

Palma de Mallorca, 24 de Abril de 1998

Estimado Inversor/Analista:

Sol Meliá se complace en anunciar la firma de un acuerdo, con Zagrebacka Banka (Banco de Zagreb) y otros propietarios, para la adquisición de la totalidad del capital de la sociedad gestora Croatian Hotels and Resorts por un importe de tres millones de dólares. El compromiso suscrito con esta compañía croata, que gestiona 10 hoteles y 11 complejos de Bungalows, apartamentos y campings, permitirá incorporar a Sol Meliá 21 establecimientos turísticos en Croacia y convertirse en la primera cadena de gestión hotelera en este país centro europeo.

La oferta turística está concentrada en la península de Istria, una de las zonas de la costa croata con mayor atractivo para el turismo internacional, y suma un total de 6.271 habitaciones con 16.731 camas y más de 16.000 plazas de camping.

Aunque todos los establecimientos incluidos en el proyecto ya están operando, Sol Meliá estima que el impacto económico de esta transacción en la contabilidad de Sol Meliá no será substancial para 1998 por dos razones: primera, la necesidad de aproximadamente un año para implantar totalmente nuestro sistema de comercialización junto con los costes de implantación para adaptar las propiedades a los estándares de Sol Meliá; segunda, el tiempo que transcurrirá hasta que el plan de inversión diseñado para la remodelación de los hoteles se traduzca en mayores tasas de ocupación y precios de habitaciones. Sin embargo, según las estimaciones de la Compañía, los honorarios de gestión que este proyecto proveerá en 1999, una vez maduro, superará el 70% de la inversión realizada.

Como parte de la operación, la Compañía tendrá derecho de tanteo sobre el 20% de la propiedad de los hoteles.

El contrato de gestión firmado con el Banco de Zagreb tiene una duración de 15 años, prorrogable por otros cinco. A su vez, las entidades propietarias de los establecimientos incluidos en el acuerdo aprobaron un plan de inversiones durante los próximos cuatro años por un importe total de 100 millones de marcos para la renovación de las instalaciones.

Asimismo, el presente acuerdo prevé la creación de una reserva de capital, dotada con una media de cinco millones de marcos al año, para acometer durante la vigencia del mismo las mejoras que sean precisas en los establecimientos hoteleros.

El Banco de Zagreb, principal banco privado de inversiones de Croacia, ofrece una amplia gama de productos y servicios a través de su red de más de 150 oficinas distribuidas por todo el territorio. El Banco, que cuenta con más de un millón de clientes, se sitúa entre los siete más importantes de Centroeuropa. El pasado año fue seleccionado por la revista Wall Street Journal Europa como una de las entidades financieras centroeuropeas más innovadora.

Turismo en Croacia: un sector en crecimiento

El turismo en Croacia, uno de los sectores económicos más importantes, cuenta con unas altas perspectivas de crecimiento para los próximos años. En cifras, representa en torno al 7% del PIB y emplea, directa o indirectamente, a alrededor de 200.000 trabajadores en un país con una población total de 4,8 millones de habitantes.

En 1996, Croacia fue el destino vacacional elegido por 2,7 millones de turistas extranjeros, lo que representó alrededor de 16,6 millones de estancias. En ese mismo ejercicio, el turismo local se incrementó un 12% mientras que el foráneo lo hizo en un porcentaje superior al 94%.

En 1997, los cinco primeros mercados emisores de turistas hacia Croacia fueron: Italia con 649.796 (17,8%), Alemania con 607.236 (16,6%), República Checa con 576.386 (15,8%), Eslovenia con 566.354 (15,5%) y Austria con 424.719 (11,6%).

Una de las principales características del turismo en Croacia es la concentración del mismo a lo largo de los más de 1.777 kilómetros de costa con los que cuenta esta república centroeuropea.



Istria concentra la mayor oferta hotelera de Croacia, una zona que destaca por un riguroso respeto al medio ambiente. La península está perfectamente comunicada con Italia y con el resto de Centroeuropa a través de una extensa red de autopistas y carreteras, así como con el puerto y el aeropuerto internacional de Pula.

A continuación se adjunta la descripción de las propiedades cuyos contratos se han añadido a la cartera de Sol Meliá por esta operación:

ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS EN UMAG					
Denominación	Situación	Habitaciones	Camas	Parcelas	Plazas
Hotel Koralj	Katoro	253	483		
Hotel Sipar	Punta Jadranska	144	331		
Hotel Umag	Punta Jadranska	152	374		
Hotel Istra	Katoro	581	1.063		
Hotel Aurora	Katoro	335	774		
Bungalows Stella Maris	Savudrijska	625	2.562	400	1.500
Bungalows Polynesia	Katoro	686	2.624		
Bungalows Moj Mir	Mojmirska	169	593		
Camping Pineta	Istarska			500	1.000
Bungalows Kanegra	Kanegra	232	1.115	200	400
Camping Finida	Finida			400	1.300
Camping Ladin Gaj	Karigador			1.791	5.373
Total		3.177	9.919	3.291	9.573

ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS EN ROVINJ					
Denominación	Situación	Habitaciones	Camas	Parcelas	Plazas
Hotel Eden	Adamovica	330	619		
Hotel Park	Ronjgova	207	331		
Hotel Istra	Crveni Otok	448	789		
Hotel Montauro	Smareglia	467	842		
Hotel Adriatic	Buducin	27	45		
Villas Rubin	Villas Rubin	948	2.457		
Bungalows Monsena	Monsena	667	1.689		
Camping Polari	Rovinj			1.765	4.500
Camping Vestar	Monsena			800	2.000
Total		3.094	6.812	2.565	6.500

SOL MELIA

Palma de Mallorca, 24 de Abril de 1998



FINANCE DEPARTMENT
Gremio Toneleros, 24
Polígono Son Castelló
07009-Palma de Mallorca
Balears-Spain
Tel.: (971) 22 44 50 -Fax: (971) 22 44 15