

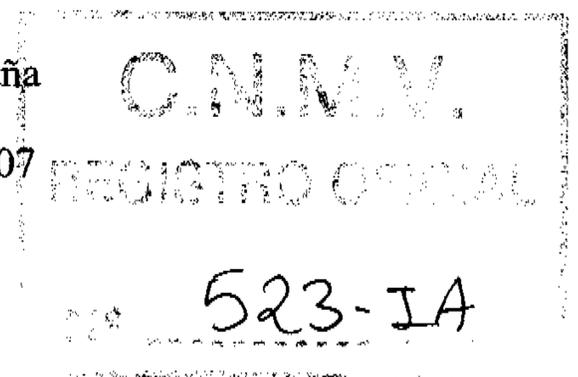


Comisión Nacional
del Mercado de Valores
REGISTRO DE ENTRADA
Nº 2007109841 15/11/2007 16:42

Dirección General de Mercados
COMISION NACIONAL DEL MERCADO DE
VALORES

Serrano, 47
28001 Madrid, España

12 de noviembre 2007



Muy Señores nuestros:

I. En referencia a las cuestiones planteadas por la Comisión, y como respuesta a su carta enviada el día 23 de octubre y recibida por Sol Meliá, S.A. el día 02 de noviembre 2007, el Grupo Sol Meliá adjunta las siguientes respuestas:

1.1. El Grupo Sol Meliá explota en régimen de arrendamiento 71 hoteles, de los que los 17 comentados en la nota 18 de la memoria, han sido clasificados como arrendamiento financiero por los motivos expuestos en la NIC 17, párrafo 10.c), en la que se indica que un arrendamiento será clasificado como financiero cuando el plazo del mismo cubra la mayor parte de la vida económica del activo (incluso cuando la propiedad del activo no vaya a ser transferida al final de la operación).

En la nota 8 de la memoria existe un error de redacción, ya que se indica que el Grupo explota en régimen de arrendamiento un total de 75 hoteles, cuando el total de hoteles desglosados por categoría es de 71.

1.2. Los 17 hoteles clasificados como arrendamiento financiero derivan de contratos que Sol Meliá, SA mantiene con la sociedad Equity Inmuebles, con una duración de 75 años y que fueron firmados en el ejercicio 1999. Se ha reconocido en el activo del Grupo, tal como se explicaba en la nota 20 de la memoria del ejercicio 2005, el valor correspondiente a los edificios alquilados, manteniendo como arrendamiento operativo la parte correspondiente a los terrenos en los que se ubican dichos hoteles. El valor neto contable a cierre del ejercicio 2006 de dichos contratos de arrendamiento financiero asciende a 152 millones de euros.



Sol Meliá

1.3. Los contratos de arrendamiento operativo que mantiene el Grupo se refieren básicamente a terrenos y construcciones correspondientes a hoteles explotados por el Grupo en régimen de alquiler, con una duración media de 10 años para ambos tipos de activos. Si tenemos en cuenta en los terrenos la parte correspondiente a los de los hoteles cuyo arrendamiento se ha clasificado como financiero, la duración media de dichos contratos de alquiler de terrenos ascendería a 25 años.

Al tratarse de terrenos y construcciones, en ninguno de los arrendamientos clasificados como operativos, el plazo del mismo supera la mayor parte de la vida económica del bien, por tanto, el tratamiento contable aplicado, según el párrafo 33 de la NIC 17, es el de reconocer como gasto de forma lineal las cuotas derivadas de dichos contratos.

1.4. El importe de 110 millones de euros indicado en la nota 8, incluye únicamente los activos financiados a través de contratos de leasing bancario, por lo tanto, los contratos de arrendamiento de hoteles clasificados como financieros, para los cuales no existe una opción de compra al final del mismo, no han sido incluidos en esta cifra.

(i) El total de los pagos mínimos por los arrendamientos clasificados como financieros a cierre de 2006, asciende a 724,5 millones de euros, correspondientes a 68 anualidades y cuyo valor actual, a una tasa del 6,5% asciende a 161,5 millones de euros, importe reflejado en balance como deuda por arrendamientos financieros.

(ii) Pagos mínimos por arrendamientos financieros y su valor actual:

<i>(miles de €)</i>	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Pagos mínimos arrendamientos financieros	10.655	42.620	671.258	724.533
Valor actual pagos mínimos de los arrendamientos financieros	10.005	34.274	117.232	161.510
Pagos mínimos arrendamientos operativos	52.388	195.324	857.856	1.105.568
Pagos mínimos endeudamiento financiero por leasing	21.996	32.509	11.177	65.682

En los saldos totales del cuadro de pagos mínimos de los arrendamientos financieros, no se incluyen los saldos correspondientes a la parte de terrenos de dichos contratos de arrendamiento, al considerarse dicha parte como arrendamientos operativos.

En el saldo total de los pagos mínimos por arrendamientos operativos que es de 1.105 millones de euros, se incluyen 614 millones correspondientes a la parte de terrenos de los 17 hoteles cuyos contratos de arrendamiento se han clasificado como financieros.



Sol Meliá

(iii) La mayor parte de los arrendamientos que mantiene el Grupo se refieren a hoteles que son luego explotados por alguna de las sociedades que lo componen. Estos contratos de arrendamiento tienen un componente contingente relacionado con el índice de precios al consumo (IPC) y, en 11 hoteles, además, otro relacionado con la evolución del resultado del establecimiento hotelero, el cual no se provisiona por estar directamente relacionado con la aportación de dicho establecimiento a la cuenta de resultados del Grupo.

- 2.1. La cifra de 57 millones de euros incluida dentro del epígrafe “Derechos de Traspaso”, corresponde al importe desembolsado para la adquisición del derecho de explotación de un hotel en régimen de alquiler en el Reino Unido, cumpliendo los requisitos de definición de activo intangible enunciados en la NIC 38, párrafos 8 y 9.

Los pagos mínimos por el arrendamiento de este hotel están incluidos en el cuadro del punto anterior en la línea de arrendamientos operativos, ya que consideramos que por la duración del contrato no se puede considerar como arrendamiento financiero.

- 3.1. El Grupo realizó las estimaciones del Valor Realizable Neto, a 31 de Diciembre del 2005 y 2006, de sus Inversiones inmobiliarias siguiendo el método de valoración utilizado por American Appraisal en su valoración del grupo de 2.004 según las condiciones de mercado vigentes en ambos momentos. Dicha metodología se centra en el Valor de Uso de las Inversiones, y consiste en un descuento de Flujos de Efectivo esperados actualizados a la tasa implícita marcada por la ubicación geográfica de la inversión. La compañía estimó que sus Valores Razonables no habían cambiado debido a que las cifras reales de los ejercicios 2005 y 2006 no han diferido en más de un 3,5% de las estimaciones de flujos de efectivo de la valoración inicial, por lo que no se recogieron dichas variaciones al considerarse no significativas.

- 4.1 El tratamiento contable es el mismo, tanto en los derechos de cobro relacionados con la actividad hotelera como con los relacionados con el Club Vacacional:

La compañía da de baja en cuentas los saldos de clientes una vez cedidos sin recurso todos los derechos contractuales (Condición de Cesión de Activos Financieros, IAS 39, párrafo 18.a) de las deudas de clientes (IAS 39, párrafo 17.b).

La diferencia entre la entrada de tesorería generada y el saldo de clientes dado de baja se reconoce como Gasto Financiero (IAS 39, párrafo 26.a y 26.b).



Sol Meliá

La empresa cede en su totalidad:

- Derecho de cobro
- Riesgo de impago
- Diferencial cambiario de cobros

La Compañía evalúa como fundamentales dichas características de los derechos de cobro y, en aplicación de IAS 39 párrafo 20.a, cede sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a los derechos de cobro de clientes hoteleros y de Club Vacacional.

- 5.1. El importe total de las pérdidas por deterioro reflejado en la nota 10.1 de la memoria consolidada del ejercicio 2006, asciende a 6,9 millones de euros, de los cuales 5 millones de euros corresponden al deterioro de valor de la participación en la sociedad P. T. Surylaya Anindita.

La diferencia entre el valor de la participación, corregida por la provisión correspondiente, y el valor teórico contable de la propia sociedad, corresponde a las plusvalías latentes que el Grupo tiene previsto recuperar.

La principal causa de las plusvalías latentes ha sido la fuerte depreciación de la moneda indonesia en los últimos diez años, cuya consecuencia es que los valores netos contables de los inmuebles son muy inferiores a sus valores realizables actuales.

- 6.1. Respecto al detalle requerido sobre las partidas de la cuenta de resultados, se adjuntan los siguientes cuadros:

Ingresos operativos:

<i>(miles de €)</i>	2006	2005
Venta habitaciones	588.215	553.245
Ventas comida y bebida	317.308	291.823
Ingresos otros negocios	78.410	66.162
Gestión de activos	47.425	79.120
Ventas club vacacional	86.743	51.112
Otros ingresos	138.889	123.828
Total	1.256.990	1.165.290



Sol Meliá

Otros ingresos financieros:

Del importe total de Otros ingresos financieros del Grupo, 1,6 millones de euros corresponden a dividendos.

Consumos:

<i>(miles de €)</i>	2006	2005
Consumo de comida y bebida	102.336	96.774
Consumo articulos auxiliares	20.247	19.031
Consumo ventas club vacacional	10.285	5.780
Consumos varios	23.238	17.732
Total	156.106	139.317

Otros gastos:

<i>(miles de €)</i>	2006	2005
Alquileres varios	4.820	4.358
Mantenimiento y conservación	28.157	28.296
Servicios externos	49.757	48.851
Transportes y seguros	10.991	9.546
Gastos por gestión bancaria	9.307	7.910
Publicidad y promoción	45.174	39.048
Suministros	59.595	53.680
Gastos viajes y billeteaje	9.678	7.935
Tributos sobre actividad	22.355	24.938
Otros gastos	95.167	97.308
Total	335.001	321.870

Respecto al detalle requerido sobre los cuadros de impuestos diferidos, se adjuntan los siguientes como propuesta con desglose adicional:



Sol Meliá

Activos por impuestos diferidos:

Naturaleza (miles de €)	Año 2006	Año 2005
Retrocesión a nivel consolidado de los ajustes por inflación efectuados en economías considerados como no inflacionistas	5.653	4.251
Provisiones que son fiscalmente deducibles en el momento del pago o en el que se genere la responsabilidad	16.228	14.672
Revalorizaciones fiscales no reflejadas contablemente	0	4.633
Diferencia criterio de amortización contable y fiscal	270	765
Retrocesión de la plusvalía generada por venta de un Hotel entre empresas del grupo	4.251	4.960
Diferencia de criterio contable y fiscal - Gtos.formalización deuda y Gastos constitución	1.382	1.145
Corrección monetaria	2.362	2.363
Otros	842	4.418
Total	30.988	37.207

Pasivos por impuestos diferidos:

Naturaleza (miles de €)	Año 2006	Año 2005
Revalorizaciones contables que no fiscales	22.711	18.646
Revalorización contable por fusión	5.722	5.808
Ventas acogidas a diferimiento por reinversión	6.764	7.876
Diferencia de criterio contable y fiscal- Ingresos a distribuir en varios ejercicios	2.978	0
Otros	7.255	7.012
TOTAL	45.430	39.342

7.1. La segmentación de Sol Meliá se explica por la doble visión que existe de los negocios de la compañía en el ámbito hotelero e inmobiliario. Este último componente es el más reciente por cuanto nace en el Plan Estratégico 2004-2006 y supone un mayor enfoque hacia la cristalización del valor de los activos de la compañía a través de fórmulas como el Club Vacacional o el Leisure Real Estate. Además, los beneficios derivados de la rotación de los activos de la cadena igualmente están incluidos en la División Inmobiliaria.

La segmentación hotelera incluye la totalidad de los ingresos y beneficios generados por los establecimientos, incluidos aquellos en el ámbito de la restauración por la consideración de esta última actividad como una fuente de ingresos integrada plenamente en la explotación hotelera, debido a la venta mayoritaria de paquetes conjuntos cuyo precio incluye alojamiento y comida y que harían impracticable una segmentación real de activos y pasivos asociados.

Dentro de Gestión y Estructura, se incluyen los honorarios de gestión de hoteles de terceros y otros negocios no estratégicos del Grupo así como los costes corporativos del Grupo no asignables a ninguna de las dos divisiones de negocio mencionadas anteriormente.



Sol Meliá

II. En referencia a las cuestiones adicionales planteadas por la CNMV,

- Se adjunta nueva propuesta de presentación del Estado de Variaciones en el Patrimonio Neto que recoge la necesidad de presentar en el mismo, los ingresos y gastos totales reconocidos durante el ejercicio, tanto en la cuenta de resultados como directamente en el patrimonio neto del Grupo, para los ejercicios 2005 y 2006:

(miles de €)	Sociedad matriz	Reservas en entidades en IG	Reservas en entidades asociadas	Diferencia cambio	Resultados sociedad dominante	Socios minoritarios	Total PATRIMONIO NETO
Saldo a 31/12/2004	604.283	140.539	(1.187)	(41.910)	43.871	62.856	808.452
Resultados del ejercicio 2005					90.095	1.940	92.035
Ajuste de amortización inmovilizados sociedades Grupo Sol Francia		318					318
Total ingresos y gastos reconocidos		318			90.095	1.940	92.353
Trasposos por fusión, provisiones y dividendos intra-grupo	(30.594)	31.889	(500)			(795)	0
Distribución dividendos ejercicio 2004	(11.515)						(11.515)
Operaciones con acciones propias	(1.936)						(1.936)
Modificaciones al perímetro de consolidación durante el ejercicio 2005			741			(20.227)	(19.486)
Operaciones con socios o propietarios	(44.045)	31.889	241			(21.022)	(32.937)
Distribución resultados 2004	(17.541)	60.338	1.074		(43.871)		0
Evolución tipos de cambio del ejercicio	(54)			74.692		1.499	76.137
Otras variaciones del patrimonio neto	(17.595)	60.338	1.074	74.692	(43.871)	1.499	76.137
Saldo a 31/12/2005	542.643	233.084	128	32.781	90.095	45.273	944.005

(miles de €)	Sociedad matriz	Reservas en entidades en IG	Reservas en entidades asociadas	Diferencia cambio	Resultados sociedad dominante	Socios minoritarios	Total PATRIMONIO NETO
Saldo a 31/12/2005	542.643	233.084	128	32.781	90.095	45.273	944.004
Resultados del ejercicio 2006					136.232	1.747	137.979
Revalorización activos por traspaso de inmovilizado material a inversiones inmobiliarias	1.958						1.958
Ajuste impuestos diferidos		2.348					2.348
Total ingresos y gastos reconocidos	1.958	2.348			136.232	1.747	142.285
Trasposos por fusión, provisiones y dividendos intra-grupo	26.438	(27.116)	41			637	0
Distribución dividendos ejercicio 2005	(17.806)					(52)	(17.858)
Compra de participaciones de minoritarios		(3.834)	(2.713)			(13.622)	(20.169)
Operaciones con acciones propias	(3.633)						(3.633)
Operaciones con socios o Propietarios	4.999	(30.950)	(2.672)			(13.037)	(41.660)
Distribución resultados 2005	17.908	73.563	(1.375)		(90.095)		0
Evolución tipos de cambio del ejercicio				(75.902)		(1.405)	(77.307)
Otras variaciones del patrimonio neto	17.908	73.563	(1.375)	(75.902)	(90.095)	(1.405)	(77.307)
Saldo a 31/12/2006	567.508	278.045	(3.920)	(43.121)	136.232	32.578	967.322



Sol Meliá

2. En referencia a la nota 2 sobre su recomendación en la aplicación del párrafo 22 de la NIC 7 sobre la elaboración de los Estados de Flujos de Efectivo, la compañía aplica correctamente dicha recomendación.

Esperamos que esta carta responda satisfactoriamente a las cuestiones planteadas, y quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precise.

Atentamente,

Mark Hoddinott
Executive Vice President