIPALES RATIOS FINANCIEROS

(En Miles de Dólares USA)

### **Liquidez**

1)	<u>Activo Circulante</u>	<u>52.877</u>	=	<b>1,81</b>
	Pasivo Circulante	29.209		
2)	<u>Caja y Bancos + Clientes</u>	<u>37.633 + 8.410</u>	=	<b>1,58</b>
	Pasivo Circulante	29.209		
3)	<u>Caja y Bancos</u>	<u>37.633</u>	=	<b>1,29</b>
	Pasivo Circulante	29.209		

### **Solvencia**

1)	<u>Recursos Ajenos</u>	<u>141.269</u>	=	<b>45,59 %</b>
	Pasivo Total	309.878		
2)	<u>Exigible a largo plazo</u>	<u>112.060</u>	=	<b>45,81 %</b>
	Activo Fijo	244.611		

**Nota:** El saldo de Caja y Bancos ascendía a 01/01/98 a 37.633 mil \$ debido principalmente a la aportación de 26 millones \$ por parte de Sol Meliá Investment, N.V., no pudiéndose considerar dicho saldo como representativo de la evolución futura de la Compañía.

## 7.- EVOLUCIÓN DEL ENDEUDAMIENTO NETO Y FONDO DE MANIOBRA NETO

### Datos Combinados/Proforma

(En Miles de Dólares USA)	<i>EVOLUCION ENDEUDAMIENTO NETO</i>		
	<i>1/01/98</i>	<i>1.997</i>	<i>1.996</i>
Emisión de Obligaciones y Bonos a Largo Plazo	0	0	0
Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo	46,140	46,140	49,351
Otras Deudas a Largo Plazo	0	0	0
<b>1.1 Endeudamiento Financiero a Largo Plazo</b>	<b>46,140</b>	<b>46,140</b>	<b>49,351</b>
Emisión de Obligaciones y Bonos a Corto Plazo	0	0	0
Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo	6,552	6,552	9,072
<b>1.2 Endeudamiento Financiero a Corto Plazo</b>	<b>6,552</b>	<b>6,552</b>	<b>9,072</b>
<b>1. ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO</b>	<b>52,692</b>	<b>52,692</b>	<b>58,423</b>
Inversiones Financieras Temporales	0	0	0
Tesorería	37,633	11,633	19,355
<b>2. Tesorería Disponible</b>	<b>37,633</b>	<b>11,633</b>	<b>19,355</b>
<b>3. ENDEUDAMIENTO FINANCIERO ( 3 = 1 - 2)</b>	<b>15,059</b>	<b>41,059</b>	<b>39,068</b>
+ Financiación Recibida de Empresas Grupo a Largo	41,727	76,336	44,843
- Financiación Concedida a Empresas Grupo a Largo	4,660	4,660	660
<b>4.1 Financiación Recibida (Concedida) Neta Grupo a Largo Plazo</b>	<b>37,067</b>	<b>71,676</b>	<b>44,183</b>
+ Financiación Recibida de Empresas Grupo a Corto	5,799	5,799	7,556
- Financiación Concedida a Empresas Grupo a Corto	503	503	339
<b>4.2 Financiación Recibida (Concedida) Neta Grupo a Corto Plazo</b>	<b>5,296</b>	<b>5,296</b>	<b>7,217</b>
<b>4. FINANCIACION RECIBIDA (CONCEDIDA) NETA GRUPO</b>	<b>42,363</b>	<b>76,972</b>	<b>51,400</b>
<b>5. TOTAL ENDEUDAMIENTO NETO (5 = 3 + 4)</b>	<b>57,422</b>	<b>118,031</b>	<b>90,468</b>
% Fondos Propios / Endeudamiento Financiero Bruto	319.99	181.45	151.49
% Fondos Propios / Endeudamiento Neto Total	293.63	81.00	105.68
% Endeudamiento Financiero Bruto / Deudas Totales	52.58	39.08	52.72
% Endeudamiento Financiero C.P./Endeudamiento Financiero Bruto	12.43	12.43	15.53
% Tesorería Disponible / Endeudamiento Financiero Corto Plazo	574.37	177.55	213.35

(En Miles de Dólares USA)	<i>EVOLUCION FONDO DE MANIOBRA NETO</i>		
	<i>1/01/98</i>	<i>1.997</i>	<i>1.996</i>
+ Existencias	2,293	2,293	1,840
+ Clientes	8,410	8,410	8,825
- Acreedores Comerciales	1,825	1,825	1,435
<b>= Fondo de Maniobra de Explotación Ajustado</b>	<b>8,878</b>	<b>8,878</b>	<b>9,230</b>
+ Otros Deudores a Corto Plazo	4,038	4,038	4,437
- Otros Acreedores No Financieros a Corto Plazo	15,033	15,033	15,057
<b>= Fondo de Maniobra de Explotación</b>	<b>-2,117</b>	<b>-2,117</b>	<b>-1,390</b>
+ Tesorería Disponible	37,633	11,633	19,355
+/- Financiación (Recibida) Concedida Neta Grupo a Corto Plazo	5,296	5,296	7,217
- Endeudamiento Financiero a Corto Plazo	6,552	6,552	9,072
<b>= FONDO DE MANIOBRA NETO</b>	<b>23,668</b>	<b>-2,332</b>	<b>1,676</b>
% Fondo de Maniobra Neto / Capitales Permanentes	8.43	-0.96	0.82
% Fondo de Maniobra Neto / Stocks	1,032.18	-101.70	91.09



## 7.- EVOLUCIÓN DEL ENDEUDAMIENTO NETO Y FONDO DE MANIOBRA NETO

### Datos Combinados/Proforma

(En Miles de Pesetas)	<i>EVOLUCION ENDEUDAMIENTO NETO</i>		
	<i>1/01/98</i>	<i>1.997</i>	<i>1.996</i>
Emisión de Obligaciones y Bonos a Largo Plazo	0	0	0
Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo	7,023,984	7,023,984	6,459,848
Otras Deudas a Largo Plazo	0	0	0
<b>1.1 Endeudamiento Financiero a Largo Plazo</b>	<b>7,023,984</b>	<b>7,023,984</b>	<b>6,459,848</b>
Emisión de Obligaciones y Bonos a Corto Plazo	0	0	0
Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo	997,424	997,424	1,187,489
<b>1.2 Endeudamiento Financiero a Corto Plazo</b>	<b>997,424</b>	<b>997,424</b>	<b>1,187,489</b>
<b>1. ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO</b>	<b>8,021,409</b>	<b>8,021,409</b>	<b>7,647,337</b>
Inversiones Financieras Temporales	0	0	0
Tesorería	5,728,947	1,770,915	2,533,492
<b>2. Tesorería Disponible</b>	<b>5,728,947</b>	<b>1,770,915</b>	<b>2,533,492</b>
<b>3. ENDEUDAMIENTO FINANCIERO ( 3 = 1 - 2)</b>	<b>2,292,462</b>	<b>6,250,494</b>	<b>5,113,845</b>
+ Financiación Recibida de Empresas Grupo a Largo	6,352,185	11,620,782	5,869,769
- Financiación Concedida a Empresas Grupo a Largo	709,401	709,401	86,391
<b>4.1 Financiación Recibida (Concedida) Neta Grupo a Largo Plazo</b>	<b>5,642,784</b>	<b>10,911,381</b>	<b>5,783,378</b>
+ Financiación Recibida de Empresas Grupo a Corto	882,793	882,793	989,050
- Financiación Concedida a Empresas Grupo a Corto	76,573	76,573	44,374
<b>4.2 Financiación Recibida (Concedida) Neta Grupo a Corto Plazo</b>	<b>806,221</b>	<b>806,221</b>	<b>944,676</b>
<b>4. FINANCIACION RECIBIDA (CONCEDIDA) NETA GRUPO</b>	<b>6,449,004</b>	<b>11,717,602</b>	<b>6,728,054</b>
<b>5. TOTAL ENDEUDAMIENTO NETO (5 = 3 + 4)</b>	<b>8,741,466</b>	<b>17,968,095</b>	<b>11,841,899</b>
% Fondos Propios / Endeudamiento Financiero Bruto	319.99	181.45	151.49
% Fondos Propios / Endeudamiento Neto Total	293.63	81.00	105.68
% Endeudamiento Financiero Bruto / Deudas Totales	52.58	39.08	52.72
% Endeudamiento Financiero C.P./Endeudamiento Financiero Bruto	12.43	12.43	15.53
% Tesorería Disponible / Endeudamiento Financiero Corto Plazo	574.37	177.55	213.35

(En Miles de Pesetas)	<i>EVOLUCION FONDO DE MANIOBRA NETO</i>		
	<i>1/01/98</i>	<i>1.997</i>	<i>1.996</i>
+ Existencias	349,068	349,068	240,849
+ Clientes	1,280,271	1,280,271	1,155,157
- Acreedores Comerciales	277,823	277,823	187,836
<b>= Fondo de Maniobra de Explotación Ajustado</b>	<b>1,351,516</b>	<b>1,351,516</b>	<b>1,208,170</b>
+ Otros Deudores a Corto Plazo	614,713	614,713	580,786
- Otros Acreedores No Financieros a Corto Plazo	2,288,504	2,288,504	1,970,901
<b>= Fondo de Maniobra de Explotación</b>	<b>-322,275</b>	<b>-322,275</b>	<b>-181,945</b>
+ Tesorería Disponible	5,728,947	1,770,915	2,533,492
+/- Financiación (Recibida) Concedida Neta Grupo a Corto Plazo	806,221	806,221	944,676
- Endeudamiento Financiero a Corto Plazo	997,424	997,424	1,187,489
<b>= FONDO DE MANIOBRA NETO</b>	<b>3,603,027</b>	<b>-355,005</b>	<b>219,382</b>
% Fondo de Maniobra Neto / Capitales Permanentes	8.43	-0.96	0.82
% Fondo de Maniobra Neto / Stocks	1,032.18	-101.70	91.09

#### Tipo de cambio aplicado al cierre (31/12)

1.996 130,896 ptas.  
 1.997 152,232 ptas.  
 01/01/98 152,232 ptas.

**MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS N.V.**

**CAPÍTULO VI**

**LA ADMINISTRACIÓN, LA DIRECCIÓN  
Y EL CONTROL DEL EMISOR**

## CAPÍTULO VI

### LA ADMINISTRACIÓN, LA DIRECCIÓN Y EL CONTROL DEL EMISOR

#### ***VI.1. IDENTIFICACIÓN Y FUNCIÓN EN LA SOCIEDAD DE LAS PERSONAS QUE SE MENCIONAN***

##### ***VI.1.1. Miembros del órgano de administración***

MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS N.V. está administrada por un Consejo de Administración que, según lo dispuesto en el artículo 9 de los Estatutos Sociales, está integrado por ocho miembros. En la actualidad, el Consejo se compone de las siguientes personas:

D. Gabriel Escarrer Julià:	Presidente
D. Juan Vives Cerdà:	Vicepresidente
D. Sebastián Escarrer Jaume:	Consejero
D. Gabriel Escarrer Jaume:	Consejero
D. Evagrio Sánchez Campo:	Consejero y Consejero Delegado
D. Alberto Verme Ferreyra:	Consejero (*)
D. Adrianus Johannes Cornelius Maria Vermunt:	Consejero (*)
Dña. Johanna van de Geest-Vogelaar:	Consejero (*)

Todos los Consejeros lo son a título personal y, a la fecha de elaboración del presente Folleto, no está previsto ningún cambio en la composición del Consejo de Administración.

Los Consejeros han sido designados por un plazo inicial de 5 años que podrá ser prorrogado indefinidamente.

La Sociedad no ha considerado conveniente la adopción de un Reglamento Interno que regule la organización y funcionamiento del Consejo de Administración, dado el limitado número de consejeros que lo componen, el hecho de que tienen lugares de residencia muy distanciados, así como por la pormenorizada regulación que se contiene en los Estatutos Sociales en lo relativo a este órgano, en particular respecto del régimen de los Consejeros Independientes.

Asimismo, no existen comisiones o comités internos, de auditoría, retribuciones u otros, que complementen las funciones del Consejo de Administración.

Los Consejeros señalados con (\*) son Consejeros Independientes a los efectos del artículo 9 de los Estatutos Sociales de la Sociedad. Dña. Johanna van de Geest-Vogelaar ha sido nombrada como Consejero Independiente en uso de la facultad prevista en el artículo 9.4 de los Estatutos Sociales de MIA. Sin embargo, el accionista de control de MIA ha asumido el compromiso de solicitar la ratificación de dicho nombramiento con ocasión de la primera Junta General de accionistas de la sociedad. Estos Consejeros, que no están vinculados a la gestión diaria de la Sociedad, aportan su experiencia en áreas que se consideran relevantes para el futuro empresarial de MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS N.V.:

- D. Alberto Verme Ferreyra: Actualmente y desde 1.994 Director General de Salomon Smith Barney y Jefe del Departamento de América Latina con sede en Nueva York. Anteriormente desempeñó el cargo de Consejero Delegado de MG Global Capital y MG Valores (Grupo Metallgesellschaft) entre 1.993 y 1.994. Entre 1.985 y 1.993 ocupó varios cargos en Credit Suisse First Boston en los Departamentos de América Latina y Europa, dirigiendo las operaciones del Banco en España durante sus últimos tres años con CSFB. Comenzó su carrera en el Banco Mundial trabajando en el Gabinete del Presidente Sr. McNamara.
- D. Adrianus Johannes Cornelius Maria Vermunt: Decano de las Facultades de Ciencias de la Educación y Ciencias de la Salud, así como de Relaciones Internacionales, de la Hogeschool Zeeland. Anteriormente fue Vicedecano de la Facultad de Economía, gozando de una gran experiencia en dirección de empresas.

- Dña. Johanna van de Geest-Vogelaar: desde 1973 forma parte de Vrij Uit. B.V. (en 1994 el tour-operador más grande de Holanda en cuanto a número de pasajeros) donde ha ocupado los cargos de Vicepresidenta (1978), Presidenta (1983) y Presidenta General (1988). En 1987 se le otorgó el premio a la “Mujer de negocios del año” en Holanda. Asimismo, ocupa el cargo de Vocal del Consejo de Administración de la sociedad HOTELES SOL INTERNACIONAL, S.A. Por este motivo, el nombramiento de Dña. Johanna van de Geest-Vogelaar como Consejero Independiente ha sido realizado, en virtud de lo establecido en el apartado 4 del artículo 9 de los Estatutos Sociales, por la Junta General de Accionistas de fecha 17 de marzo de 1998.

El resto de miembros del Consejo de Administración, esto es, los Consejeros no Independientes, aportan su experiencia profesional en el sector de la hostelería debido a su especial vinculación con al Grupo SOL MELIÁ, S.A:

- D. Gabriel Escarrer Julià: ocupa el cargo de Presidente de SOL MELIÁ, S.A. Es Doctor Honoris Causa por la Universidad de las Islas Baleares y le han sido concedidos diversos premios por su contribución en el desarrollo de la industria turística española e internacional.
- D. Juan Vives Cerdà: ocupa el cargo de Vicepresidente de SOL MELIÁ, S.A. Ha recibido numerosos premios por sus servicios a la industria hostelera, incluyendo las medallas de Oro y Plata al Mérito en el Turismo del Consejo de Turismo mallorquín.
- D. Sebastián Escarrer Jaume: ocupa el cargo Consejero Delegado de SOL MELIÁ, S.A. Es Master en Dirección y Administración de Empresas (MBA) por la Universidad de Pennsylvania.
- D. Gabriel Escarrer Jaume: ocupa el cargo de Consejero Delegado de INMOTEL INVERSIONES, S.A. Es licenciado en Dirección y Administración de Empresas por la Escuela de Negocios de Warton, Universidad de Pennsylvania.
- D. Evagrio Sánchez Campo: ha ocupado el cargo de director de la división Americana de SOL MELIÁ, S.A. desde su constitución habiendo desempeñado con anterioridad el mismo cargo en hoteles MELIÁ, S.A. desde 1989; y el de Subdirector de Operaciones entre 1986 y 1989.

Se hace constar que el Consejo de Administración de la Sociedad acordó en fecha 23 de marzo de 1998 la aprobación del “Reglamento Interno de Conducta”, de obligado cumplimiento, que regula su actuación en los Mercados de Valores de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, sobre normas de actuación en los Mercados de Valores y Registros Obligatorios.

Asimismo, se considera conveniente reproducir los siguientes artículos de los Estatutos Sociales:

### **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.**

#### **Artículo 9.**

1. *La Sociedad será dirigida por un Consejo de Administración formado por ocho miembros.*

*Cinco miembros del Consejo de Administración recibirán el nombre de "Consejeros Dependientes".*

*Tres miembros del Consejo de Administración recibirán el nombre de "Consejeros Independientes".*

*Por lo menos uno de los Consejeros Independientes será un residente holandés en el sentido que le da la sección 1, apartado a, de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de 1964 ("Wet op de Inkomstenbelasting 1964").*

2. *Los Consejeros Independientes deben cumplir los requisitos siguientes:*

*(i) un Consejero Independiente tiene que ser una persona física;*

*(ii) un Consejero Independiente no puede poseer más del uno por ciento del capital social emitido de la Sociedad;*

*(iii) un Consejero Independiente no puede ser director general, miembro del Consejo de Supervisión ni ocupar ningún cargo semejante dentro del Grupo del Accionista de Control;*

*(iv) un Consejero Independiente no podrá estar vinculado por un contrato laboral con el Accionista de Control, o con una empresa perteneciente al Grupo del Accionista de Control.*

3. *Antes de designar a un Consejero Independiente de conformidad con el párrafo 5 de este Artículo, el Consejero Independiente que vaya a designarse deberá emitir una declaración dirigida a la Sociedad en la que se hagan constar las relaciones relevantes que tenga en relación con la realización de su tarea como Consejero Independiente, con la Sociedad, con el Accionista de Control o con una sociedad perteneciente al Grupo del Accionista de Control.*

*La Sociedad llevará un registro de estas declaraciones.*

4. *Los Consejeros Independientes podrán quedar exentos del requisito mencionado en el apartado 2, (iii), del presente Artículo, y –en circunstancias excepcionales- del requisito mencionado en el apartado 2, (iv) del presente Artículo, mediante un acuerdo de la Junta General de Accionistas, aprobado por dos terceras partes de los votos emitidos, que representen al menos la mitad del capital social emitido.*
5. *Sin perjuicio del Artículo 10, la Junta General de Accionistas designará a los miembros del Consejo de Administración para un período de cinco años, y un miembro del Consejo de Administración permanecerá en su cargo hasta la siguiente Junta General de Accionistas una vez transcurridos los cinco años.*

*Un consejero, en cualquier momento, podrá ser designado de nuevo con posterioridad a su dimisión.*

6. *Si el número de miembros del Consejo de Administración se reduce a menos de ocho, se celebrará una Junta General de Accionistas lo antes posible, con objeto de cubrir las vacantes del Consejo de Administración.*

*Durante ese período se considerará que el Consejo de Administración está plenamente constituido.*

7. *Sin perjuicio de las disposiciones del Artículo 19, párrafo 2, el Consejo de Administración podrá incluir en el orden del día de la Junta General de Accionistas la propuesta de nombramiento de uno o varios miembros del Consejo de Administración.*

#### **Artículo 10.**

1. *En la medida en que hay un Accionista de Control, dicho Accionista de Control tiene derecho a elaborar una lista de dos o más candidatos para cada vacante que haya que cubrir.*

*La lista de candidatos, con objeto de que sea examinada por los accionistas y otras personas con derecho a asistir a las juntas de accionistas, se depositará en el domicilio de la Sociedad desde la fecha del anuncio de convocatoria de la Junta General de Accionistas en la que vayan a realizarse las designaciones hasta la finalización de dicha junta.*

2. *El nombramiento se efectuará entre los candidatos propuestos para cubrir las vacantes.*

*No serán válidos los votos a favor de personas que no estén en la lista de candidatos.*

3. *Si la lista de candidatos a la que se hace referencia en el párrafo 1 del Artículo 10 no ha sido depositada para su examen, o no se ha depositado en el momento debido, la Junta General de Accionistas podrá nombrar libremente su propio candidato.*

4. *El Consejo de Administración determinará los términos y condiciones de empleo de los miembros del Consejo de Administración, de conformidad con los criterios generales que establezca la Junta General de Accionistas.*

#### **Artículo 11.**

*La lista de candidatos a la que se hace referencia en el párrafo 1 del Artículo 10 podrá ser rechazada mediante un acuerdo aprobado en una Junta General de Accionista por un mínimo de dos tercios de los votos emitidos, que representen más de la mitad del capital social emitido.*



**Artículo 12.**

1. *La Junta General de Accionistas tendrá derecho a suspender o a destituir a uno o a varios miembros del Consejo de Administración, con los dos tercios de los votos emitidos, que representen como mínimo la mitad del capital social emitido.*
2. *Cuando se requiera un quórum de conformidad con el párrafo 1, pero no esté presente dicho quórum, se convocará una nueva junta, que deberá celebrarse dentro de las cuatro semanas después de la primera, y la nueva junta –con independencia del capital social representado en ella- podrá aprobar un acuerdo respecto de la suspensión o destitución.*

**Artículo 14.**

1. *El Consejo de Administración designará a uno de sus miembros como Presidente y a otro de sus miembros como Secretario.*
2. *Las reuniones del Consejo de Administración se celebrarán en los Países Bajos.*
3. *Los acuerdos se aprobarán por mayoría absoluta de votos, debiendo estar presentes o representados como mínimo un Consejero Dependiente y un Consejero Independiente, siempre que como mínimo un Consejero Independiente vote a favor de la propuesta en cuestión. En caso de empate de votos, el Presidente del Consejo de Administración tendrá voto calificado.*
4. *Los siguientes acuerdos del Consejo de Administración requerirán la aprobación de la mayoría de los Consejeros Independientes:*
  - (i) *aprobar nuevos contratos de gestión con el Accionista de Control o con una entidad perteneciente al Grupo del Accionista de Control;*
  - (ii) *modificar o ampliar los contratos de gestión existentes;*
  - (iii) *aprobar adquisiciones de inmuebles del Accionista de Control o de una entidad perteneciente al Grupo del Accionista de Control;*
  - (iv) *aprobar préstamos, avales o garantías que concedan, o se*

*concedan entre sí, la Sociedad y el Accionista de Control, o que se concedan a una entidad perteneciente al Grupo del Accionista de Control;*

*(v) aprobar operaciones o contratos que tengan una cuantía en conjunto superior a (el equivalente de) dos millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos (USD 2.500.000.-) y que lleven a cabo entre sí, o con respecto a terceros, la Sociedad y el Accionista de Control, o una entidad perteneciente al Grupo del Accionista de Control.*

5. *El Consejo de Administración está facultado para aprobar reglamentos que regulen su organización interna.*

*La aprobación de reglamentos y su modificación requerirá la aprobación previa de la Junta General de Accionistas.*

### **Artículo 26**

*Las cuentas anuales, a las que se hace referencia en el Artículo 25, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas. Los miembros del Consejo de Administración quedarán liberados de toda responsabilidad con respecto al ejercicio de sus obligaciones durante el ejercicio social en cuestión, en la medida en que se reflejen en las cuentas anuales, por la Junta General de Accionistas.*

Es decir, la Junta General adoptará, por una parte, el acuerdo de aprobación de las Cuentas Anuales y, por otra, el de exoneración de responsabilidad de los Administradores, en su caso.

### ***VI.1.2. Directores y demás personas que asumen la gestión a un nivel más elevado***

Junto a D. Evagrio Sánchez, miembro del Consejo de Administración, asumen actualmente la gestión de la sociedad al nivel más elevado:

- Dña. Monique Skruzny                      Directora de Operaciones
- Don Fausto Sedano                        Director de Desarrollo
- Dña. Monique Faus                        Director de Servicios Técnicos
- Dña. Marisol Mateos                      Asesor legal

**VI.2. CONJUNTO DE INTERESES EN LA SOCIEDAD DE LAS PERSONAS CITADAS EN EL APARTADO VI.1**

**VI.2.1. Acciones con derecho a voto de los que dichas personas sean titulares o representantes, directa o indirectamente.**

Accionistas miembros del Consejo	Antes de la Oferta		Después de Oferta (**)	
	Part. directa	Part. Indirecta	Part. Directa	Part. Indirecta
D. Gabriel Escarrer Juliá (*)	0%	83.44% 8.344.028 Accs.	0%	51,37% 6.035.861 Accs.

(\*) D. Gabriel Escarrer Juliá junto con Dña. Ana María Jaume Vanrell y sus hijos Dña. María Magdalena Escarrer Jaume, Dña. María Antonia Escarrer Jaume, D. Sebastián Escarrer Jaume, Dña. Ana Escarrer Jaume, D. Gabriel Escarrer Jaume y Dña. Mercedes Escarrer Jaume, a través de las siguientes sociedades que controlan, las cuales tienen actualmente la participación directa en MIA que se detalla:

- (i) Sol Meliá Investment N.V.: 20,48%.
- (ii) Majorcan Hotels N.V.: 39,88%.
- (iii) Hoteles Sol Internacional, S.A.: 23,08%.

(\*\*) En el supuesto de que se ejercite la Opción de Compra (“Green Shoe”) en su totalidad.

Ninguna de las otra personas citadas en el apartado VI.1 es titular o representante directa o indirectamente, de ninguna participación en MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS N.V.

**VI.2.2. Participación de dichas personas o de las que representen, en las transacciones inhabituales y relevantes de la Sociedad en el transcurso del último ejercicio y del corriente**

No existen participaciones de los Consejeros o Directivos en transacciones inhabituales y relevantes de MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS N.V. en el ejercicio corriente o en ejercicios anteriores.

***VI.2.3. Importe de los sueldos dietas y remuneraciones de cualquier clase devengadas por las citadas personas en el último ejercicio cerrado cualquiera que sea la causa***

Las percepciones que por dichos conceptos devengaron a lo largo del ejercicio 1997 en cualquiera de las filiales de la Sociedad las personas incluidas en el apartado VI.1.1. y VI.1.2. y que, con motivo de la ampliación de capital mediante la aportación de acciones, han pasado a formar parte de la estructura de MIA, ascendieron a 347.063,3 dólares estadounidenses<sup>1</sup>.

Según se estableció mediante acuerdo de Junta General de accionistas de MIA de fecha 23 de marzo de 1998, cada uno de los Consejeros Independientes percibirá anualmente por el desempeño de sus funciones 60.000 Florines y cada Consejero Dependiente 85.000 Florines al año. Adicionalmente, cada Consejero tendrá derecho a percibir un bonus entre 15.000 y 30.000 Florines que dependerá respecto de cada uno de ellos de que su dedicación a MIA excediera de lo razonablemente previsible y que será finalmente determinado por el propio Consejo de Administración. Véase, asimismo, artículo 10.4 de los Estatutos Sociales de MIA (apartado VI. 1.1. anterior).

***VI.2.4. Importe de las obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto los fundadores, miembros antiguos y actuales del órgano de administración y directivos actuales y antecesores***

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de fundadores, miembros antiguos y actuales del órgano de administración y directivos actuales o sus antecesores.

***VI.2.5. Importe global de todos los anticipos, créditos concedidos y garantías constituidas por el emisor a favor de las citadas personas y todavía en vigor***

No existe ningún anticipo, crédito concedidos o garantía constituida por la Sociedad a favor de ninguna de las personas mencionadas en los apartados anteriores y todavía en vigor.

---

<sup>1</sup> A efectos informativos se señala que a 1/1/98, el tipo de cambio:

- del dólar americano respecto de la peseta española fue de 152.232 PTA/USD;
- del florín holandés respecto de la peseta española fue de 75,091 PTA/NLG;
- del dólar americano respecto del florín holandés fue de 2,0273 NLG/ USD.

***VI.2.6 Actividades significativas fuera del Grupo relacionadas con las mismas***

Véase el apartado VI.1.1. del presente Folleto Informativo.

***VI.3. PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS QUE PUEDAN EJERCER UN CONTROL SOBRE EL EMISOR***

Véase relación de accionistas en los apartados VI.2.1. y VI.5.

Tras la Oferta Pública objeto del presente Folleto Informativo, la familia Escarrer, seguirá controlando la Compañía con una participación, directa e indirectamente, del 51,37 % de la misma. Por consiguiente, ningún tercero podrá alcanzar una participación superior al 50% del capital de la Sociedad mediante la formulación de una Oferta Pública de Adquisición, salvo en el supuesto de que la familia Escarrer se adhiriera a la misma.

***VI.4. PRECEPTOS ESTATUTARIOS QUE SUPONGAN O PUEDAN LLEGAR A SUPONER UNA RESTRICCIÓN O LIMITACIÓN A LA ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES IMPORTANTES***

No existen preceptos estatutarios que supongan o puedan llegar a suponer una restricción o limitación a la adquisición de participaciones importantes en la Sociedad por parte de terceros.

***VI.5. RELACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS EN EL CAPITAL, SEGÚN REAL DECRETO 377/1991.***

La relación de accionistas que poseerán participaciones significativas en el capital social, y que serán comunicadas a la CNMV, una vez realizada la Oferta Pública de Venta y obtenida la admisión a negociación de las acciones representativas del capital social, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, de 15 de marzo, es la siguiente:

Accionistas	Participación directa		Participación indirecta (**)		Participación total	
	Acciones	%	Acciones	%	Acciones	%
D. Gabriel Escarrer Juliá (*)	0	0	6.035.861	51,37	6.035.861	51,37

(\*) D. Gabriel Escarrer Juliá junto con Dña. Ana María Jaume Vanrell y sus hijos Dña. María Magdalena Escarrer Jaume, Dña. María Antonia Escarrer Jaume, D. Sebastián Escarrer Jaume, Dña. Ana Escarrer Jaume, D. Gabriel Escarrer Jaume y Dña. Mercedes Escarrer Jaume, a través de las siguientes sociedades que controlan, las cuales pasarán a tener después de la Oferta, participación directa en MIA que se detalla (en el supuesto de que se ejercite la Opción de Compra (“Green Shoe”) en su totalidad):

- (i) Sol Meliá Investment N.V.: 17,43%.
- (ii) Majorcan Hotels N.V.: 33,94%.

(\*\*) En el supuesto de que se ejercite la Opción de Compra (“Green Shoe”) en su totalidad.

#### **VI.6. NÚMERO DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD.**

De acuerdo con la documentación que obra en poder de MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS N.V. la cifra de accionistas actualmente es de 28.

No obstante, como se señala en el apartado II.16 del presente Folleto, una de las finalidades de la presente Oferta es incrementar la base accionarial de MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS N.V., con el fin de alcanzar los niveles de difusión necesarios requeridos para la admisión a negociación en Bolsa.

**VI.7. IDENTIFICACIÓN DE LAS PERSONAS O ENTIDADES QUE SEAN PRESTAMISTAS DE LA SOCIEDAD, BAJO CUALQUIER FORMA JURÍDICA Y PARTICIPEN EN LAS DEUDAS A LARGO PLAZO DE LA MISMA EN MÁS DE UN 20 POR 100, CUANTIFICANDO LOS INTERESES EN CADA CASO**

Las entidades prestamistas que ostentan una participación superior al 20% de la deuda a largo plazo de la Sociedad, son las siguientes:

Entidad	Vencimiento	Saldo vivo (USD <sup>2</sup> ) 1-01-1998	% s. Total	Tipo interés
Banco Bilbao Vizcaya	2008	35.709	41%	LIBOR + 0,75
Inmotel Inversiones (1)	2006	33.024	38%	MIBOR + 8

(1) Está previsto que la Sociedad cancele este préstamo, una vez concluida la Oferta Pública objeto del presente Folleto Informativo, con fondos obtenidos de la Oferta Pública de Suscripción.

**VI.8. CLIENTES O SUMINISTRADORES CUYAS OPERACIONES DE NEGOCIO CON LA SOCIEDAD SEAN SIGNIFICATIVAS POR SUPONER AL MENOS UN 25 POR 100 DE LAS VENTAS O COMPRAS TOTALES**

MIA tiene una relación económica muy relevante con la sociedad SOL MELIÁ, S.A., gestora de todos los hoteles propiedad de las filiales de MIA.

El hecho de que exista un mismo accionista de control en MIA y en SOL MELIÁ, así como el hecho de que ésta pudiera tener, eventualmente, intereses contrapuestos hace que se hayan regulado cuidadosamente los posibles conflictos de intereses entre ambas sociedades.

A tal efecto, los Estatutos Sociales de MIA incluyen especiales cautelas, tales como la necesidad de adoptar con la mayoría del voto de los Consejeros Independientes, las decisiones relevantes en el Consejo de Administración de la Sociedad que afecten a intereses en conflicto con las sociedades de los accionistas de control.

---

<sup>2</sup> En miles de Dólares estadounidenses. A efectos informativos se señala que a 1/1/98, el tipo de cambio:

- del dólar americano respecto de la peseta española fue de 152.232 PTA/USD;
- del florín holandés respecto de la peseta española fue de 75,091 PTA/NLG;
- del dólar americano respecto del florín holandés fue de 2,0273 NLG/ USD.

Más concretamente, la aprobación de nuevos contratos de gestión con SOL MELIÁ o con alguna de las entidades del Grupo del accionista de control; modificar o prorrogar contratos de gestión existentes; aprobar adquisiciones de propiedades pertenecientes al accionista de control o a alguna entidad que directa o indirectamente esté controlada por éste; aprobar préstamos, avales o compensaciones entre MIA y alguna entidad del Grupo del accionista de control; realizar transacciones o contratos de cuantía superior a 2.500.000\$ entre MIA y alguna entidad controlada directa o indirectamente por el accionista de control.

Asimismo, MIA, SOL MELIÁ y las sociedades de sus accionistas de control han firmado un Contrato Marco para la regulación de sus relaciones (se adjunta como documento **ANEXO 6** al presente Folleto, derivado de la coincidencia de su accionista de control.

#### ***VI.9. ESQUEMAS DE PARTICIPACIÓN DEL PERSONAL EN EL CAPITAL***

En la fecha de registro del presente Folleto Informativo, el personal no participa en el capital social de la Compañía.

No obstante, está previsto, a corto o medio plazo, implementar un Plan de Opciones de Compra de acciones de MIA para los empleados de la misma.

#### ***VI.10. RELACIÓN DE LA SOCIEDAD CON SUS AUDITORES DE CUENTAS***

MELIÁ INVERSIONES AMERICANAS N.V. no mantiene ni ha mantenido con sus auditores (ERNST & YOUNG, S.A.) relaciones de asesoramiento o consultoría, o de cualquier otro tipo, distintas de las derivadas de su relación profesional de Auditoría de Cuentas, o de actividades relacionada con la misma, para los ejercicios 1995, 1996 y 1997.



Las retribuciones correspondientes a los distintos informes emitidos por ERNST & YOUNG, S.A. durante el año 1998 tanto respecto a la proyección a futuro de la Sociedad, necesario para la aplicación del régimen de excepción al requisito del artículo 32.1.c) del Reglamento de Bolsas (requisito de beneficios), como a las valoraciones por las aportaciones no dinerarias efectuadas durante este año a MIA por sus accionistas han ascendido a la cantidad aproximada de 7.000.000,- Ptas.

## CAPÍTULO VI

### LA ADMINISTRACIÓN, LA DIRECCIÓN Y EL CONTROL DEL EMISOR

<b>VI.1. IDENTIFICACIÓN Y FUNCIÓN EN LA SOCIEDAD DE LAS PERSONAS QUE SE MENCIONAN .....</b>	<b>1</b>
VI.1.1. <i>Miembros del órgano de administración .....</i>	<i>1</i>
VI.1.2. <i>Directores y demás personas que asumen la gestión a un nivel más elevado .....</i>	<i>8</i>
<b>VI.2. CONJUNTO DE INTERESES EN LA SOCIEDAD DE LAS PERSONAS CITADAS EN EL APARTADO VI.I.....</b>	<b>9</b>
VI.2.1. <i>Acciones con derecho a voto de los que dichas personas sean titulares o representantes, directa o indirectamente.....</i>	<i>9</i>
VI.2.2 <i>Participación de dichas personas o de las que representen, en las transacciones inhabituales y relevantes de la Sociedad en el transcurso del último ejercicio y del corriente.....</i>	<i>9</i>
VI.2.3. <i>Importe de los sueldos dietas y remuneraciones de cualquier clase devengadas por las citadas personas en el último ejercicio cerrado cualquiera que sea la causa .....</i>	<i>10</i>
VI.2.4. <i>Importe de las obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto los fundadores, miembros antiguos y actuales del órgano de administración y directivos actuales y antecesores.....</i>	<i>10</i>
VI.2.5. <i>Importe global de todos los anticipos, créditos concedidos y garantías constituidas por el emisor a favor de las citadas personas y todavía en vigor.....</i>	<i>10</i>
VI.2.6 <i>Mención de las principales actividades que las personas citadas ejerzan fuera de la Sociedad, cuando estas actividades sean significativas en relación con dicha Sociedad .....</i>	<i>11</i>
<b>VI.3. PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS QUE PUEDAN EJERCER UN CONTROL SOBRE EL EMISOR.....</b>	<b>11</b>

<b>VI.4. PRECEPTOS ESTATUTARIOS QUE SUPONGAN O PUEDAN LLEGAR A SUPONER UNA RESTRICCIÓN O LIMITACIÓN A LA ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES IMPORTANTES.....</b>	<b>11</b>
<b>VI.5. RELACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS EN EL CAPITAL, SEGÚN REAL DECRETO 377/1991.....</b>	<b>11</b>
<b>VI.6. NÚMERO DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD.....</b>	<b>12</b>
<b>VI.7. IDENTIFICACIÓN DE LAS PERSONAS O ENTIDADES QUE SEAN PRESTAMISTAS DE LA SOCIEDAD, BAJO CUALQUIER FORMA JURÍDICA Y PARTICIPEN EN LAS DEUDAS A LARGO PLAZO DE LA MISMA EN MÁS DE UN 20 POR 100, CUANTIFICANDO LOS INTERESES EN CADA CASO.....</b>	<b>13</b>
<b>VI.8. CLIENTES O SUMINISTRADORES CUYAS OPERACIONES DE NEGOCIO CON LA SOCIEDAD SEAN SIGNIFICATIVAS POR SUPONER AL MENOS UN 25 POR 100 DE LAS VENTAS O COMPRAS TOTALES.....</b>	<b>13</b>
<b>VI.9. ESQUEMAS DE PARTICIPACIÓN DEL PERSONAL EN EL CAPITAL.....</b>	<b>14</b>
<b>VI.10. RELACIÓN DE LA SOCIEDAD CON SUS AUDITORES DE CUENTAS.....</b>	<b>14</b>

## CAPÍTULO VII

### ÍNDICE

### Página

---

#### EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL EMISOR

<b>VII. 1 PERSPECTIVAS DEL EMISOR</b>	<b>1</b>
<b>VII.1.1 ESTIMACIÓN DE LAS PERSPECTIVAS OPERATIVAS Y FINANCIERAS DEL EMISOR</b>	<b>1 - 2 - 3</b>
– <i>Comparativo Presupuesto 1.998 / Real 1.997</i>	<b>4</b>
– <i>Política de Dividendos</i>	<b>5</b>
– <i>Política de Inversiones</i>	<b>5</b>
– <i>Política de Endeudamiento</i>	<b>5</b>

## VII.1 PERSPECTIVAS DEL EMISOR

### VII.1.1 ESTIMACIÓN DE LAS PERSPECTIVAS OPERATIVAS Y FINANCIERAS DEL EMISOR

El presupuesto para el ejercicio 1.998 está calculado en base anual, suponiendo que todas las operaciones fruto de la O.P.S. se hubieran realizado el día 1/01/98, este presupuesto son estimaciones e intenciones susceptibles de ser realizadas o no. Si en la marcha del negocio durante 1.998 se produjeran desviaciones significativas con respecto al mismo, serían oportunamente comentadas al mercado.

Los datos básicos del presupuesto son los siguientes:

(En Dólares USA)

HOTEL	N° HABITACIONES		DÍAS ABIERTOS		% OCUPACIÓN		INGRESOS MEDIOS POR HABITACIÓN	
	97	98	97	98	97	98	97	98
Meliá Cancún	386	406	365	365	83.81	83.73	117.26	122.20
Meliá Turquesa	450	450	365	365	86.35	88.57	89.30	92.59
Meliá Vallarta	367	370	365	365	50.93	64.88	61.72	64.51
Meliá Bávaro	750	750	365	365	72.45	79.31	70.93	53.73
Paradisus Punta Cana	432	433	365	365	80.43	80.00	90.62	96.25
Meliá Tropical	---	528	---	61	---	52.54	---	38.89
Meliá Caracas	---	431	---	210	---	45.86	---	160.00
Aptos. Meliá Caracas	---	236	---	180	---	36.30	---	196.00
Estructura	---	---	---	---	---	---	---	---

(En Miles de Dólares USA)

HOTEL	TOTAL VENTAS (*)		RESULTADO DE EXPLOTACION		RESULTADO DEL EJERCICIO	
	97	98	97	98	97	98
Meliá Cancún	22.808	23.045	8.592	10.097	9.113	3.647
Meliá Turquesa	17.385	18.221	4.912	5.902	3.053	4.512
Meliá Vallarta	7.850	10.003	(996)	761	(3.717)	(1.688)
Meliá Bávaro	25.592	29.427	3.084	5.722	2.344	4.512
Paradisus Punta Cana	22.814	24.252	5.796	9.167	4.491	7.759
Meliá Tropical	---	2,022	(142)	(221)	(182)	(1.151)
Meliá Caracas	---	12,644	---	2.618	165	6.608
Aptos. Meliá Caracas	---	3,190	---	2.247	---	2,247
Nuevos Proyectos	---	---	---	---	---	(1.015)
Estructura	---	---	---	(2.980)	---	(2.103)
<b>Totales</b>	<b>96.449</b>	<b>122.804</b>	<b>21.246</b>	<b>33.313</b>	<b>15.267</b>	<b>23.328</b>

(\*) No se incluyen las ventas de Tiempo Compartido, que ascienden a 12.294 en 1.998 y 6.374 en 1.997.

#### Comentarios al Resultado del Ejercicio presupuestado 1.998

**Meliá Cancún:** El resultado de 1.998 asciende a 3.647 mil, mientras que el de 1.997 ascendió a 9.113 mil \$. La diferencia de -5.466 mil \$ se debe principalmente a que en 1.997 se recogieron diferencias positivas de cambio por el préstamo que Cala Formentor, S.A. de C.V. tiene con Inmotel Inversiones, S.A. en pesetas. A cierre de 1.997, dichas diferencias ascendieron a 6.133 mil \$, debido a una subida de valor del peso mexicano con respecto a la peseta. No se presupuestan diferencias de cambio en 1.998 debido a que Cala Formentor, S.A. de C.V. cancelará dicho préstamo después de la O.P.V. (Mayo 1.998),

**Meliá Turquesa:** El resultado presupuestado para 1.998 asciende a 4.512 mil \$, mientras que en 1.997 ascendió a 3.053 mil \$, un 47,79% de incremento; dicho incremento procede en primer lugar de una mejora de un 20,15% en los Resultados de Explotación, fruto de una más alta ocupación que pasa del 86,35% en 1.997 a un 88,57% en 1.998, y a un incremento de un 36% en el precio medio de habitación, junto con una contención de los costes de operación; y en segundo lugar, a una importante contención en los gastos correspondientes a la propiedad fruto de la incorporación de su sociedad propietaria al Grupo Meliá Inversiones Americanas, N.V. que absorberá dichos costes en sus gastos de estructura (auditorías, asesoramientos legales, informes técnicos, etc.)

**Meliá Vallarta:** El presupuesto para 1.998 es de -1.688 mil \$, mientras que el resultado de 1.997 fue de -3.713 mil \$, produciéndose pues una disminución en las pérdidas de 2.029 mil \$, debidas a un mejor resultado de explotación de 1.757 mil \$, provocado principalmente, por un incremento de ocupación de 13,95 puntos porcentuales, con una subida de precios del 4,52%; dichos incrementos son posibles debido a la recuperación de la playa, que no había sido utilizable en 1.997 por los efectos de un huracán.

**Meliá Bávaro:** El presupuesto para 1.998 asciende a 4.512 mil \$, mientras que el resultado del año anterior fue de 2.344 mil \$. La diferencia de 2.168 mil \$, se debe principalmente a un incremento en los ingresos por incremento de tarifa, debido a que el Hotel ha podido contratar con clientes de mayor poder adquisitivo por haber remodelado la mayor parte de sus habitaciones, lo que permitirá recuperar los niveles de ingresos del año 1.995, superando el bache que había sufrido el Hotel en 1.996 y 1.997, debido a la obsolescencia de sus habitaciones.

**Paradisus Punta Cana:** El presupuesto de 1.998 es de 7.759 mil \$ y el real de 1.997 fue de 4.991 mil \$, arrojando una diferencia de 3.268 mil \$, provocada principalmente por el nuevo programa de venta de Tiempo Compartido, cuyo resultado presupuestado en 1.998 asciende a 2.948 mil \$.

**Meliá Tropical:** El presupuesto de 1.998 arroja una pérdidas de 1.151 mil \$, debido a que dicho Hotel soporta las cargas financieras de la construcción más la amortización de los activos, y sólo permanece operativo durante dos meses en dicho año.

**Meliá Caracas (Hotel y Apartamentos):** Dicho establecimiento no estaba operativo en 1.997, su presupuesto para 1.998 asciende a 8.855 mil \$, estos beneficios están provocados principalmente por la venta de locales comerciales, cuyo resultado asciende a 6.521 mil \$. Dicha venta se ha instrumentado mediante un contrato de promesa de compra - venta, con la entrega inicial de un depósito de 3 millones \$, y a la finalización de la construcción se formalizará el correspondiente contrato.

**Nuevos proyectos:** Al no estar operativos en 1.998, se incluyen en este epígrafe los gastos financieros correspondientes a la financiación de los proyectos de México City, Tulum y San Juan.

**Estructura:** Recoge los gastos de la estructura operativa de Meliá Inversiones Americanas, N.V. como empresa matriz que controla y lleva la propiedad del conjunto de establecimiento.

Se han considerado a efectos del presupuesto de 1.998, los siguientes puntos:

**A) Nuevos Proyectos**

- Meliá Tropical
- Meliá Caracas
- Aptos. Meliá Caracas

**B) Incremento en Ventas**

En 1.998 Meliá Inversiones Americanas, N.V. tiene previstas unas ventas consolidadas de 135.100 mil \$, lo que supone un incremento del 31,39% sobre el año anterior. Este incremento se desglosa en un 27,3 de incremento en las ventas hoteleras, debido en primer lugar a la incorporación del Meliá Caracas durante 210 días, los apartamentos Meliá Caracas 180 días y el Meliá Tropical 61 días, estos proyectos aportan un incremento del 18,51% y los establecimientos ya operativos aportan un 8,81%; los ingresos de Tiempo Compartido crecen, por su parte, un 92,87% debido a la incorporación de un nuevo programa en el Paradisus Punta Cana.

**C) Resultado de Explotación**

El Resultado de Explotación en 1.998, se prevé que alcance los 33.313 mil \$, lo que supone un incremento del 56,8% sobre la cifra de 1.997, de los cuales un 21,6% es debido a las nuevas incorporaciones comentadas en el epígrafe anterior, un 48,96% se debe a los Hoteles ya existentes, principalmente por la maduración del Hotel Paradisus Punta Cana, finalmente, se incorporan 2.980 mil \$, de gastos de estructura, necesarios para la operatividad de Meliá Inversiones Americanas, N.V., y que al no existir en el ejercicio anterior, reducen el crecimiento en un 14,02%.

**D) Resultado Neto**

El Resultado Neto del ejercicio se ha presupuestado en 23.328 mil \$, lo que supone un incremento del 52,80% sobre el año anterior, dicho incremento se debe, aparte de la mejora en el resultado de explotación anteriormente comentada, a un resultado extraordinario por los beneficios obtenidos por la venta de locales comerciales en el Hotel Meliá Caracas, que ascenderá a 6.521 mil \$.

El Resultado también queda afectado por un incremento de los gastos financieros de 2.882 mil \$, debido a la financiación de los nuevos proyectos, contemplados en el presupuesto.

También se contempla la amortización del Fondo de Comercio generado en la consolidación, por un importe de 12.390 mil \$, el cual se amortizará en un periodo de 10 años.

**COMPARATIVO PRESUPUESTO 1.998 / REAL 1.997**

(En Miles de Dólares USA)	<b>PPTO. 1.998</b>	<b>REAL 1.997</b>	<b>VARIACION %</b>
<b>Ingresos del Hotel</b>			
Alojamiento	68,699	56,270	22.09
Comidas y Bebidas	44,032	30,963	42.21
Tiempo compartido	12,294	6,374	92.88
Otros	10,075	9,216	9.32
	<b>135,100</b>	<b>102,823</b>	<b>31.39</b>
Consumos y gastos de personal	34,486	30,230	14.08
<b>Ingresos menos consumos y gtos. personal</b>	<b>100,614</b>	<b>72,593</b>	<b>38.60</b>
Gastos derivados del tiempo compartido	4,964	2,632	88.60
Gastos de administrativos y de ventas	17,769	18,810	(5.53)
Gastos de Publicidad	6,295	---	---
Gastos de reparaciones y conservación	6,075	5,192	17.01
Gastos por suministros energéticos	6,527	5,607	16.41
Amortización inmovilizado	12,805	10,247	24.96
Honorarios de gestión empresas del grupo	10,712	7,593	41.08
Impuestos y seguros sobre inmuebles	2,154	1,266	70.14
	<b>67,301</b>	<b>51,347</b>	<b>31.07</b>
<b>Resultados de explotación</b>	<b>33,313</b>	<b>21,246</b>	<b>56.80</b>
<b>Otros ingresos (gastos)</b>			
Ingresos Financieros	---	284	---
Gastos Financieros	(11,727)	(8,845)	(32.58)
Diferencias de cambio	---	6,555	---
Otros, neto	127	(659)	---
Amortización Gtos. Fondo de Comercio	(1,239)	---	---
B° Extraordinario Venta Locales (H. Meliá Caracas)	6,521	---	---
	<b>6,318</b>	<b>2,665</b>	<b>137.07</b>
<b>Beneficio antes de impuestos</b>	<b>26,995</b>	<b>18,581</b>	<b>45.28</b>
<b>Provisiones para impuestos</b>			
Impuestos sobre sociedades	3,667	3,314	10.65
<b>Total Impuestos</b>	<b>3,667</b>	<b>3,314</b>	<b>10.65</b>
<b>Beneficio del Ejercicio</b>	<b>23,328</b>	<b>15,267</b>	<b>52.80</b>



### **Política de Dividendos**

La Compañía prevé, en las condiciones actuales, una política de reinversión de los beneficios en nuevos proyectos hoteleros para potenciar su expansión. Por ello la política de dividendos será conservadora y estará en el entorno de un 10% a un 15% del resultado después de impuestos del Grupo Consolidado, siempre que las circunstancias económicas y financieras de la Empresa lo permitan y, su política de inversiones lo aconseje.

### **Política de Inversiones**

Una vez atendidas las inversiones de puesta en marcha de la Compañía estimadas en 250.000 \$, la Compañía realizará inversiones en el desarrollo de nuevos proyectos hoteleros, en América Latina y Caribe.

Las adquisiciones de la Compañía se harán atendiendo al criterio de alta rentabilidad y retorno de la inversión. En función de dicho criterio se elegirá la siguiente tipología de Hoteles:

1. Hoteles que ofrezcan servicio y calidad, ubicados en las principales ciudades o destinos turísticos y con buenas comunicaciones.
2. Hoteles con un alto potencial de mejora en su rendimiento, que se puede conseguir utilizando la experiencia en gestión y marketing de la Gestora.
3. Hoteles que después de una necesaria renovación o reconversión, mejoren los resultados operacionales y como consecuencia de ello su rentabilidad.
4. Hoteles atractivos por su ubicación. Establecimientos que la Compañía crea que pueden beneficiarse de un cambio en la gestión y en la marca, que sean capaces de penetrar en el mercado.
5. Cartera de Hoteles que reflejen algunos de los criterios mencionados anteriormente y que puedan ser adquiridos globalmente a un precio asequible para la Compañía.

### **Política de Endeudamiento**

Debido a sus actividades, la Compañía, operará con un cierto grado de apalancamiento, no obstante, siguiendo una política de prudencia, se espera que la deuda no supere un 50% sobre el total pasivo.

La Compañía no prevé a corto plazo realizar ampliaciones de capital, ni emisión de bonos convertibles.

La Compañía prevé financiar sus nuevos proyectos mediante recursos de terceros en aproximadamente un 50% del coste del proyecto, obteniendo el resto mediante la generación de sus propios recursos.