



# PARQUES REUNIDOS

Folleto Informativo Completo  
Ampliación de capital mediante la emisión  
de 6.545.952 acciones ordinarias de  
0,25 euros de valor nominal

**Noviembre 2000**

El presente Folleto Completo ha sido inscrito en los registros oficiales de la  
Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 2 de noviembre de 2000

## **INDICE DE CONTENIDOS**

CAPITULO 0	Aspectos significativos de la operación
CAPITULO I	Personas que asumen la responsabilidad del contenido de este folleto y organismos supervisores del mismo
CAPITULO II	La oferta pública y los valores negociables objeto de la misma
CAPITULO III	El emisor y su capital
CAPITULO IV	Actividades principales del emisor
CAPITULO V	El patrimonio, la situación financiera y los resultados del emisor
CAPITULO VI	La administración, la dirección y el control del emisor
CAPITULO VII	Evolución reciente y perspectivas del emisor

## **ANEXOS**

1. Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas correspondientes al ejercicio de 1999, junto con informe de auditoría.
2. Certificado de acuerdo de autorización al Consejo para ampliar capital concedido por la Junta General de Accionistas de 28 de junio de 2000 y certificados de acuerdos de emisión adoptados por los Consejos de Administración de 20 de septiembre de 2000, y 18 y 26 de octubre de 2000.

## CAPÍTULO 0

### **CIRCUNSTANCIAS RELEVANTES A CONSIDERAR SOBRE LA EMISIÓN U OFERTA DE VALORES**

#### **0.1. RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES OBJETO DE OFERTA Y DEL PROCEDIMIENTO PREVISTO PARA SU COLOCACIÓN Y ADJUDICACIÓN ENTRE INVERSORES**

##### **0.1.1. Consideraciones sobre el emisor que ofrece los valores objeto de este folleto**

La presente emisión de acciones (en adelante, la “Emisión”) de Parques Reunidos, S.A. la realiza la propia sociedad emisora, con domicilio social en Madrid, Casa de Campo s/n, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 2.491, folio 163, hoja número M-43.550.

##### **0.1.2. Consideraciones sobre la oferta**

Las acciones objeto de la presente emisión serán acciones ordinarias de Parques Reunidos, S.A., pertenecientes a la misma clase y serie que las actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta cuya llevanza del Registro Contable se encarga al Servicio de Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Dichas acciones conferirán a su titular, a partir de la fecha en la que el aumento de capital social quede efectivamente ejecutado (Fecha de Operación Bursátil), los mismos derechos y obligaciones que el resto de las actuales acciones de Parques Reunidos, S.A.

El número de acciones nuevas a emitir es de 6.545.952, en la proporción de 12 acciones nuevas por cada 41 acciones u obligaciones convertibles antiguas. Serán emitidas por su valor nominal de 0,25 Euros, con una prima de emisión de 4,43 euros por acción, con lo cual, el precio de emisión de las acciones quedará en 4,68 euros por título.

El grupo Banco Santander Central Hispano, S.A. tiene intención de suscribir las acciones que le correspondan en el ejercicio de sus derechos de suscripción preferente, siempre que, en caso de tener que cumplir con la obligación máxima de aseguramiento no sobrepasara la participación del 25% en el capital social de Parques Reunidos y, consecuentemente, pudiera verse obligado a realizar una OPA.

Los demás accionistas con participaciones significativas en la Sociedad no han realizado manifestación alguna de su intención de suscribir o no las acciones que les correspondan en proporción a su participación actual en el capital de la sociedad.

La ampliación de capital objeto del presente Folleto ha sido asegurada en un 60% de su importe. No obstante, la ampliación quedaría sin efecto en el supuesto de que se produjera la resolución del contrato de aseguramiento por causas de fuerza mayor o alteración extraordinaria de las condiciones de mercado. En ese caso, se procederá a la restitución de sus aportaciones a los suscriptores, así como al abono de intereses al tipo de interés legal del dinero desde la fecha en que se haya producido el desembolso hasta la fecha en que se produzca la restitución

Actúa como Entidad Agente y Aseguradora de la emisión la entidad Santander Central Hispano Investment, S.A.

##### **0.1.3. Finalidad de la operación**

La finalidad de esta ampliación es financiar las inversiones que se derivan del plan de expansión del Grupo. El resumen de las mismas en millones de Ptas., es el siguiente:

<b>INVERSION</b> (Mill. Pta.)	2000	2001	2002
<b>Total Optimización de Activos Actuales</b>	<b>1.702</b>	<b>1.096</b>	<b>361</b>
<b>Desarrollo de proyectos propios</b>	<b>0</b>	<b>3.350</b>	<b>2.500</b>
<b>TOTAL PROYECTOS DE INVERSION SIN ADQUISICIONES</b>	<b>1.702</b>	<b>7.307</b>	

Dada la modularidad del plan de inversiones, en caso de emisión incompleta que, como mínimo sería del mencionado aseguramiento del 60% , el plan de inversiones que motiva la presente ampliación se reduciría en la misma proporción. En ningún caso, esta reducción afectaría a la optimización de los activos actuales del Grupo.

## **0.2. FACTORES QUE AFECTAN A LA ACTIVIDAD DE PARQUES REUNIDOS**

### **0.2.1. Actividad de Parques Reunidos**

Los orígenes de Parques Reunidos se remontan a 1967, cuando la sociedad fue constituida bajo la denominación “Parque de Atracciones Casa de Campo de Madrid, S.A.”<sup>(a)</sup> teniendo como objeto la explotación de la concesión administrativa del Parque de Atracciones de la Casa de Campo de Madrid otorgada por el Ayuntamiento de Madrid. En 1994 un conjunto fondos y sociedades de capital-inversión adquieren la mayoría de la sociedad Parque de Atracciones Casa de Campo de Madrid S.A. así como el Teleférico de Rosales y el Balcón de Rosales.

Con la entrada de los nuevos accionistas se elabora e implementa un plan estratégico que tiene por objetivo la creación del mayor grupo de ocio en España mediante un plan de modernización del Parque de Atracciones de Madrid y una ambiciosa política de adquisiciones de compañías operadoras dentro del sector de ocio masivo al aire libre.

En junio de 1998 el grupo, formado por el Parque de Atracciones de Madrid y los demás parques que se habían ido adquiriendo desde 1995, adoptó su actual denominación de “Parques Reunidos, S.A”.

La culminación de esta fase tuvo lugar con la Oferta Pública de Venta y Suscripción de acciones de Parques Reunidos, S.A. efectuada por los antiguos accionistas, en mayo de 1999 y que supuso su salida del accionariado de la compañía y la conversión de ésta en una compañía pública, posibilitándole el acceso a fuentes de financiación que permitieran acometer el renovado plan de expansión concebido por Parques Reunidos para consolidar su liderazgo dentro del sector español del ocio.

En la actualidad, **Parques Reunidos** es el primer grupo de ocio al aire libre de España por número de visitantes y su oferta lúdica gira en torno a tres líneas de negocio definidas:

---

El inicio de la explotación tuvo lugar en 1969, dos años después de la constitución de la sociedad

- Parques de atracciones, con el Parque de Atracciones de Madrid.
- Parques zoológicos y parques de la naturaleza, con el Zoo-Aquarium de Madrid, y la sociedad Parques de la Naturaleza Selwo, S.L., que tiene como actividad la explotación de los parques de “Selwo” en Estepona y “Valwo” en la provincia de Valladolid.
- Parques acuáticos, con la explotación de cinco parques: Aquópolis de Villanueva de la Cañada (Madrid), Aquópolis de Vila-seca (Tarragona), Aquópolis de Torrevieja (Alicante), Aquópolis de Cullera (Valencia) y Guadalpark de Sevilla.

A estas tres líneas de negocio hay que añadir el Teleférico de Rosales y el complejo de restauración Balcón de Rosales, ambos en Madrid.

## **0.2.2. Circunstancias condicionantes de la actividad de Parques Reunidos**

Antes de adoptar una decisión de invertir en las acciones objeto de la presente Oferta Pública, el inversor deberá ponderar una serie de factores de riesgo, entre otros, que se explican en el Folleto Informativo y que se detallan a continuación:

### **0.2.2.1. Renovación de las concesiones y demás derechos de cesión del uso.**

Tal como se explica en las secciones IV.1 y IV.3, nueve de los diez centros de ocio, incluyendo el Teleférico de Rosales, que conforman Parques Reunidos se explotan bajo concesión administrativa o mediante otro título de cesión del derecho de uso, que son concedidos por los respectivos ayuntamientos de la localidad en la que se ubican las instalaciones. Las concesiones presentan las siguientes limitaciones propias a su naturaleza y regulación:

- Duración temporal y necesidad de prórroga o renovación
- Carácter no exclusivo (pueden otorgarse más concesiones sobre la misma actividad)
- Posibilidad, normalmente excepcional, de rescate anticipado por la Administración, con la correspondiente indemnización por daños y perjuicios.

Finalizadas las concesiones o contratos de cesión y, supuesto la no renovación de los mismos, está prevista la reversión de los activos e instalaciones a la entidad concesionaria.

Las fechas de vencimiento de las concesiones o derechos de explotación de Parques Reunidos son 2026 para el Parque de Atracciones de Madrid, 2034 para el Zoo-Aquarium de Madrid, 2072 para Selwo, 2014 para el Aquópolis de Villanueva de la Cañada, 2021 para el Aquópolis de Vila-seca, 2020 para el Guadalpark de Sevilla, 2017 para el Aquópolis de Torrevieja, 2033 para el Aquópolis de Cullera, y 2002 para el Teleférico de Rosales. No hay certeza de que estas concesiones no vayan a ser canceladas, o vayan a poder ser renovadas, o renovadas en términos favorables para el Grupo. No obstante, hasta la fecha ninguna de las concesiones de Parques Reunidos han sido cancelados y, como resultado de las inversiones acometidas en los distintos parques, Parques Reunidos ha conseguido renovar y alargar el plazo de algunas de sus concesiones (Parque de Atracciones de Madrid, por 24 años, Aquópolis de Vila-seca, por 15 años y Zoo-Aquarium de Madrid, por 30 años), restableciendo así el equilibrio económico-financiero de la concesión.

Parques Reunidos tiene libertad de fijación de tarifas en todas las sociedades que explotan los parques acuáticos y en los parques que explota Parques de la Naturaleza Selwo, S.L. Por el contrario, en el resto de sociedades que componen el Grupo, las tarifas vienen fijadas por las condiciones incluidas en el pliego de la concesión, fijándose una revisión de las mismas en función de la evolución anual del IPC, que es automática y que no precisa aprobación previa. Adicionalmente, Parques Reunidos puede solicitar una revisión de las bases tarifarias en el caso en el que se hayan realizado inversiones que hagan necesario el restablecimiento del equilibrio mencionado.

Además de satisfacer los cánones correspondientes, el mantenimiento de las concesiones implica la observación por parte del concesionario de las obligaciones en materia de conservación y en materia de explotación que se comentan en la sección IV.3. Hasta la fecha, el cumplimiento por parte de Parques Reunidos de estas obligaciones ha sido estricto y, en este sentido, no se ha producido ninguna reclamación o sanción administrativa relevante respecto a la conservación o explotación de los parques.

Asimismo, en la medida en que implican relaciones con las corporaciones locales, las concesiones pueden verse afectadas por cambios en el gobierno de dichas entidades. En este sentido, Parques Reunidos no cree que los cambios que pudieran producirse en futuras elecciones vayan a alterar las condiciones de las que disfruta el Grupo.

#### **0.2.2.2. Climatología y estacionalidad de los resultados**

Al tratarse de un negocio de actividades al aire libre, la concurrencia del público a los parques y, consecuentemente los resultados de Parques Reunidos, son muy sensibles a la climatología, con especial incidencia en el caso de los parques acuáticos por tener éstos un período de temporada mucho más corto. Factores climatológicos, como el viento o la temperatura, pueden afectar la afluencia de visitantes.

Asimismo, la estacionalidad de los negocios de Parques Reunidos es muy elevada. Esto conlleva una concentración de la cifra de visitantes durante las estaciones de primavera y verano, salvo en el Zoo-Aquarium, en el que la concentración se produce en las estaciones de primavera y otoño.

Las estaciones de primavera y verano constituyen, por tanto, la temporada alta para las sociedades de Parques Reunidos en su conjunto. Durante el ejercicio 1999, el 85% de las ventas y el 83% de las visitas tuvieron lugar entre los meses de abril y septiembre.

Esta marcada estacionalidad de los ingresos acentúa el impacto negativo en los resultados de circunstancias tales como mala climatología, dificultades de acceso a los parques, averías en las instalaciones y otras circunstancias imprevistas durante los períodos de temporada alta. Los planes de expansión de Parques Reunidos pretenden buscar una diversificación que reduzca el riesgo climatológico y estacional.

En tal sentido, la ubicación y la variedad de la oferta de los distintos parques del Grupo permiten moderar ligeramente la estacionalidad del negocio.

En determinados períodos de la temporada baja, las empresas del Grupo, salvo el Zoo-Aquarium de Madrid y Selwo, permanecen cerradas al menos durante algunos días de la semana. En este período se realizan todas las mejoras y renovaciones, preparando los parques para la nueva temporada.

### **0.2.2.3. Siniestralidad**

Dado que la mayoría de los parques del Grupo cuentan con atracciones mecánicas o acuáticas, cualquier accidente de cierta gravedad puede tener un impacto negativo en el número de visitantes y, consecuentemente, en los ingresos. Del mismo modo para los parques zoológicos, una agresión de un animal o una amenaza de epidemia puede afectar al número de visitantes.

No se puede asegurar que pese a los distintos mecanismos utilizados por el Grupo para mitigar la siniestralidad tal y cómo se describe en el capítulo IV de este Folleto, no puedan producirse hechos que eleven los índices normales en este tipo de actividades.

Parques Reunidos tiene contratados seguros de daños sobre sus bienes operativos esenciales y de responsabilidad civil de acuerdo con las concesiones y otros acuerdos de cesión y con las prácticas generales de mercado para proyectos similares. Dicha cobertura abarca: (i) la responsabilidad civil que surja por daños y perjuicios, pérdidas o lesiones que puedan afectar activos o personas o animales emergentes de los parques y; (ii) la responsabilidad civil patronal por reclamaciones que surjan de lesiones al personal empleado por Parques Reunidos por hasta una cantidad aproximada de 8.100 Mill. Pta.

Desde el año 1985 no se ha registrado ningún accidente de gravedad en los parques gestionados por Parques Reunidos.

### **0.2.2.4. Ecología**

A las distintas sociedades del grupo le son de aplicación diversas normas medioambientales que imponen estándares estrictos de actuación. No se puede asegurar que nuevas normas y reglamentos no tengan un impacto en los resultados del Grupo y su situación financiera.

Por otra parte, el Parque de Atracciones y el Zoo-Aquarium realizan su actividad en la Casa de Campo, una de las principales zonas verdes del área metropolitana de Madrid. En los últimos años se ha experimentado una creciente preocupación de los grupos ecologistas por preservar las zonas naturales y la libertad de los animales, si bien no se han registrado incidencias en este sentido. No hay certeza de que la actividad de estos grupos no provoque un sentimiento hostil de la opinión pública hacia dichos parques que acabe afectando a su pleno desarrollo.

En febrero de 1999 la Comunidad Autónoma de Madrid declaró Jardín Histórico (bien de interés cultural) mediante Decreto 20/1999 de 20 de febrero, de conformidad con lo establecido en la ley 10/1998 de 9 de Julio. Como consecuencia de dichas normas, las actividades de Parques Reunidos podrían verse afectadas por la actuación de la Comunidad Autónoma de Madrid. No obstante, la Compañía estima que las citadas normas no afectarán de forma relevante a su actividad ordinaria y además que se considera dudosa la estricta aplicabilidad de las mismas al Parque de Atracciones y al Zoo Aquarium, en sintonía con el Ayuntamiento de Madrid, que las ha impugnado ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

### **0.2.2.5. Competencia y riesgos derivados de la industria**

La competencia directa de los parques del Grupo está formada, además de por otros parques similares a los suyos que estén próximos, por las otras formas alternativas de ocio tales como el cine, el teatro o la televisión. Consecuentemente, el negocio de Parques Reunidos se podrá ver afectado por los factores que influyen en el ocio en general, tales como la situación económica y los cambios en los hábitos de consumo. La tendencia actual apunta a un incremento futuro de las actividades de ocio al aire libre, si bien Parques Reunidos, no puede garantizar que pueda adaptar su oferta a las nuevas tendencias en el supuesto de que éstas se inviertan y decaiga la demanda de ocio al aire libre.

En enero de 1999, se hizo la firma del acuerdo entre la Comunidad de Madrid y Time Warner para construir un parque temático en San Martín de la Vega, localidad situada a 25 Km de Madrid. Entre los accionistas que participan en la sociedad promotora del parque temático, además de la Comunidad de Madrid, se encuentran sociedades de construcción, inmobiliarias y financieras. El parque se encuentra actualmente en fase de ejecución, y, según las previsiones de sus promotores, estará operativo en marzo del año 2002. Por la proximidad de ubicaciones, este parque se convertirá probablemente en un competidor del Parque de Atracciones de Madrid.

No obstante, se estima que para el año 2002 la participación del Parque de Atracciones de Madrid en los ingresos del Grupo se habrá reducido hasta el 30% como consecuencia de la diversificación del negocio acometida por éste. Parques Reunidos ha estimado como posible una pérdida del 15% en la cifra de visitantes del Parque de Atracciones, que recuperaría parcialmente en ejercicios posteriores, tras la desaparición del “efecto novedad”.

#### **0.2.2.6. Dependencia del área de Madrid**

Cuatro de las diez instalaciones de ocio del Grupo se encuentran ubicadas en la Comunidad Autónoma de Madrid, representando, en 1999 un 73,7% del beneficio operativo antes de amortizaciones, intereses e impuestos consolidado. Esta particularidad origina una dependencia de las condiciones económicas de Madrid y del reflejo que éstas puedan tener en el gasto en ocio de los habitantes de esta Comunidad Autónoma.

El Grupo no tiene intención de fomentar esta concentración en un área geográfica, como lo demuestran las adquisiciones de los acuáticos en Vila-seca, Torre vieja, Cullera y Sevilla. Asimismo las recientes inauguraciones de Selwo y Valwo (Parques de la Naturaleza Selwo, S.L.) junto con los nuevos proyectos que se acometan en el futuro contribuirán a lograr una mayor diversificación geográfica de la actividad del Grupo.

#### **0.2.2.7. Riesgos asociados con la estructura de capital del Grupo**

Parques Reunidos ha pretendido siempre mantener el equilibrio entre la proporción de activos financiados con recursos propios y la proporción financiada con recursos ajenos. Para llevar a cabo el plan de inversiones, Parques Reunidos ha tenido que recurrir al endeudamiento financiero, aprovechando al mismo tiempo el entorno favorable de los tipos de interés. Consecuentemente, los ratios de apalancamiento que presenta el Grupo se detallan en la siguiente tabla:

	1999	1998	1997
--	------	------	------

<b>Endeudamiento financiero neto (Mill. Ptas)</b>	11.199	9.125	7.756
<b>% sobre Fondos Propios</b>	117,2%	185,8%	188,6%
<b>% sobre Total Activo</b>	39,8%	44,6%	49,5%
<b>% sobre Fondos Propios + Endeudamiento financiero neto</b>	53,9%	65,0%	65,4%
<b>Ratio de cobertura (veces)</b>	5,7x	3,3x	2,6x

Endeudamiento financiero neto = deuda bancaria L.P. + Obligaciones + deuda bancaria C.P.- Tesorería – Inversiones financieras temporales - Autocartera

Hasta la fecha, los flujos de caja generados por el Grupo han sido suficientes para satisfacer el coste de la deuda y el calendario de repagos. Así, el ratio de cobertura (beneficio de explotación/resultados financieros) ha sido de 5,7, 3,3 y 2,6 veces en 1999, 1998 y 1997, respectivamente, mostrando unos niveles holgados de liquidez.

La ampliación de capital prevista fortalecerá la estructura del balance aumentando los fondos propios del Grupo.

#### 0.2.2.8. Fondo de maniobra y gestión de tesorería

Tal y como se detalla en la tabla siguiente, a 31 de diciembre, Parques Reunidos presenta un fondo de maniobra de explotación negativo, que surge como consecuencia de los cobros al contado implícitos en la actividad.

<i>(31/diciembre)</i>	1999	1998	1997
<b>Fondo de maniobra de explotación <sup>(1)</sup></b>	(2.634)	(1.608)	(228)
<b>Fondo de maniobra neto <sup>(2)</sup></b>	(2.715)	(574)	(1.481)
<b>Fondo de maniobra financiero <sup>(3)</sup></b>	(3.184)	(957)	(1.628)

**Nota:** Cifras en Mill. Pta.

<sup>(1)</sup> Existencias + deudores - acreedores comerciales - otros acreedores

<sup>(2)</sup> Fondo de maniobra de explotación - deudas con entidades de crédito c.p + inversiones financieras temporales + tesorería+ Acciones Sociedad Dominante

<sup>(3)</sup> Fondo de maniobra neto sin existencias

No obstante, el aumento registrado en 1999 en el saldo negativo del fondo de maniobra se debe al pago aplazado de 2.500 Mill. Pta. por la compra Parques de la Naturaleza Selwo, S.L. por parte de Parques Reunidos.

#### 0.2.3. Posición de endeudamiento del emisor

Para llevar a cabo el plan de inversiones en el que ha estado inmerso, Parques Reunidos ha tenido que recurrir al endeudamiento financiero, aprovechando al mismo tiempo el entorno favorable de los tipos de interés. A 31 de diciembre de 1999 Parques Reunidos tiene una un saldo de deuda financiera neta total de 11.199 Mill. Pta., lo que representa un 117,2% de los fondos propios consolidados y un 39,8% del pasivo total consolidado a esta fecha.

Parques Reunidos modificó en 1998 su estructura de endeudamiento a través de un préstamo y crédito sindicado a largo plazo (con vencimiento en 2005), por importe de 7.200 Mill. Pta., ampliable a 9.000 Mill. Pta., que en la actualidad se haya plenamente dispuesto y cuyo objeto ha sido refinanciar la deuda y financiar el proceso de adquisiciones de la Compañía.

Las condiciones específicas del préstamo exigen, adicionalmente, que, durante la vigencia del préstamo y crédito sindicado, Parques Reunidos mantenga los siguientes ratios: (i) una relación mínima de 1,30 veces entre el cash flow anual disponible para el servicio de la deuda y el servicio de la deuda, (ii) una relación mínima de 5/1 (año 1999), 6/1 (año 2000), 7/1 (año 2001), 8/1 (año 2002), 9/1 (año 2003), 10/1 (año 2004) y 11/1 (año 2005) entre el beneficio de explotación y los resultados financieros negativos, (iii) una relación mínima de 1,6 (año 1999), 1,30 (cierre 2000), 0,95 (cierre 2001), 0,65 (cierre 2002), 0,45 (cierre 2003) y 0,25 (cierre 2004 y 2005) entre la deuda financiera con coste y los fondos propios (iv) un importe mínimo de la cifra de fondos propios al cierre del ejercicio de 5,5 miles de Mill. Pta. (1999), 6,5 miles de Mill. Pta. (2000), 7,5 miles de Mill. Pta. (2001), 8,5 miles de Mill. Pta. (2002), 9,5 miles de Mill. Pta. (2003), 10,5 miles de Mill. Pta. (2004), 11,5 miles de Mill. Pta. (2005).

A la fecha de registro de este Folleto Informativo las aludidas condiciones exigidas por el préstamo sindicado respecto de los estados financieros consolidados de Parques Reunidos a 31 de diciembre de 1999 habían sido debidamente verificadas y convalidadas.

## **CAPITULO I**

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

#### **I.1. PERSONAS QUE ASUMEN LA RESPONSABILIDAD POR SU CONTENIDO**

D. José Manuel Bermejo Casado, con NIF nº 1.075.672-P, en nombre y representación de la entidad emisora PARQUES REUNIDOS, S.A. (en lo sucesivo, referida indistintamente como “Parques Reunidos” o “la Sociedad”) en su calidad de Consejero Delegado de la misma, asume la responsabilidad por el contenido del presente Folleto informativo y declara que :

- La ampliación objeto del presente Folleto tiene la finalidad de procurar la financiación necesaria para desarrollar el plan de inversiones de la Compañía, tal y como se detalla en el capítulo VII del mismo. Dicho plan de inversiones se enmarca dentro del plan estratégico de la Sociedad aprobado por el Consejo de Administración en sesión celebrada el 23 de Febrero de 2000.
- El presente Folleto contiene toda la información necesaria para la toma de decisiones por cualquier accionista de la compañía, siendo verídicos todos los datos e informaciones comprendidos en el mismo, y no existiendo omisiones de datos relevantes susceptibles de alterar la apreciación pública de la sociedad, de sus operaciones financieras, de los valores y su negociación, ni de inducir a error.
- A la fecha actual, el Consejo de Administración de Parques Reunidos no tiene conocimiento de acuerdos, pactos ni contactos de ningún tipo que supongan o puedan suponer ventas, adquisiciones, fusiones o cualquier otra operación que por su relevancia deba ser puesta en conocimiento de los accionistas.

#### **I.2. ORGANISMOS SUPERVISORES**

El presente Folleto Informativo completo ha sido inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante “CNMV”) con fecha 2 de noviembre de 2000.

El registro del Folleto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores no implica recomendación de la suscripción o compra de los valores a que se refiere el mismo, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre la solvencia de la entidad emisora o la rentabilidad de los valores emitidos u ofertados.

La emisión objeto de este Folleto no precisa de autorización ni pronunciamiento administrativo previo distinto de la verificación y registro de su Folleto por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

#### **I.3. NOMBRE, DOMICILIO Y CUALIFICACIÓN DE LOS AUDITORES QUE HAN VERIFICADO LAS CUENTAS ANUALES DE LOS TRES ÚLTIMOS EJERCICIOS**

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Parques Reunidos de los tres últimos ejercicios han sido auditadas por la firma Arthur Andersen y Cía., S. Com., con domicilio en Madrid, calle Raimundo Fernández Villaverde, nº 65 y C.I.F. D-79104469, que figura inscrita con el número S0692 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas del ICAC.

Los informes de auditoría de cuentas individuales y consolidados de los ejercicios 1997, 1998 y 1999 emitidos por la citada firma contienen una salvedad positiva en todos los casos.

1. En el informe (individual) relativo al ejercicio 1997, los auditores manifestaron la siguiente salvedad:

*“Tal como se muestra en el balance de situación al 31 de diciembre de 1997 adjunto, la mayor parte del inmovilizado material de la Sociedad está integrado por activos revertibles al término de la concesión administrativa de la que es titular la Sociedad. Según se muestra en la Nota 4-d, como consecuencia de las dotaciones al fondo de reversión y a la amortización efectuadas por la Sociedad, al 31 de diciembre de 1997 el saldo neto en libros de los activos revertibles asciende a 4.518.924 pesetas, aproximadamente.*

*En base a nuestra evaluación del Fondo de Reversión necesario a 31 de diciembre de 1997 el saldo registrado a dicha fecha es excesivo en relación con los términos de la concesión. El exceso resultante asciende a 808 millones de pesetas, antes de tener en cuenta el impuesto diferido que sería aplicable.”*

2. En el informe (consolidado) relativo al ejercicio 1997, los auditores manifestaron la siguiente salvedad:

*“Tal como se muestra en el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 1997 adjunto, la mayor parte del inmovilizado material de las Sociedades consolidadas está integrado por activos revertibles al término de las distintas concesiones administrativas de las que son titulares las Sociedades. Según se muestra en la Nota 4-e, como consecuencia de las dotaciones al fondo de reversión y a la amortización efectuadas por las Sociedades consolidadas, al 31 de diciembre de 1997 el coste neto en libros de los activos revertibles asciende a 8.991.908.000 pesetas, aproximadamente. En base a nuestra evaluación del Fondo de Reversión necesario al 31 de diciembre de 1997 el saldo registrado a dicha fecha es excesivo en relación con los términos de las distintas concesiones. El exceso resultante asciende a 1.482 millones de pesetas, antes de tener en cuenta el impuesto diferido que sería aplicable. En consecuencia, de efectuarse las correcciones necesarias al fondo de reversión, éstas supondrían un incremento de los fondos propios consolidados por importe de 829 millones de pesetas, antes de considerar el impuesto diferido que sería aplicable. El resto del exceso del fondo de reversión no supondría incremento de los fondos propios consolidados al haberse producido dicho exceso en el proceso de adquisición de Zoos Ibéricos, S.A. durante el presente ejercicio.”*

3. En el informe (individual) relativo al ejercicio 1998, los auditores manifestaron la siguiente salvedad:

*“Tal como se muestra en el balance de situación al 31 de diciembre de 1998 adjunto, la mayor parte del inmovilizado material de la Sociedad está integrado por activos revertibles al término de la concesión administrativa de la que es*

*titular la Sociedad. Según se muestra en la Nota 4-d, como consecuencia de las dotaciones al fondo de reversión y a la amortización efectuadas por la Sociedad, al 31 de diciembre de 1998 el saldo neto en libros de los activos revertibles asciende a 5.943.731.000 pesetas, aproximadamente.*

*En base a nuestra evaluación del Fondo de Reversión necesario al 31 de diciembre de 1998 el saldo registrado a dicha fecha es excesivo en relación con los términos de la concesión. El exceso resultante asciende a 599 millones de pesetas, antes de tener en cuenta el impuesto diferido que sería aplicable.”*

4. En el informe (consolidado) relativo al ejercicio 1998, los auditores manifestaron la siguiente salvedad:

*“Tal como se muestra en el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 1998 adjunto, la mayor parte del inmovilizado material de las Sociedades consolidadas está integrado por activos revertibles al término de las distintas concesiones administrativas de las que son titulares las Sociedades. Según se muestra en la Nota 4-e, como consecuencia de las dotaciones al fondo de reversión y a la amortización efectuadas por las Sociedades consolidadas, al 31 de diciembre de 1998 el coste neto en libros de los activos revertibles asciende a 13.241.661.000 pesetas, aproximadamente. En base a nuestra evaluación del Fondo de Reversión necesario al 31 de diciembre de 1998 el saldo registrado a dicha fecha es excesivo en relación con los términos de las distintas concesiones. El exceso resultante asciende a 628 millones de pesetas, antes de tener en cuenta el impuesto diferido que sería aplicable. En consecuencia, de efectuarse las correcciones necesarias al fondo de reversión, éstas supondrían un incremento de los fondos propios consolidados al 31 de diciembre de 1998 por el importe antes mencionado, antes de considerar el impuesto diferido que sería aplicable.”*

5. En el informe (individual) relativo al ejercicio 1999, los auditores manifestaron la siguiente salvedad:

*“Tal como se muestra en el balance de situación al 31 de diciembre de 1999 adjunto, la mayor parte del inmovilizado material de la Sociedad está integrado por activos revertibles al término de la concesión administrativa de la que es titular la Sociedad. Según se muestra en la Nota 4-d, como consecuencia de las dotaciones al fondo de reversión y a la amortización efectuadas por la Sociedad, al 31 de diciembre de 1999 el saldo neto en libros de los activos revertibles asciende a 7.261.923.000 pesetas, aproximadamente.*

*En base a nuestra evaluación del Fondo de Reversión necesario al 31 de diciembre de 1999 el saldo registrado a dicha fecha es excesivo en relación con los términos de la concesión. El exceso resultante asciende a 576 millones de pesetas, antes de tener en cuenta el impuesto diferido que sería aplicable.”*

6. En el informe (consolidado) relativo al ejercicio 1999, los auditores manifestaron la siguiente salvedad:

*“Tal como se muestra en el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 1999 adjunto, la mayor parte del inmovilizado material de las Sociedades consolidadas está integrado por activos revertibles al término de las distintas concesiones administrativas de las que son titulares las Sociedades. Según se muestra en la Nota 4-e, como consecuencia de las dotaciones al fondo de*

*reversión y a la amortización efectuadas por las Sociedades consolidadas, al 31 de diciembre de 1999 el coste neto en libros de los activos revertibles asciende a 17.134.794.000 pesetas, aproximadamente. En base a nuestra evaluación del Fondo de Reversión necesario al 31 de diciembre de 1999 el saldo registrado a dicha fecha es excesivo en relación con los términos de las distintas concesiones. El exceso resultante asciende a 552 millones de pesetas, antes de tener en cuenta el impuesto diferido que sería aplicable. En consecuencia, de efectuarse las correcciones necesarias al fondo de reversión, éstas supondrían un incremento de los fondos propios consolidados al 31 de diciembre de 1999 por el importe antes mencionado, antes de considerar el impuesto diferido que sería aplicable.”*

El Anexo 1 del presente Folleto recoge íntegramente las cuentas anuales individuales y consolidadas de Parques Reunidos correspondientes al ejercicio 1999, junto con los correspondientes informes de auditoría.

## **CAPITULO II**

### **LA OFERTA PUBLICA Y LOS VALORES NEGOCIABLES OBJETO DE LA MISMA**

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

La Junta General Ordinaria de Accionistas de Parques Reunidos, S.A., reunida con fecha 28 de Junio de 2000, concedió la autorización al Consejo de Administración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 153 de la Ley sobre Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas, para que, por sí solo y sin previa consulta a la Junta General de Accionistas, pudiera aumentar el capital social de la Sociedad en hasta un importe de 2.659.293 euros, mediante la emisión de acciones ordinarias, iguales en derecho a las preexistentes. La expresada autorización se concedió por el plazo de cinco años a contar desde la fecha de la citada Junta, hasta el mismo día del año 2005.

Las acciones creadas por el Consejo en ejercicio de la mencionada autorización podrán ser emitidas al tipo de su valor nominal, o con la prima de emisión que, en su caso, el propio Consejo determine, debiendo realizarse mediante aportaciones dinerarias conforme establece el citado artículo 153 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Igualmente, se facultó al Consejo para que, en uso de la mencionada autorización, modifique los artículos precisos de los Estatutos Sociales en función del capital suscrito que resulte en cada una de las ampliaciones, facultándole incluso para anular y dejar sin efecto las acciones no suscritas y para que pueda otorgar cuantos documentos públicos o privados sean precisos para la debida eficacia de estos acuerdos. Se adjunta como Anexo 2 al Folleto copia de la certificación de dicho acuerdo.

En uso de la citada autorización, el Consejo de Administración de Parques Reunidos, S.A., en reunión de 20 de Septiembre de 2000, ha acordado la ampliación de capital social y admisión a cotización oficial de las acciones a emitir en la citada ampliación en los términos y condiciones descritos en el presente Folleto. Por último, con fechas 18 y 26 de octubre de 2000, y a la vista de las condiciones del mercado, el Consejo de Administración fijó la prima de emisión aplicable a la presente Oferta Pública y otros aspectos formales de la misma. Se adjunta igualmente como Anexo 2 copia de las certificaciones de dichos acuerdos.

#### **II.2. AUTORIZACION ADMINISTRATIVA**

La presente emisión no requiere autorización administrativa previa, estando únicamente sujeta al régimen de verificación del presente Folleto y su registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

#### **II.3. EVALUACION DEL RIESGO INHERENTE A LOS VALORES O A SU EMISOR**

No se ha realizado evaluación alguna del riesgo inherente a las acciones ofertadas en la presente operación ni de su entidad emisora por ninguna entidad calificadora o de "rating".

#### **II.4. VARIACIONES SOBRE EL REGIMEN LEGAL TIPICO DE LOS VALORES OFERTADOS PREVISTO EN LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES**

No existen variaciones sobre el régimen legal típico previsto en las disposiciones legales aplicables a las acciones de sociedades anónimas admitidas a cotización oficial.

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

##### **II.5.1. Naturaleza y denominación de los valores que se ofrecen, con indicación de su clase y serie.**

Los valores a los que se refiere la presente emisión son acciones ordinarias de Parques Reunidos, S.A., de €0,25 de valor nominal cada una, pertenecientes a la misma clase y serie que las restantes acciones de Parques Reunidos actualmente en circulación, sin que existan acciones privilegiadas, y están libres de cargas y gravámenes, gozando de plenos derechos políticos y económicos.

##### **II.5.2. Forma de representación; si se trata del sistema de anotaciones en cuenta, denominación y domicilio de la entidad encargada de su registro contable.**

Todas las acciones de Parques Reunidos actualmente en circulación están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en el Registro Central del Servicio de Compensación y Liquidación de Valores (en adelante el "SCLV"), entidad domiciliada en Madrid, Orense, 34, encargada del registro contable de las acciones de la Sociedad. Las acciones a emitir en la ampliación de capital en curso estarán igualmente representadas por medio de anotaciones en cuenta, cuyo registro contable será llevado igualmente por el SCLV y sus Entidades Adheridas.

##### **II.5.3. Importe global de la emisión u oferta, desglosado en su caso entre ampliación de capital y prima de emisión.**

El importe global de la presente emisión es de €30.635.055 (5.097.244.321 P ). De dicho importe global:

- €1.636.488 (272.288.692 P ) corresponden al nominal de las acciones a emitir.
- € 28.998.567 (4.824.955.629 P ) corresponden a la prima de emisión de las acciones, lo que equivale a una prima de €4,43 (737,09 P ) por acción de €0,25 (41,5965 P ) nominales

Una vez cerrada la ampliación de capital, y en el supuesto de que la misma quede íntegramente suscrita, el capital final de Parques Reunidos ascenderá a € 6.955.074 (1.157.226.942 P ), dividido en 27.820.296 acciones de €0,25 (41,5965 P ) de valor nominal cada una.

No obstante lo anterior, está previsto el aseguramiento de la emisión, en los términos que se detallan en el apartado II.12.3. siguiente, así como, en todo caso, la posibilidad de suscripción incompleta de la ampliación, quedando en su caso, cerrada la ampliación de capital por el importe que efectivamente se suscriba y desembolse.

#### II.5.4. Número de valores, numeración, proporción sobre el capital e importe nominal y efectivo de cada uno de ellos.

##### (a) Número de Valores ofrecidos

El número de acciones ofrecidas es de 6.545.952, todas ellas de €0,25 de valor nominal, representativas de un 23,53% del capital social resultante tras la ampliación de capital en curso, asumiendo la íntegra suscripción de la misma.

Los accionistas y los titulares de obligaciones convertibles en acciones de Parques Reunidos tendrán derecho a suscribir las nuevas acciones, en la proporción de 12 acciones nuevas por cada 41 acciones u obligaciones convertibles antiguas.

Dicha proporción se ha establecido tomando en consideración que, a la fecha de verificación del presente Folleto, Parques Reunidos tiene 28.710 acciones en autocartera, cuyos derechos económicos (excepción hecha del derecho a la asignación gratuita de nuevas acciones) deben atribuirse proporcionalmente al resto de las acciones y obligaciones convertibles en circulación. En consecuencia, la proporción fijada se ha establecido sobre el número total de acciones y obligaciones convertibles en circulación, excluida la autocartera. A tal fin, las referidas 28.710 acciones se mantendrán en autocartera por la Sociedad, como mínimo, hasta el día de cierre de la ampliación de capital objeto de la presente emisión.

##### (b) Precio

La prima de emisión fijada es de €4,43 (737,09 P ) por acción. En consecuencia, el precio de las nuevas acciones, que será único para toda la emisión, es de € 4,68 (778,69 P ) por acción.

El precio de emisión de las nuevas acciones, que ha sido determinado por el Consejo de Administración de Parques Reunidos celebrado el día 18 de octubre de 2000, equivale al precio medio ponderado por volumen de la negociación en Bolsa de las acciones de la Sociedad, correspondiente a las últimas treinta sesiones bursátiles anteriores a la fecha del citado acuerdo de emisión adoptado por el Consejo de Administración, disminuido en un 10%.

El PER (Price Earning Ratio) estimado para antes y después de la ampliación de capital a la que hace referencia el presente Folleto, calculado a partir de la cotización de cierre del día 17 de octubre de 2000 (€5,10 por acción) es de 15 y 19,2 respectivamente, según se refleja en la tabla siguiente:

	Antes del aumento	Después del aumento
Número de acciones <sup>(1)</sup>	21.274.344	27.820.296
Beneficio Neto 1999 (€000)	7.244	7.244
Beneficio por acción (€)	0,34	0,26
Precio por acción (17/10/00) (€)	5,10	5,00 <sup>(2)(1)</sup>
Dividendo por acción (€)	- -	- -
PER	15,0	19,2

(1) Sin tomar en consideración las obligaciones convertibles en circulación.

(2) Precio teórico de la acción tras la ampliación de capital (precio por acción al 17/10/2000 menos el valor teórico del derecho de suscripción preferente)

**II.5.5. Comisiones y gastos conexos de todo tipo que obligatoriamente haya de desembolsar el suscriptor.**

Se advierte que cada entidad ante la que se tramiten órdenes de suscripción podrá aplicar las tarifas y comisiones que en concepto de tramitación de órdenes de suscripción tenga vigentes, de conformidad con la legislación aplicable.

En cualquier caso, la compra o venta de derechos de suscripción preferente estará sujeta a las comisiones que libremente establezcan las entidades a través de las cuales dicha compra se realice.

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

Los gastos de inscripción y mantenimiento de saldos de las acciones en el registro central del Servicio de Compensación y Liquidación de Valores y los de las Entidades Adheridas al mismo no serán repercutibles a los suscriptores de las acciones objeto de la emisión. No obstante, dichas entidades podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración de valores o mantenimiento que libremente determinen.

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

La totalidad de las acciones de Parques Reunidos son libremente transmisibles por sus titulares de conformidad con las disposiciones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, Ley del Mercado de Valores y disposiciones complementarias y de desarrollo, y especialmente según dispone el artículo 10º de los Estatutos Sociales de Parques Reunidos, que prevé lo siguiente:

“Artículo 10: ...

Las acciones son transmisibles, sin limitación alguna, por todos los medios que reconoce el Derecho.”

**II.8. ADMISIÓN A COTIZACIÓN DE LAS ACCIONES EN LAS BOLSAS DE VALORES**

La Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó facultar al Consejo de Administración para que, en el momento oportuno, solicitase la admisión a negociación, en las Bolsas de Valores de Madrid y Bilbao y en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), de las acciones que se emitiesen como consecuencia de la ampliación de capital autorizada.

El Consejo de Administración celebrado el 20 de Septiembre de 2000, al amparo de la autorización otorgada por la Junta General de Accionistas, adoptó el acuerdo de solicitar la admisión a negociación en las citadas Bolsas y en el Sistema de Interconexión Bursátil de las acciones que se emitan en la ampliación de capital.

De acuerdo con la redacción vigente de los artículos 158 y 162 de la Ley de Sociedades Anónimas, la Sociedad, una vez inscrita en el Registro Mercantil la escritura de cierre del aumento de capital, solicitará la admisión a cotización oficial en

tales mercados, asumiendo el compromiso de actuar con la máxima diligencia de forma que las acciones puedan comenzar a negociarse seis días hábiles después del cierre del aumento de capital, según el procedimiento de admisión a cotización de los aumentos de capital en D+6 establecido en la Carta Circular 1/1999 de la CNMV.

No obstante, y sin perjuicio del compromiso de actuar con la máxima diligencia, la Sociedad estima que las nuevas acciones estarán admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Madrid y Bilbao y en el Sistema de Interconexión Bursátil, antes de transcurridos dos meses desde la fecha de cierre del período de suscripción.

En el supuesto de que no se cumpliera dicho plazo, la Sociedad lo comunicará a la CNMV y lo publicará en, al menos, un periódico de difusión nacional, explicando los motivos del retraso, ello sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pueda incurrir la entidad emisora si el incumplimiento fuera imputable a ella.

Se hace constar que Parques Reunidos conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en los mercados secundarios mencionados, según la legislación vigente y los requerimientos de sus organismos rectores, aceptando cumplirlos.

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

Las acciones de Parques Reunidos, S.A. representan partes alícuotas de su capital social y confieren a su titular legítimo la condición de accionista, atribuyéndole los derechos reconocidos en la Ley y los Estatutos sociales de la Sociedad. En particular, se citan los siguientes:

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

Todas las acciones de Parques Reunidos gozan del derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en iguales condiciones, no teniendo derecho a percibir un dividendo mínimo al ser todas ordinarias. Tal y como se ha indicado en el apartado II.5.1 anterior, las nuevas acciones gozarán de los mismos derechos económicos que las acciones antiguas actualmente en circulación, y en las mismas condiciones que éstas con efectos de 1 de Octubre de 2000, lo que incluye el derecho al cobro de cualquier dividendo que se acuerde y reparta a partir de dicha fecha.

La Junta General de Accionistas de Parques Reunidos de fecha 28 de Junio de 2000 acordó modificar el ejercicio social de forma que comience el día 1 de Octubre de cada año y finalice el 30 de Septiembre del año siguiente. Las nuevas acciones darán, por tanto, derecho a participar en los dividendos que se generen desde el comienzo del ejercicio social que se inicia el primero de octubre de 2000. Los dividendos que produzcan las acciones podrán ser hechos efectivos en la forma que para cada caso se anuncie, siendo el plazo de prescripción del derecho a su cobro el de cinco años contados desde el día señalado para su pago, según lo establecido en el Código de Comercio. El beneficiario de dicha prescripción es Parques Reunidos.

## **II.9.2. Derecho de suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones o de obligaciones convertibles en acciones y derecho de asignación gratuita en ampliaciones de capital liberadas.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 158 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, todas las acciones de Parques Reunidos y las obligaciones convertibles emitidas por la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, así como en la emisión de obligaciones convertibles en acciones y el derecho de asignación gratuita de nuevas acciones en el caso de aumento de capital con cargo a reservas, excepto en los casos previstos en el artículo 159 de dicho cuerpo legal, cuando así fuese expresamente acordado por la Sociedad.

## **II.9.3. Derecho de asistencia y voto en las Juntas Generales.**

Las acciones de Parques Reunidos confieren a su titular el derecho de asistir y votar en las Juntas Generales y el derecho a impugnar los acuerdos sociales en las mismas condiciones aplicables a los restantes accionistas al ser todas las acciones que componen su capital social de la misma clase y serie.

De acuerdo con el artículo 22 de los Estatutos sociales de Parques Reunidos, tendrá derecho de asistencia a las Juntas Generales, con voz y con voto, todo accionista que sea titular de al menos 50 acciones, siempre que sus acciones estén inscritas a su nombre en los Registros Contables a cargo de alguna de las Entidades Adheridas al Servicio de Compensación y Liquidación de Valores por lo menos con cinco (5) días de antelación a la fecha en que haya de celebrarse la Junta, y que se hallen al corriente de pago de los dividendos pasivos. Para ejercer el derecho de asistencia, los accionistas deberán proveerse del correspondiente resguardo o certificado acreditativo expedido a estos efectos por las Entidades encargadas del Registro Contable de las acciones.

Según lo previsto por el artículo 105.3 de la Ley de Sociedades Anónimas, para el ejercicio del derecho de asistencia a las juntas y el de voto será lícita la agrupación de acciones, de manera que los propietarios o poseedores de menos de 50 acciones podrán agruparse para completar dicho número, haciéndose representar, bien sea por uno de ellos, bien por otro accionista que posea por sí solo el número de acciones necesarias para formar parte de la Junta General.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 44.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, los accionistas que se hallen en mora del pago de los dividendos pasivos no podrán ejercer su derecho de voto.

No existen límites en cuanto al número máximo de votos que puede ser emitido por un único accionista o por sociedades pertenecientes a un mismo grupo.

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

Las acciones de Parques Reunidos confieren a su titular el derecho de información recogido con carácter general en el artículo 48.2.d) del T.R.L.S.A. y con carácter particular en el artículo 112 del mismo texto legal. Asimismo, atribuyen a su titular las especialidades que en materia de derecho de información son recogidas de forma pormenorizada en el articulado de la Ley de Sociedades Anónimas al tratar de la modificación de los Estatutos sociales, ampliación y reducción de capital, aprobación

de las Cuentas Anuales, emisión de obligaciones, convertibles o no en acciones, transformación, fusión, escisión, disolución, liquidación de la sociedad u otros actos u operaciones societarias.

#### **II.9.5. Prestaciones accesorias**

Ninguna de las acciones que integran el capital social de Parques Reunidos, ni las que se emitan como consecuencia de la presente Oferta Pública, llevan aparejada prestación accesorias alguna. Los Estatutos sociales de Parques Reunidos no contienen ninguna previsión sobre privilegios, facultades ni deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones.

#### **II.9.6. Fecha en que cada uno de los derechos y obligaciones citados comenzarán a regir para los valores.**

Todos los derechos y obligaciones de las acciones objeto de la emisión podrán ser ejercitados por sus titulares desde la fecha de adquisición de las mismas, conforme al apartado II.13.2. En particular, el suscriptor de las nuevas acciones tendrá derecho a percibir los dividendos que se generen a partir de 1 de Octubre de 2000.

### **II.10. SOLICITUDES DE SUSCRIPCIÓN O ADQUISICIÓN**

#### **II.10.1. Colectivo de potenciales inversores a los que se ofrecen los valores, indicando las razones de elección de los mismos.**

##### **a) En el período de suscripción preferente**

La presente emisión va dirigida, en el periodo de suscripción preferente, a las personas físicas o jurídicas, cualquiera que sea su nacionalidad, que tuvieran la condición de (i) accionistas de Parques Reunidos o (ii) de titulares de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad, así como (iii) a cualquier inversor que adquiera los correspondientes derechos de suscripción preferente, excepto a aquellos inversores extranjeros que, por la normativa que les sea aplicable, tengan prohibida la adquisición de las acciones cuya suscripción se ofrece. En particular, se hace constar que las acciones objeto de la presente emisión no han sido, y no serán registradas bajo la United States Securities Act, 1933.

En particular se hace constar que los titulares de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad, que en su conjunto poseen 1.119.702 obligaciones convertibles cada una de ellas en una acción, podrán acudir a la presente Oferta en igualdad de condiciones que los antiguos accionistas de Parques Reunidos, en la misma proporción expuesta en el apartado II.5.4.(a) anterior.

El grupo Banco Santander Central Hispano, S.A. tiene intención de suscribir las acciones que le correspondan en el ejercicio de sus derechos de suscripción preferente, siempre que, en caso de tener que cumplir con la obligación máxima de aseguramiento no sobrepasara la participación del 25% en el capital social de Parques Reunidos y, consecuentemente, pudiera verse obligado a realizar una OPA.

Los demás accionistas con participaciones significativas en la Sociedad no han realizado manifestación alguna de su intención de suscribir o no las acciones que les correspondan en proporción a su participación actual en el capital de la sociedad.

##### **b) Segunda vuelta: Suscripción de acciones no suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente.**

La solicitud de acciones en la segunda vuelta sólo podrá ser ejercitada por aquellos inversores que hubiesen suscrito acciones en el período de suscripción preferente, y así lo hubiesen solicitado. Si hubiese un exceso de peticiones en dicho periodo adicional,

se aplicaría un prorrateo en las condiciones señaladas en el punto II.12.4 siguiente.

En caso de que existan acciones sobrantes tras el período de suscripción preferente y tras el periodo adicional de suscripción o segunda vuelta, entrará en vigor el compromiso de aseguramiento a que se refiere el punto II.12.3 del presente Folleto.

**II.10.2. Fecha o periodo de suscripción. En el supuesto de que no se conozca exactamente en el momento de redactar el folleto, se indicarán los procedimientos mediante los que se anunciarán la fecha o periodos definitivos.**

**a) Período de suscripción preferente.**

El plazo de suscripción preferente para la ampliación acordada es de quince días naturales a partir del día siguiente a la publicación del correspondiente anuncio en el BORME, que está previsto para el día 6 de noviembre de 2000. Por lo tanto, el período de suscripción preferente se iniciará previsiblemente el día 7 de noviembre de 2000 y finalizará el día 21 de noviembre de 2000.

Con anterioridad al inicio del período de suscripción preferente, y tras la verificación del Folleto por parte de la CNMV, se procederá a dar publicidad de la ampliación de capital en la prensa económica especializada, en el BORME, y en los Boletines de Cotización de las Bolsas. Además, se enviará simultáneamente otro ejemplar del anuncio al SCLV.

Los accionistas, los titulares de obligaciones convertibles, así como los inversores que adquieran derechos de suscripción preferente, podrán suscribir acciones en la proporción de 12 acciones nuevas por cada 41 acciones u obligaciones convertibles antiguas poseídas, según sean titulares al cierre de los mercados el día anterior al inicio del período de suscripción preferente.

En los casos de ejercicio de los derechos de suscripción preferente por sus titulares, estos deberán comunicar a través de las Entidades adheridas el número de acciones que desean suscribir en el periodo de suscripción preferente, con el límite, en este caso, de 12 acciones nuevas por cada 41 acciones u obligaciones convertibles antiguas. A estos efectos, los accionistas o titulares de obligaciones convertibles podrán agrupar sus fracciones o picos de títulos que no alcancen a suscribir una nueva acción, hasta constituir el número necesario para la suscripción de nuevas acciones.

Así mismo, quienes lo deseen, deberán indicar en el Boletín de suscripción inicial las acciones que, adicionalmente, desearían suscribir en el período adicional de suscripción o segunda vuelta, en este caso sin límite alguno en cuanto a la petición de suscripción, pero sometidos a las reglas de prorrateo contenidas en la sección II.12.4 posterior.

**b) Periodo de Suscripción Adicional o Segunda Vuelta.**

Si tras el período de suscripción preferente quedaran acciones sin suscribir (remanentes), se procederá a su adjudicación entre los suscriptores que hubiesen acudido a la primera vuelta y que hubieran solicitado acciones adicionales para el período de suscripción adicional o segunda vuelta. La suscripción adicional se adjudicará en un día hábil, siendo éste el primer día hábil siguiente a la fecha en que finalice el período de suscripción preferente. No obstante, de ser materialmente imposible ejecutar las acciones previstas en la segunda vuelta en dicho plazo de un día, éste podrá ser extendido hasta en cinco días hábiles, lo cual será comunicado a

CNMV como información adicional a este Folleto y como hecho relevante.

Si tras el período de suscripción preferente y el período de suscripción adicional (segunda vuelta), y una vez cubierto el compromiso de aseguramiento a que hace referencia el punto II.12.3, quedaran acciones sin suscribir (remanentes), el Consejo de Administración declarará cerrado el aumento del capital social, por el importe efectivamente suscrito y desembolsado.

#### **II.10.3. Entidades ante las cuales podrá tramitarse la suscripción**

Los accionistas de la compañía y los titulares de obligaciones convertibles que deseen suscribir o transmitir los derechos de suscripción preferente que pudieran corresponderles, deberán dirigirse a las Entidades Adheridas al SCLV donde tengan registradas sus acciones u obligaciones convertibles de Parques Reunidos. Las Entidades Adheridas deberán comunicar a Santander Central Hispano Investment, S.A. las órdenes de suscripción en ejercicio del derecho de suscripción preferente que hayan recibido. La Entidad Agente podrá no admitir aquellas comunicaciones de ejercicio de derechos de suscripción preferente que hayan sido transmitidas en fecha u hora posterior a la que se indicará, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pueda incurrir la entidad adherida infractora ante los titulares de órdenes de suscripción presentadas ante dicha entidad en plazo. Los demás inversores interesados deberán adquirir los correspondientes derechos de suscripción preferente en el Mercado de Valores, durante el plazo establecido al efecto.

#### **II.10.4. Forma y fechas de hacer efectivo el desembolso**

La fecha de desembolso del nominal y prima correspondientes a la suscripción de las acciones en el período de suscripción preferente será el mismo día en que se suscriban las acciones con la firma del boletín de suscripción. Los interesados deberán desembolsar el importe efectivo correspondiente a las acciones suscritas a través de las Entidades Adheridas que hayan cursado las correspondientes órdenes, de forma que se asegure la entrega de los fondos por la Entidad Adherida correspondiente en la misma fecha de desembolso, en la cuenta indicada por la Entidad Agente y con fecha valor ese mismo día. Las acciones suscritas en segunda vuelta se desembolsarán en metálico en el día hábil siguiente a aquél en que la Entidad Adherida correspondiente comunique al solicitante el número de acciones finalmente adjudicadas al mismo.

Para poder atender al pago en el plazo previsto, las Entidades Adheridas podrán solicitar las provisiones de fondos que estimen necesarias, por parte de los suscriptores.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que la presente oferta pública de suscripción quedase sin efecto por la resolución del Contrato de Aseguramiento, tal como se detalla en el apartado II.12.3 siguiente, se procederá a la restitución de sus aportaciones a los suscriptores, así como al abono de intereses al tipo de interés legal del dinero desde la fecha en que se haya producido el desembolso hasta la fecha en que se produzca la restitución.

#### **II.10.5. Forma y plazo de entrega a los suscriptores, de las copias de los boletines de suscripción o resguardos provisionales**

No se entregarán resguardos provisionales, sino que los suscriptores recibirán de la Entidad Adherida ante la que hayan tramitado la suscripción, copia firmada del boletín de suscripción con el contenido del artículo 160 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que sean asignadas las referencias de registro correspondientes a las acciones suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios en caso de eventuales reclamaciones o incidencias. Se procederá a la posterior representación de los nuevos valores en anotaciones en cuenta por el SCLV, quedando anotados los mismos en las cuentas abiertas a favor de las diferentes entidades adheridas al citado Servicio, todo ello de acuerdo con 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.

#### **II.10.6. Cese de efectos de la emisión**

La ampliación de capital objeto del presente Folleto quedará sin efecto en el supuesto de que se produjera la resolución del Contrato de Aseguramiento por las causas previstas en el mismo, según se expone en el apartado II.12.3 siguiente.

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

#### **II.11.1. Indicación de sus diversos titulares.**

Tendrán derecho de suscripción preferente de las acciones objeto del presente aumento de capital, en la proporción de 12 nuevas por cada 41 acciones u obligaciones convertibles antiguas, todos los accionistas y titulares de obligaciones convertibles en acciones que aparezcan legitimados como tales, de acuerdo con los registros contables del SCLV y de las Entidades Adheridas al mismo, al término del día hábil anterior al del inicio del período de suscripción preferente, es decir, previsiblemente, al término del día 6 de noviembre de 2000, así como los inversores que adquieran en Bolsa tales derechos de suscripción preferente, de acuerdo con lo establecido en el apartado siguiente. En la fecha de apertura, es decir, previsiblemente el 7 de noviembre de 2000, se abonará por el SCLV en las cuentas de las Entidades Adheridas, con posiciones en el valor, los respectivos derechos de suscripción preferente.

#### **II.11.2. Mercados en los que pueden negociarse o la mención de que no está prevista su negociación en un mercado organizado.**

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las Bolsas de Valores de Madrid y Bilbao, y a través del Sistema de Interconexión Bursátil.

#### **II.11.3. Información completa sobre los cupones o valores accesorios análogos destinados a facilitar el ejercicio o la transmisión de los derechos preferentes de suscripción.**

Las Entidades Adheridas al Servicio de Compensación y Liquidación de Valores procederán a emitir los correspondientes documentos acreditativos de la titularidad de derechos, en función de las acciones y obligaciones convertibles que tengan reconocidas en sus registros contables por cuenta de sus titulares o por cuenta propia.

Dichos documentos acreditativos tendrán como función básica facilitar a Santander Central Hispano Investment, S.A. la labor de control de la legitimidad del ejercicio del derecho de suscripción preferente.

### **Valor teórico del derecho de suscripción preferente**

Tomando como valor de la acción, previo a la ampliación el de €5,10 (849 P ) por acción (cambio de cierre del valor correspondiente al día 17 de octubre de 2000), el valor teórico del derecho de suscripción preferente en la ampliación ascendería a €0,10 (16,6 P ) calculado con arreglo a la siguiente fórmula:

$$VTD = VAV - \frac{VAV \times NV + VAN \times NN}{NV + NN}$$

Donde:

VTD = valor teórico del derecho

VAV = Valor de la acción previo a la ampliación (€5,1).

NV = Número de acciones y obligaciones convertibles previo a la ampliación, excluida la autocartera (22.365.336 títulos).

VAN = Precio de emisión de las acciones de nueva emisión (€4,68).

NN = Número de acciones emitidas en la ampliación (6.545.952 acciones).

Como se ha indicado, los derechos de suscripción preferente serán libremente negociables en las Bolsas de Madrid y Bilbao, sin que pueda anticiparse la valoración que el mercado otorgará a los mismos.

#### **II.11.4 Exclusión de los derechos preferentes de suscripción: Acuerdo de la Junta General de Accionistas**

No procede mención alguna, por no haberse excluido el derecho de suscripción preferente.

### **II.12. COLOCACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS VALORES**

#### **II.12.1. Entidades que intervienen en la Oferta**

Para la suscripción de acciones en el ejercicio del derecho de suscripción preferente, los accionistas y titulares de obligaciones convertibles que deseen acudir a la emisión deberán dirigirse a las Entidades Adheridas al SCLV, donde tengan registradas sus acciones u obligaciones convertibles de Parques Reunidos, S.A. Los inversores no accionistas u obligacionistas deberán dirigirse a cualquier Entidad Adherida al SCLV al objeto de adquirir derechos de suscripción en el Mercado de Valores.

Como Entidad Agente y Aseguradora de la emisión actuará Santander Central Hispano Investment, S.A. con domicilio en Madrid, Pza. de Canalejas, nº 1.

#### **II.12.2. Entidades Directoras de la emisión.**

No interviene ninguna entidad como Entidad Directora.

#### **II.12.3. Entidades Aseguradoras de la emisión.**

El aumento de capital objeto del presente Folleto ha sido asegurado por Santander Central Hispano Investment, S.A. (la "Entidad Aseguradora") que se ha comprometido a suscribir el número máximo de 3.927.571 acciones, correspondiente al sesenta por

ciento (60%) del número total de acciones objeto de la presente ampliación de capital, lo que constituye el límite máximo de su compromiso de Aseguramiento, siempre que dicho sesenta por ciento, no quede cubierto durante el período de suscripción preferente ni durante la segunda vuelta.

### **Características del contrato de aseguramiento**

El Contrato de Aseguramiento, firmado el 26 de octubre de 2000 con la Entidad Aseguradora, presenta las siguientes características:

#### **1º Compromisos previstos en el Contrato**

La Entidad Aseguradora se ha comprometido a suscribir y desembolsar el número máximo de 3.927.571 acciones, correspondientes al sesenta por ciento (60%) del número total de las acciones objeto de la presente emisión, siempre que dicho porcentaje no quede cubierto, como mínimo, durante el período de suscripción preferente ni durante la segunda vuelta.

#### **2º Causas de terminación del contrato**

Desde la fecha de comienzo de la cotización de los derechos de suscripción preferente, la Entidad Aseguradora no tendrá ningún derecho bajo el presente Contrato para resolver el mismo.

No obstante lo anterior, el Contrato de Aseguramiento podrá ser suspendido por la Entidad Aseguradora, en el supuesto de que se produzca, en cualquier momento desde su firma y hasta las 10:00 horas del día siguiente a la finalización del período de suscripción preferente, algún supuesto de fuerza mayor o una alteración extraordinaria de las condiciones de mercado que hiciera imposible el cumplimiento de dicho Contrato por la Entidad Aseguradora. A dichos efectos tendrán consideración de supuestos de fuerza mayor o de alteración extraordinaria de las condiciones del mercado los siguientes:

1. La suspensión o limitación importante de la negociación de las acciones de Parques Reunidos admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Bilbao (incluido el Mercado Continuo).
2. La suspensión general de la actividad bancaria, de los mercados internacionales de cambios o de los mercados organizados de valores. La suspensión general o limitación relevante de la actividad bancaria y/o de los mercados organizados de valores en España o Estados Unidos y, en particular, de los mercados de Nueva York o Madrid declarada por las autoridades competentes.
3. Una crisis general en los mercados internacionales de cambios.
4. Una alteración sustancial de la situación política, económica o financiera nacional o internacional, o un desencadenamiento de hostilidades, guerra o surgimiento de cualquier conflicto de naturaleza similar, que afecte de modo relevante a los índices de cotización de las Bolsas en que se va a solicitar la cotización de las acciones de Parques Reunidos.

5. La alteración sustancial en la situación económica, financiera o patrimonial de Parque Reunidos, o cualquier decisión administrativa o judicial que pudiera afectar negativamente y de modo relevante a la misma.
6. La modificación de la legislación (incluyendo la fiscal) o el anuncio o la aprobación de cualquier proyecto que implicara una previsible modificación de la legislación (incluyendo la fiscal) en España, que pudiera afectar negativamente y de modo relevante a los Parques Reunidos, a la ampliación de capital, a las acciones de Parques Reunidos o a los derechos de los titulares de dichas acciones.
7. El acaecimiento de hechos no conocidos en el momento de registro de este Folleto que, a juicio de la Entidad Aseguradora, previa consulta con Parques Reunidos, pudieran afectar negativamente y de modo relevante a la ampliación de capital.
8. Una caída sustancial de los índices de cotización de las principales Bolsas de Valores, nacionales o internacionales, entre las que se encuentran las de Madrid, Nueva York, Londres, y Tokio que hiciese excepcionalmente gravoso y desaconsejable el cumplimiento del Contrato de Aseguramiento por la Entidad Aseguradora. En particular, se considerará que tal circunstancia ha acontecido cuando se produzca la suspensión preventiva o la limitación relevante de la negociación en las Bolsas de Madrid, Nueva York, Londres y Tokio, o una interrupción cautelar de la cotización en el Sistema de Interconexión Bursátil español.

En el momento que dicha fuerza mayor o alteración extraordinaria desaparezca, la vigencia del contrato permanecerá a todos los efectos, cancelándose la suspensión del mismo, debiendo, en consecuencia la Entidad Aseguradora, cumplir con las obligaciones contenidas en el mismo.

Parques Reunidos manifiesta que a la fecha de registro del presente Folleto, a su entender, no se dan ninguna de las causas de terminación previstas en el Contrato. No se prevé ninguna contraprestación especial a que se obligue la Entidad Aseguradora en caso de incumplimiento ni se exige ninguna garantía al emisor.

En caso de que se produjera la resolución del Contrato de Aseguramiento por las causas previstas en el mismo según lo expuesto anteriormente, la Sociedad lo hará público mediante la comunicación de un hecho relevante. En tal supuesto, las provisiones de fondos o importes desembolsados deberán ser devueltos, libres de comisiones y gastos, con fecha valor del mismo día que quede sin efecto la ampliación.

### 3º Comisiones previstas en el Contrato de Aseguramiento

Como contraprestación por el aseguramiento la Sociedad abonará a la Entidad Aseguradora una comisión del 1,25% del importe asegurado, que asciende a 38.229.332 pesetas, en un plazo máximo de cuarenta y cinco días desde la fecha de cierre de la ampliación de capital.

Como contraprestación por el aseguramiento la Sociedad abonará a la Entidad Aseguradora una comisión del 1,25% del importe asegurado, que asciende a 38.229.332 pesetas, en un plazo máximo de cuarenta y cinco días desde la fecha de cierre de la ampliación de capital.

No obstante lo anterior, en el supuesto de que cualquier sociedad perteneciente al Grupo Santander Central Hispano, en ejercicio de los derechos de suscripción preferente que pudieran corresponderle en la presente Oferta Pública, suscribiera acciones de la Sociedad, la comisión de aseguramiento se reducirá, devengándose en tal caso sobre el porcentaje máximo indicado (60% de la

emisión), descontando del mismo las acciones suscritas por el Grupo Santander Central Hispano en ejercicio de los citados derechos de suscripción preferente.

#### **II.12.4. Técnica de prorrateo.**

De acuerdo con lo establecido en el apartado II.10.2 anterior, está prevista la realización de un prorrateo en el caso de que la suma de acciones solicitadas para el Período de Suscripción Adicional o Segunda Vuelta exceda del número de acciones sobrante tras el Período de Suscripción Preferente.

Dicho prorrateo se practicará de forma proporcional, distribuyendo las acciones sobrantes en proporción al número de títulos que los accionistas participantes en la Segunda Vuelta hubieran solicitado durante el Período de Suscripción Preferente, redondeándose, en su caso, por defecto, y, en último término, por sorteo. En este caso, se procederá a distribuir las acciones sobrantes entre las solicitudes formuladas para la Segunda Vuelta por orden alfabético, según el campo "Nombre y Apellidos o Razón Social" de las solicitudes de suscripción recibidas por la Entidad Agente, empezando por la letra que resulte de un sorteo a celebrar ante fedatario público".

El prorrateo será realizado por la Entidad Agente, de acuerdo con las solicitudes recibidas de las Entidades Adheridas, no más tarde de 1 día hábil con posterioridad a la recepción de los ficheros enviados por las entidades adheridas.

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

#### **II.13.1. Suscripción Incompleta.**

El Consejo de Administración de Parques Reunidos, S.A., en su sesión celebrada el 20 de septiembre de 2000, adoptó el siguiente acuerdo relativo a la suscripción incompleta del aumento de capital, el cual figura en la certificación adjunta como Anexo 2:

“Cuarto.- Facultar al Vicepresidente y Consejero –Delegado, Don José Manuel Bermejo Casado, con la amplitud que en derecho sea necesario, para que, llegado el día fijado para el cierre del período de suscripción, declare cerrada la suscripción con facultades para anular y dejar sin efecto ni valor alguno aquellas acciones que no hubieran sido suscritas.”

#### **II.13.2 Plazo y forma de entrega definitivos de las acciones.**

Dado que las nuevas acciones emitidas con ocasión del aumento de capital estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, no se expedirán títulos físicos representativos de las mismas.

Las entidades adheridas al SCLV a través de las que se realice la suscripción remitirán a la Entidad Agente las órdenes de suscripción que hayan recibido, de conformidad con lo establecido en el apartado II.10.3 y siguiendo las instrucciones operativas que a tal efecto les pueda facilitar la Entidad Agente. La Entidad Agente, una vez cuadrada la operación, transmitirá los datos finales de las mismas al SCLV.

Al tratarse de valores representados mediante anotaciones en cuenta, se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el registro central a cargo del SCLV, una vez depositada en el mismo, en la CNMV y en las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid y Bilbao copia de la escritura de aumento de capital.

El mismo día de la inscripción en el registro central a cargo del SCLV se practicarán por las entidades adheridas las correspondientes inscripciones en sus registros contables a favor de los suscriptores de las acciones objeto del aumento de capital.

Los nuevos accionistas tendrán derecho a obtener de las entidades adheridas en las que se encuentren registradas las nuevas acciones los certificados de legitimación

correspondientes a dichas acciones, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero. Las Entidades Adheridas expedirán dichos certificados de legitimación antes de que concluya el día hábil siguiente a aquel en que se hayan solicitado por los suscriptores.

#### **II.14. CÁLCULO DE LOS GASTOS CONEXOS QUE SEAN POR CUENTA DEL EMISOR.**

Los gastos de la emisión de las nuevas acciones se estiman en 115.701.775 pesetas, importe que representa un 2,27% del valor nominal del aumento de capital. En el siguiente cuadro se desglosan los gastos de la operación:

<b>GASTOS</b>	<b>PESETAS</b>
ITP y AJD	50.972.443
Comisión de Agencia	3.000.000
Comisión de Aseguramiento	38.229.332
SCLV	4.750.000
Inclusión en cotización	2.500.000
Corretaje, pólizas, Notaría, Reg. Merc.	10.000.000
Tasas CNMV	250.000
Publicidad y otros	6.000.000
<b>Total</b>	<b>115.701.775</b>

#### **II.15. IMPOSICIÓN PERSONAL SOBRE LA RENTA DERIVADA DE LOS VALORES OFRECIDOS, DISTINGUIENDO ENTRE ADQUIRENTES RESIDENTES Y NO RESIDENTES.**

A continuación se realiza un breve análisis de las principales consecuencias fiscales derivadas de la titularidad y posterior transmisión, en su caso, de las acciones de Parques Reunidos a que se refiere la presente emisión (a los efectos del presente apartado II.15, las "Acciones").

Dicho análisis es una descripción general del régimen aplicable de acuerdo con la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias (en adelante, "LIRPF"), y la Ley 41/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de no Residentes y Normas Tributarias (en adelante, "LIRNR"). Igualmente, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto 214/1999, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, "Real Decreto 214/1999"), el Real Decreto 326/1999, de 26 de febrero, por el que aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, "Real Decreto 326/1999"), la Ley 43/1995 de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "LIS") y el Real Decreto 537/1997, de 14 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "Real Decreto 537/1997").

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que el presente análisis refleja, simplemente, la opinión de la Sociedad y de sus asesores, y no explicita todas las posibles consecuencias fiscales de las mencionadas operaciones ni el régimen aplicable a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (como por ejemplo las entidades financieras, las Instituciones de Inversión Colectiva, las Cooperativas, etc.) están sujetos a normas especiales. Por lo tanto, se aconseja en tal sentido a los inversores interesados en la adquisición de las Acciones que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares.

## **II.15.1. Imposición indirecta en la transmisión de las Acciones**

Las transmisiones de las Acciones estarán exentas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los términos previstos en el artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y concordantes de las leyes reguladoras de los impuestos citados.

## **II.15.2. Imposición directa derivada de la titularidad y transmisión de las Acciones**

### **II.15.2.1. Inversores residentes en territorio español**

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable tanto a los inversores residentes en territorio español, como a aquellos otros que, aun no siendo residentes, sean contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, “IRNR”) y actúen a través de establecimiento permanente en España, así como a aquellos inversores, personas físicas, residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal) e igualmente contribuyentes por el IRNR cuyos rendimientos obtenidos en territorio español procedentes del trabajo y de actividades económicas alcancen, al menos, el 75% de la totalidad de su renta en el ejercicio y que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, “IRPF”).

A estos efectos, se considerarán inversores residentes en España, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios de Doble Imposición firmados por nuestro país, las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 de la LIS, y los contribuyentes personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9 de la LIRPF, así como los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 9.2 de la mencionada norma. Igualmente, tendrán la consideración de inversores residentes en España las personas físicas de nacionalidad española que acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el período impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro siguientes.

Seguidamente analizamos el régimen fiscal aplicable a las personas físicas, de una parte, y a los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, “IS”), de otra.

#### **II.15.2.1.1. Personas Físicas**

- (a) Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
- (a.1) Rendimientos del capital mobiliario

Para los contribuyentes por el IRPF, de conformidad con el artículo 23 de la LIRPF, tendrán la consideración de rendimientos del capital mobiliario los dividendos, las primas de asistencia a juntas, los rendimientos derivados de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre las Acciones y, en general, las participaciones en los beneficios de Parques Reunidos así como cualquier otra utilidad percibida de dicha entidad en su condición de accionista.

A efectos de su integración en la base imponible del IRPF, el rendimiento íntegro se calculará multiplicando el importe íntegro percibido por el porcentaje del 140%.

Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de las Acciones pero no los de gestión discrecional e individualizada de la cartera. Finalmente, los accionistas tendrán derecho a deducir de la cuota íntegra de su IRPF el 40% del importe íntegro percibido por los anteriores conceptos.

No obstante, el porcentaje será del 100% (y no del 140%), no aplicándose la deducción del 40%, cuando se trate de rendimientos procedentes de Acciones adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que aquéllos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esa fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

Asimismo, los accionistas soportarán una retención, a cuenta del IRPF, del 18% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido. La retención a cuenta será deducible de la cuota del referido impuesto y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 85 de la LIRPF.

(a.2) Ganancias y pérdidas patrimoniales

Las transmisiones de Acciones realizadas por los contribuyentes por el IRPF, sean a título oneroso o, en los casos previstos en la LIRPF, a título lucrativo, así como las restantes alteraciones patrimoniales contempladas en el artículo 31 de la LIRPF, darán lugar a ganancias o pérdidas patrimoniales cuantificadas por la diferencia entre el valor de adquisición de las Acciones y su valor de transmisión, que vendrá determinado (i) por su valor de cotización en la fecha en la que se produzca dicha transmisión, o (ii) por el precio pactado cuando sea superior a dicho valor de cotización.

Las ganancias o pérdidas patrimoniales así computadas se integrarán en la base imponible y se someterán a tributación de acuerdo con las normas generales para este tipo de rentas.

Entre dichas normas cabe destacar:

- (i) Cuando el accionista posea valores homogéneos adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar.
- (ii) En los casos y con los requisitos establecidos en la LIRPF (artículo 31.5 y concordantes), determinadas pérdidas derivadas de transmisiones de acciones admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español no se computarán como pérdidas patrimoniales.
- (iii) Con carácter general, las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de acciones adquiridas con más de un año de antelación a la fecha en que tenga lugar la alteración en la composición del patrimonio, se integrarán en la parte especial de la base imponible, gravándose al tipo fijo del 18%.
- (iv) Por el contrario, las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de acciones adquiridas con menos de dos años de antelación a la fecha de su transmisión, se integrarán en la parte general de la base imponible, gravándose al tipo marginal correspondiente del accionista (con un máximo del 48%).

En el caso de acciones admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español, el importe obtenido por la venta de derechos de suscripción preferente minorará el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan, a efectos de futuras transmisiones, hasta que éste quede reducido a cero. Las cantidades

percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se considerarán ganancia patrimonial para el transmitente en el ejercicio en que tenga lugar la transmisión.

En el supuesto de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición de las nuevas y de las antiguas de las que procedan quedará fijado en el resultado de dividir el coste total de las antiguas entre el número de acciones, tanto antiguas como liberadas, que correspondan. Para las acciones parcialmente liberadas se estará al importe realmente satisfecho.

(b) Impuesto sobre el Patrimonio

Los inversores personas físicas residentes en territorio español, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la LIRPF, están sometidos al Impuesto sobre el Patrimonio (en adelante, "IP") por la totalidad del patrimonio de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos, en los términos previstos en la Ley 19/1991, de 6 de junio, que a estos efectos fija un mínimo exento de 18 millones de pesetas, y de acuerdo con una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%.

A tal efecto, aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran las Acciones por medio de esta operación y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las Acciones que posean a 31 de diciembre de cada año, las cuales se computarán según el valor de negociación media del cuarto trimestre de dicho año. El Ministerio de Economía y Hacienda publicará anualmente dicha cotización media.

(c) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las transmisiones de Acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante, "ISD") en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, siendo sujeto pasivo el adquirente de las Acciones. El tipo impositivo aplicable, dependiendo de la escala general de gravamen y de determinadas circunstancias del adquirente, oscilará entre el 0% y el 81,6%.

### **II.15.2.1.2 Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades**

(a) Dividendos

Los sujetos pasivos del IS o los que, siendo contribuyentes por el IRNR, actúen en España a través de establecimiento permanente, integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS.

Siempre que no se dé alguno de los supuestos de exclusión previstos en el artículo 28 de la LIS, los sujetos pasivos de dicho impuesto tendrán derecho a una deducción del 50% de la cuota íntegra que corresponda a la base imponible derivada de los dividendos o participaciones en beneficios obtenidos, a cuyos efectos se considerará que la base imponible es el importe íntegro de los mismos.

La deducción anterior será del 100% cuando, cumplidos los restantes requisitos exigidos por la norma, los dividendos o participaciones en beneficios procedan de una participación, directa o indirecta, de al menos el 5% del capital, y siempre que ésta se

hubiese poseído de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya.

Asimismo, los sujetos pasivos del IS soportarán una retención, a cuenta del referido impuesto, del 18% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, salvo que les resulte aplicable la deducción por doble imposición del 100% de los dividendos percibidos, en cuyo caso no se practicará retención alguna. Dicha retención será, caso de practicarse, deducible de la cuota del IS y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 145 de la LIS.

(b) Rentas derivadas de la transmisión de las Acciones

El beneficio o la pérdida derivados de la transmisión onerosa o lucrativa de las Acciones o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a las mismas se integrará en la base imponible de los sujetos pasivos del IS, o contribuyentes por el IRNR que actúen a través de establecimiento permanente en España, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS.

Asimismo, en los términos previstos en el artículo 28 de la LIS, la transmisión de Acciones por sujetos pasivos de este impuesto puede otorgar al transmitente derecho a deducción por doble imposición, y, en su caso, por la parte de renta que no se beneficie de la deducción, le permitirá disfrutar del diferimiento por reinversión de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la citada Ley.

Finalmente, en caso de transmisión gratuita de las Acciones a favor de un sujeto pasivo del IS, la renta que se genere tributará igualmente de acuerdo con las normas de este impuesto, no siendo aplicable el ISD.

#### **II.15.2.2. Inversores no residentes en territorio español**

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los inversores no residentes en territorio español, excluyendo a aquellos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente, cuyo régimen fiscal ha quedado descrito junto al de los inversores residentes.

Se considerarán inversores no residentes las personas físicas que no sean contribuyentes por el IRPF y las entidades no residentes en territorio español, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4 y 6 de la LIRNR.

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, por lo que se deberán tener en cuenta las particularidades de cada sujeto pasivo y las que puedan resultar de los Convenios para evitar la Doble Imposición celebrados entre terceros países y España.

##### **II.15.2.2.1 Impuesto sobre la Renta de No Residentes**

(a) Rendimientos del capital mobiliario

Los dividendos y demás participaciones en beneficios equiparadas por la normativa fiscal a los mismos, obtenidos por personas o entidades no residentes en España, que actúen sin establecimiento permanente, estarán sometidos a tributación por el IRNR al tipo general de tributación del 25% sobre el importe íntegro percibido, no resultando de aplicación el coeficiente multiplicador del 140% ni la deducción en cuota del 40%, mencionados anteriormente al tratar de los accionistas residentes.

Cuando en virtud de la residencia del perceptor resulte aplicable un Convenio para evitar la Doble Imposición suscrito por España, se aplicará, en su caso, el tipo de gravamen reducido previsto en el Convenio para este tipo de rentas.

Con carácter general, Parques Reunidos efectuará, en el momento del pago, una retención a cuenta del IRNR del 25%, o del tipo reducido establecido en un convenio para evitar la doble imposición suscrito por España que resulte aplicable, siempre que en este último caso se acredite por el accionista su residencia a efectos fiscales en el país firmante, mediante el correspondiente certificado de residencia fiscal expedido por las autoridades fiscales de dicho país firmante. A este respecto, el período de duración del certificado de residencia mencionado anteriormente será de un año a contar desde la fecha de su expedición.

En los supuestos en los que, habiéndose practicado sobre el dividendo una retención del 25%, el tipo impositivo aplicable fuera inferior o resultara de aplicación una exención, de acuerdo con lo previsto por la normativa del IRNR o por algún convenio internacional, el accionista podrá solicitar de la Hacienda Pública, a través del procedimiento y modelo de declaración previstos en la Orden Ministerial de 22 de diciembre de 1999, la devolución del importe retenido en exceso. En todo caso, practicada la retención por Parques Reunidos, los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

(b) Ganancias y pérdidas patrimoniales

De acuerdo con la LIRNR, las ganancias patrimoniales obtenidas por personas físicas o entidades no residentes por la transmisión de las Acciones, o cualquier otra ganancia de capital relacionada con las mismas, estarán sometidas a tributación por el IRNR. Las ganancias patrimoniales tributarán por el IRNR al tipo general del 35%, salvo que resulte aplicable un Convenio para evitar la Doble Imposición suscrito por España, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en dicho convenio. De la aplicación de los convenios resultará generalmente la no tributación de las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de las Acciones.

Adicionalmente, estarán exentas las ganancias patrimoniales siguientes:

- (i) Las derivadas de transmisiones de valores realizadas en mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas o entidades residentes en un Estado que tenga suscrito con España un Convenio para evitar la Doble Imposición con cláusula de intercambio de información.
- (ii) Las derivadas de la transmisión de Acciones obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas físicas o entidades residentes a efectos fiscales en otros Estados miembros de la Unión Europea, siempre que no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales. Como excepción, la exención no alcanza a las ganancias patrimoniales que se generen como consecuencia de la transmisión de acciones o derechos de una entidad cuando, en algún momento, dentro de los doce meses precedentes a la transmisión, el sujeto pasivo o, en caso de persona física, su cónyuge o personas vinculadas con aquél por parentesco hasta el tercer grado inclusive, hayan participado, directa o indirectamente, en, al menos, el 25% del capital o patrimonio de la sociedad emisora.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará y someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas en

caso de varias transmisiones con resultados de distinto signo. Su cuantificación, por su parte, se efectuará aplicando las reglas del artículo 23 de la LIRNR.

Cuando el inversor posea valores homogéneos, adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar. El importe obtenido por la venta de derechos de suscripción preferente minorará el coste de adquisición de las acciones de las que los mismos procedan, a efectos de futuras transmisiones, hasta que dicho coste quede reducido a cero. Las cantidades percibidas en exceso sobre el coste de adquisición se considerarán ganancia patrimonial.

En el supuesto de acciones totalmente liberadas, el valor de adquisición de las nuevas y de las antiguas de las que procedan quedará fijado en el resultado de dividir el coste total de las antiguas entre el número de acciones, tanto antiguas como liberadas, que correspondan. Para las acciones parcialmente liberadas se estará al importe realmente satisfecho.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14.3.a) del Real Decreto 326/1999, las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes sin mediación de establecimiento permanente no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRNR.

El inversor no residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las Acciones, con sujeción al procedimiento y el modelo de declaración previstos en la Orden Ministerial de 22 de diciembre de 1999.

#### **II.15.2.2.2 Impuesto sobre el Patrimonio**

Están sujetas al IP las personas físicas que, sin perjuicio de lo que resulte de los Convenios de Doble Imposición suscritos por España, no tengan su residencia habitual en territorio español de conformidad con lo previsto en el artículo 9 de la Ley del IRPF y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados o de derechos que pudieran ejercitarse en el mismo. Estos bienes o derechos serán los únicos gravados, aplicándoseles la escala de gravamen general del impuesto, cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%.

Caso de que proceda su gravamen por el IP, las Acciones propiedad de personas físicas no residentes y que estén admitidas a negociación en mercado secundario oficial de valores español se computarán por la cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Economía y Hacienda publicará anualmente la mencionada cotización media a efectos de este impuesto.

La tributación se realizará mediante autoliquidación que deberá ser presentada por el sujeto pasivo, su representante fiscal en España o el depositario o gestor de sus Acciones en España, con sujeción al procedimiento previsto en la Orden Ministerial de 22 de diciembre de 1999.

#### **II.15.2.2.3 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones**

Las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, y cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando la adquisición lo sea de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse en ese territorio. En general, el gravamen por ISD de las adquisiciones de no residentes sujetas al impuesto se realiza en la misma forma que para los residentes.

Las sociedades no residentes en España no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan a título lucrativo deberán tributar de acuerdo con las normas del IRNR.

## II.16. FINALIDAD DE LA OPERACIÓN

La finalidad de esta ampliación es financiar las inversiones que se derivan del plan de expansión del Grupo, cuyo detalle aparece en el capítulo VII de este folleto.

## II.17. DATOS RELATIVOS A LA NEGOCIACIÓN DE LAS ACCIONES DEL MISMO EMISOR PREVIAMENTE ADMITIDAS A COTIZACIÓN EN BOLSA

Según los datos facilitados a la sociedad por la Sociedad Rectora de la Bolsa de Valores de Madrid, durante 1999 se negociaron 41.386.171 acciones. El volumen medio de la contratación diaria en el año ha sido de 272.277 títulos. Los precios de cotización mínima, máxima y media del año 1999 fueron 5,00, 9,52 y 8,41 respectivamente. La última cotización de las acciones de Parques Reunidos en 1999 ha sido de €5,40 Euros (898 Pesetas).

### II.17.1. Número de acciones, por clases y valor nominal, admitidas a negociación bursátil en la fecha de elaboración del folleto informativo.

El capital social de Parques Reunidos, S.A. está compuesto por 21.274.344 acciones de €0,25 (42 ptas) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie.

### II.17.2. Evolución de la contratación y de las cotizaciones de PARQUES REUNIDOS en 1999 y 2000.

Se recogerán, en forma de cuadro resumido, los siguientes datos referidos a los 12 meses del último ejercicio cerrado y a los meses transcurridos del ejercicio corriente en el momento de la elaboración del folleto:

#### AÑO 1999

MES	Número de valores negociados	Número de días cotizados	Valores negociados por día (Máximo)	Valores negociados por día (Mínimo)	Cotizaciones en euros (Máximo)	Cotizaciones en euros (Mínimo)
Mayo	26.196.846	4	19.092.360	155.009	9,52	8,26
Junio	4.150.238	22	1.187.999	25.934	8,99	7,50
Julio	868.159	22	172.937	5.867	8,95	7,62
Agosto	1.343.087	22	167.964	6.494	8,50	7,00
Septiembre	816.733	22	121.545	2.528	7,60	7,01
Octubre	899.949	20	144.986	7.718	7,25	6,05
Noviembre	2.787.174	21	320.908	15.542	6,80	5,10
Diciembre	4.323.985	19	1.178.013	29.423	6,37	5,00
<b>TOTAL</b>	<b>41.386.171</b>	<b>152</b>				

**AÑO 2000**

MES	Número de valores negociados	Número de días cotizados	Valores negociados por día (Máximo)	Valores negociados por día (Mínimo)	Cotizaciones en euros (Máximo)	Cotizaciones en euros (Mínimo)
Enero	2.180.421	20	316.922	18.777	5,84	4,45
Febrero	4.062.938	21	605.278	49.219	5,55	3,82
Marzo	7.147.941	23	1.218.936	96.829	7,29	4,96
Abril	2.854.431	18	630.722	13.867	6,90	5,82
Mayo	1.710.428	22	499.375	13.868	6,70	5,46
Junio	1.076.971	22	183.613	17.043	6,44	5,81
Julio	565.507	21	88.996	6.019	5,93	5,30
Agosto	609.800	22	63.123	7.189	5,65	5,10
Septiembre	1.221.636	21	215.565	16.265	5,49	4,40
<b>TOTAL</b>	<b>21.430.073</b>	<b>190</b>				

**II.17.3. Resultado y dividendos por acción**

El cuadro siguiente recoge la evolución de los beneficios por acción, dividendo por acción y otra serie de variables financieras de Parques Reunidos y su grupo consolidado en los tres últimos años.

<b>PARQUES REUNIDOS, S.A.</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>
Beneficio del ejercicio (miles de Ptas.)	186.618	195.340	463.580
Capital social (miles de Ptas.)	795.515	795.515	884.938
Capital social ajustado (miles de Ptas.) (1)	795.515	795.515	849.252
Nº de acciones	795.515	795.515	21.274.344
Nº de acciones ajustado (1)	19.092.360	19.092.360	20.407.528
Beneficio por acción (pesetas)	234,59	245,55	21,79
Beneficio por acción ajustado (pesetas)	9,77	10,23	22,72
Dividendo por acción (pesetas)	-	-	-
<b>GRUPO PARQUES REUNIDOS Consolidado</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>
Beneficio consolidado del ejercicio (miles de Ptas.)	505.595	801.297	1.205.351
Nº de acciones	795.515	795.515	21.274.344
Nº de acciones ajustado (1)	19.092.360	19.092.360	20.407.528
Beneficio consolidado por acción (pesetas)	635,56	1.007,27	56,66
Bº consolidado por acción ajustado (pesetas)	26,48	41,97	59,06
Dividendo por acción	-	-	-

(1) Ajustado en las modificaciones de nominal como consecuencia de la adaptación al euro y en el desdoblamiento aprobados en la junta de 12 de abril de 1999, explicados en el capítulo III.3.4.

**II.17.4. Ampliaciones de capital realizadas durante los tres últimos ejercicios cerrados y el ejercicio corriente; proporciones y condiciones; valor teórico del derecho preferente de suscripción y precios reales de este derecho: medio, máximo y mínimo.**

Véase apartado III.3.4.

- II.17.5. Si la Sociedad no tuviera todas sus acciones admitidas a negociación en una Bolsa de Valores española: número de acciones, clase y valor nominal de las no admitidas, en la fecha de elaboración del folleto. Si las acciones no admitidas en una Bolsa española, sí lo estuvieran en un mercado organizado distinto de la Bolsa o en una Bolsa de Valores extranjera se indicará el número, clase y valor nominal de las acciones admitidas en cada uno de estos mercados.**

No procede. Todas las acciones de la emisora están admitidas en mercados bursátiles españoles.

- II.17.6. Si los valores emitidos por la Sociedad hubiesen sido objeto de una oferta pública de adquisición: Condiciones y resultados de la misma.**

Las acciones emitidas por PARQUES REUNIDOS no han sido objeto de Oferta Pública de Adquisición por compra o canje.

## **II.18. OTROS DATOS: PERSONAS INTERVINIENTES EN LA OFERTA**

- II.18.1. Enumeración de las personas físicas o jurídicas que han participado en el diseño y/o asesoramiento de la emisión u oferta de valores, o en la tasación, valoración o evaluación de algún activo o pasivo de la Sociedad o de alguna información significativa contenida en el folleto.**

Entidades Agente: Santander Central Hispano Investment, S.A..  
Asesores legales del emisor, Parques Reunidos: Garrigues & Andersen.

- II.18.2. Declaración del emisor acerca de si conoce la existencia de algún tipo de vinculación (derechos políticos, laboral, familiar, etc.) o intereses económicos de dichos expertos y/o asesores con el propio emisor o en alguna Entidad controlada por él.**

No existe constancia de la existencia de algún tipo de vinculación (derechos políticos, laborales, familiares, etc.) o interés económico alguno entre la emisora y el resto de entidades (expertos y/o asesores) que han intervenido en la presente Emisión, distinta a la estrictamente profesional, relacionada con asesoría legal y financiera.

## CAPITULO III

### EL EMISOR Y SU CAPITAL

#### III.1 IDENTIFICACIÓN Y OBJETO SOCIAL.

##### III.1.1 Denominación completa del emisor.

La Sociedad emisora es **Parques Reunidos, S.A.** (en lo sucesivo, referida indistintamente como “Parques Reunidos” o “la Sociedad”), con domicilio social en el recinto del Parque de Atracciones de la Casa de Campo de Madrid, con C.I.F. número A – 28 197002.

##### III.1.2 Objeto social

El objeto social de Parques Reunidos viene determinado por el artículo 3º de los Estatutos de la Sociedad, cuya transcripción literal según consta inscrito en el Registro Mercantil es la siguiente:

*“**Artículo 3º.**- La Sociedad tiene por objeto:*

*a) La explotación de la Concesión Administrativa del Parque de Atracciones de la Casa de Campo de Madrid en la forma, modo y condiciones concertados o a concertar con el Excmo. Ayuntamiento de Madrid.*

*En particular, en lo que no se oponga al concierto con el Excelentísimo Ayuntamiento.*

*b) La promoción, desarrollo, construcción, instalación y explotación de toda clase de negocios y actividades deportivas y de ocio y entretenimiento, sobre inmuebles propios o en régimen de arrendamiento, derecho de superficie, concesión administrativa y cualquier otra forma de cesión de derecho de uso.*

*c) La construcción o participación en Sociedades que tengan por objeto cualquier actividad conexas, antecedente o consecuente de las antes enumeradas”*

El código de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) en el que se encuadra la Sociedad es el 981.3, correspondiente a “Parques de atracciones, incluidos los acuáticos y análogos, de carácter estable”.

#### III.2 INFORMACIONES LEGALES

##### III.2.1. Fecha y forma de constitución de la Sociedad emisora y datos de su inscripción en el Registro Mercantil. Lugar o lugares donde pueden consultarse los Estatutos Sociales.

Parques Reunidos fue constituida en Madrid el 6 de julio de 1967, bajo la denominación “Parque de Atracciones Casa de Campo de Madrid, S.A.”, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de dicha ciudad D. Blas Piñar López. La Escritura de constitución fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 2.180 General, 1.552 de la Sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 113, hoja número 12.928, inscripción 1ª.

La Sociedad adaptó sus Estatutos Sociales a la vigente Ley de Sociedades Anónimas por acuerdo de su Junta General Universal de Accionistas de 21 de julio de 1991, y fueron protocolizados mediante escritura otorgada el día 23 de julio de 1991 ante el Notario de Madrid D. José Luis Álvarez Álvarez, bajo el número 2.125 de orden de su protocolo, subsanada, rectificadora y aclarada por la escritura otorgada el día 27 de noviembre de 1991 ante el mismo Notario de Madrid, bajo el número 3.292 de orden de su protocolo. La adaptación de Estatutos fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, causando la inscripción 47ª de la hoja registral de la Sociedad.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 24 de junio de 1998 aprobó por unanimidad el cambio de denominación social por la actual “Parques Reunidos, S.A.”. Este acuerdo ha sido elevado a público por escritura otorgada el 7 de agosto de 1998 ante el Notario de Madrid D. Juan José Rivas Martínez, bajo el número 2.499 de orden de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid causando la inscripción 75ª de la hoja registral de la Sociedad.

La Sociedad es de duración indefinida, y dio comienzo a sus actividades en la fecha en que empezó a regir el plazo de la concesión administrativa de explotación del Parque de Atracciones de Madrid (4 de octubre de 1967). El Parque fue inaugurado y presentado el día 14 de mayo de 1969.

Los Estatutos Sociales, estados contables y económico-financieros y cualquier otro documento que se cite en el presente Folleto informativo, pueden ser consultados en el domicilio social de la Sociedad, en el Parque de Atracciones, Casa de Campo de Madrid s/n, así como en el Registro Mercantil de dicha provincia, mediante los medios legales habilitados al efecto.

El presente Folleto estará igualmente disponible en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (Paseo de la Castellana, nº 19, de Madrid) y en el domicilio social de Parques Reunidos. Asimismo, el Folleto se depositará en las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Madrid y Bilbao.

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

La Sociedad emisora tiene la forma jurídica de Sociedad Anónima, y se rige por la normativa aplicable a dichas sociedades, particularmente por la Ley de Sociedades Anónimas y la legislación del Mercado de Valores.

No obstante, se considera conveniente destacar los siguientes artículos de los Estatutos sociales de Parques Reunidos:

#### **“CAPÍTULO IV DE LA JUNTA GENERAL**

##### **Artículo 21**

*La Junta General es el órgano supremo de expresión de la voluntad de la Sociedad y sus decisiones, adoptadas conforme a las disposiciones de estos Estatutos, obligan a todos los accionistas, aún a los ausentes, disidentes y que se hubieren abstenido.*

## **Artículo 22**

*Tendrá derecho de asistencia a las Juntas Generales, con voz y con voto, todo accionista que sea titular de al menos cincuenta (50) acciones, siempre que sus acciones estén inscritas a su nombre en los registros contables a cargo de alguna de las entidades encargadas de la llevanza del registro contable de las acciones por lo menos con cinco (5) días de antelación a la fecha en que haya de celebrarse la Junta, y que se hallen al corriente de pago de los dividendos pasivos. Los accionistas propietarios o poseedores de menos de cincuenta acciones podrán agruparse para completar dicho número. Para ejercer el derecho de asistencia, los accionistas deberán proveerse del correspondiente resguardo o certificado acreditativo expedido a estos efectos por las entidades encargadas del registro contable de las acciones.*

*Los accionistas que hayan cumplido con lo ordenado en este artículo podrán hacerse representar, en la Junta convocada, por otra persona, aunque ésta no sea accionista, en la forma y con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta, salvo que se trate del cónyuge, ascendiente o descendiente del representado o cuando el representante ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el accionista representado tuviere en territorio nacional. La representación conferida por accionistas que sólo agrupándose tengan derecho a voto podrá recaer en cualquiera de ellos o en otro accionista que posea por sí solo el número de acciones necesarias para formar parte de la Junta General. En caso de representación obtenida por solicitud pública, habrán de cumplirse los requisitos establecidos en la Ley.*

*Para acreditar las representaciones bastará una carta dirigida al Presidente del Consejo de Administración, por quien deba otorgar la misma, designando al que haya de representarle y delegando en él su voto. Las Sociedades y entidades que posean acciones serán representadas por una persona física designada expresamente para ello, y los menores e incapacitados por sus Tutores o representantes legales.*

*Los asistentes a la Junta tendrán un voto por cada acción que posean o representen.*

*Los Consejeros están obligados a asistir a las Juntas de la Sociedad.*

## **Artículo 23**

*La Junta General Ordinaria se reunirá una vez al año, dentro del primer semestre natural, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas anuales del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación de resultados.*

*Se reunirá además de forma extraordinaria siempre que lo acuerde el Consejo de Administración de la Sociedad, por su propia iniciativa o a petición de uno o más accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital desembolsado, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta deberá ser convocada para ser celebrada dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que se hubiera requerido notarialmente a los administradores a estos efectos y en el orden del día se incluirán, necesariamente, los asuntos que hubieren sido objeto de solicitud.*

## **Artículo 24**

*Las convocatorias para las Juntas Generales, Ordinarias y Extraordinarias, se harán por el Presidente del Consejo de Administración o, en su defecto, por un Vicepresidente, o por el Secretario, en su caso, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial correspondiente y en uno de los diarios de mayor circulación en la Provincia, por lo menos quince días antes de la fecha fijada para su celebración. El anuncio expresará la fecha de la reunión en primera convocatoria y todos los asuntos a tratar. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y la segunda reunión deberá mediar, al menos, un plazo de veinticuatro horas.*

*No obstante cuando antecede, la Junta quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, siempre que concurra la representación de la totalidad del capital social y los asistentes acepten, por unanimidad, su celebración.*

### **Artículo 25**

*Las Juntas Generales serán presididas por el Presidente o, en su defecto, por un Vicepresidente, y actuará como Secretario el que lo sea del Consejo de Administración. La Junta podrá acordar que la Presidencia y Secretaría de cada Junta sean designadas libremente por cada Junta.*

*Los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos presentes y representados, sin perjuicio de las normas legales aplicables en determinados supuestos.*

### **Artículo 26**

*Antes de entrar en el Orden del Día se formará por el Secretario de la Junta General la lista de los asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno de ellos y el número de acciones propias o ajenas con que concurren.*

*Al final de la lista se determinará el número de acciones, presentes o representadas, así como el importe del capital del que sean titulares, especificando el que corresponde a los accionistas con derecho a voto.*

*Si a la lista de asistentes no figurase al comienzo del acta de la Junta General, se adjuntará a ella por medio de anejo firmado por el Secretario con el visto bueno del Presidente.*

*La lista de asistentes podrá formarse también mediante fichero o incorporarse a soporte informático. En estos casos, se consignará en la propia acta el medio utilizado, y se extenderá en la cubierta precintada del fichero o del soporte la oportuna diligencia de identificación firmada por el Secretario, con el visto bueno del Presidente.*

### **Artículo 27**

*Desde quince días antes al señalado para la celebración de la Junta General Ordinaria, se pondrán de manifiesto en las oficinas de la Sociedad, durante las horas que determine el Consejo, las cuentas del ejercicio precedente, a fin de que puedan ser examinadas por los accionistas.*

### **Artículo 28**

*Salvo lo establecido en el artículo 31, la Junta se considerará bien constituida y podrá celebrarse y resolver válidamente, cuando concurren, presentes o representados, accionistas poseedores, al menos, del veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En el caso de segunda convocatoria, los accionistas concurrentes a esta reunión deliberarán y resolverán válidamente, sea cual fuere su número y el capital que representen, pero sólo en cuanto a los asuntos incluidos en el orden del día para la primera reunión.*

*(...)*

### **Artículo 31**

*Para que la Junta General Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o reducción del capital, la transformación, fusión o escisión de la Sociedad y en general cualquier modificación de los Estatutos sociales será necesaria, en 1ª convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos el 50% del capital suscrito con derecho a voto. En 2ª convocatoria será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital, si bien cuando concurren accionistas que representen menos del 50% del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el presente artículo solo podrán adoptarse válidamente, con el voto favorable de los 2/3 del capital presente o representado en la Junta.*

### **Artículo 32**

*Los acuerdos de la Junta General se consignarán en acta que se extenderá o transcribirá en el libro de actas llevado al efecto. El acta podrá ser aprobada por la propia Junta General y, en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el Presidente y dos Interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría.*

*El acta aprobada en cualquiera de estas dos formas tendrá fuerza ejecutiva a partir de su fecha de aprobación.*

*Las certificaciones de los acuerdos serán expedidas por el Secretario o por el Vicesecretario del Consejo de Administración con el visto bueno del Presidente o del Vicepresidente, en su caso.*

*El acta notarial no necesitará ser aprobada.*

*La formalización en instrumento público de los acuerdos sociales corresponde a las personas que tengan facultades para certificarlos. También podrá realizarse por cualquiera de los miembros del Consejo de Administración con nombramiento vigente e inscrito en el Registro Mercantil, sin necesidad de delegación expresa.”*

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

### **III.3.1 Importe nominal del capital suscrito y desembolsado**

A la fecha de verificación y registro del presente Folleto, el importe nominal del capital social de Parques Reunidos, suscrito e íntegramente desembolsado, asciende a €5.318.586 (884.938.250 P ), dividido en 21.274.344 acciones de veinticinco céntimos de euro (€0,25 = 42 pts.) de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta.

### **III.3.2 Información sobre acciones no liberadas**

El capital social de Parques Reunidos, S.A. se halla íntegramente desembolsado.

### **III.3.3. Clases y series de acciones, señalando sus valores nominales, sus respectivos importes suscritos y desembolsados, los derechos políticos y económicos específicos que conlleven y su forma de representación.**

La totalidad de las acciones en que se divide el capital de la sociedad constituyen una única clase y serie y están representadas mediante anotaciones en cuenta.

La entidad encargada de la llevanza del registro contable de las anotaciones es el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores y sus Entidades Adheridas.

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

En enero de 1997, Parques Reunidos tenía un capital social de 795.515.000 pesetas, dividido en 795.515 acciones al portador de 1.000 pesetas de valor nominal cada una.

- La Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 12 de abril de 1999 acordó por unanimidad la adaptación al euro del capital social de Parques Reunidos, así como el desdoblamiento de sus acciones, en los siguientes términos:
  - Aplicar el tipo de conversión oficial del euro (€ = 166,386 pts.) a la cifra de capital social de Parques Reunidos, S.A. y calcular el valor nominal de las acciones con sujeción a los términos de la Ley 46/1998, de 17 de diciembre, sobre introducción del euro.
  - Reducir el capital social, con creación de una reserva indisponible, en un importe de ₧.051,44 (1.339.647,26 pesetas) mediante la disminución del valor nominal de las acciones en un importe de ₧.010121 (1,684 pesetas) por acción, con la finalidad de redondear a la cifra exacta de ₧ el valor nominal de las acciones resultante de la redenominación al euro.
  - Desdoblar las acciones que integran el capital social en la proporción de 24 a 1, dividiendo por veinticuatro el valor nominal de las acciones (que pasa de ₧ a ₧.25 nominales por acción, multiplicando simultáneamente por veinticuatro el número de acciones y sin que se produzca variación en la cifra de capital social.

En virtud de todo lo anterior, el capital social quedó establecido en la cifra de ₧.773.090, dividido en 19.092.360 acciones de ₧.25 de valor nominal unitario.

Este acuerdo fue elevado a público mediante escritura otorgada el 15 de abril de 1999 ante el Notario de Madrid D. José Luis Martínez-Gil Vich, bajo el número 1.551 de orden de su protocolo, y fue inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, causando la inscripción 100ª en la hoja registral de la Sociedad.

- La misma Junta General de 12 de abril de 1999 acordó modificar el medio de representación de las acciones de la Sociedad, transformando los títulos al portador en anotaciones en cuenta y designando el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores y sus Entidades Adheridas como entidad encargada de su registro contable. El acuerdo fue elevado a público mediante escritura otorgada el 15 de abril de 1999 ante el Notario de Madrid D. José Luis Martínez-Gil Vich, bajo el número 1.551 de orden de su protocolo, e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, causando la inscripción 100ª en la hoja registral de la Sociedad.
- Posteriormente, en virtud del acuerdo adoptado por la misma Junta General de 12 de abril de 1999, se acordó efectuar un aumento de capital que se integró en la Oferta Pública de Venta de Acciones de 25 de Mayo de 1999, por un importe de ₧45.496, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.181.984 Acciones Nuevas de un valor nominal de ₧.25 cada una, con renuncia de todos los accionistas a su derecho de suscripción preferente y ofrecimiento de su suscripción al público. La emisión fue suscrita íntegramente y, en consecuencia, el capital social quedó fijado en ₧.318.586, dividido

en 21.274.344 acciones de €0,25 de valor nominal cada una, siendo modificado el artículo 5 de los Estatutos Sociales en este sentido.

- Por último, si la ampliación objeto del presente Folleto se suscribe íntegramente, el capital social de Parques Reunidos se incrementaría en €1.636.488 (272.288.692 P ), mediante la emisión y puesta en circulación de de 6.545.952 acciones nuevas de un valor nominal de €0,25. Tras esta operación, el capital social de Parques Reunidos ascendería a €6.955.074 (1.157.226.942 P ) dividido en 27.820.296 acciones de €0,25 de valor nominal cada una.

### III.3.5. Emisiones de obligaciones convertibles, canjeables o con "warrants".

La Junta General de Accionistas celebrada con carácter universal el 12 de abril de 1999 acordó emitir 1.119.702 obligaciones simples convertibles en acciones de la Sociedad, de un valor nominal de €1,55 (258 pts.) cada una, por un importe total €1.735.538,10 (288.769.242 pts.). La emisión fue elevada a público mediante escritura otorgada el 5 de mayo de 1999 ante el Notario de Madrid D. José Luis Martínez-Gil Vich, bajo el número 1.947 de orden de su protocolo, e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, causando la inscripción 101ª en la hoja registral de la Sociedad.

Las 1.119.702 obligaciones, con vencimiento señalado a 20 de enero de 2004, se agrupan en tres series de 373.234 obligaciones cada una:

- La Serie A incorpora cuatro opciones de conversión anticipada a 20 de enero de 2000, 20 de enero de 2001, 20 de enero de 2002 y 20 de enero de 2003.
- La Serie B incorpora tres opciones de conversión anticipada a 20 de enero de 2001, 20 de enero de 2002 y 20 de enero de 2003.
- La Serie C incorpora una opción de conversión anticipada a 20 de enero de 2002.

Las obligaciones fueron emitidas a la par y devengan un tipo de interés fijo del 5% anual, pagadero por semestres vencidos.

La emisión fue completamente suscrita y desembolsada por los directivos de la Sociedad que a continuación se detallan y en las cuantías que se indican, con la renuncia de todos los accionistas de la Sociedad, a la fecha del acuerdo, a su derecho de suscripción preferente:

<b>Titular</b>	<b>Nº obligaciones</b>	<b>Nominal</b>	<b>% emisión</b>
D. José Manuel Bermejo Casado	895.762	€1.388.431,1	80%
D. Ángel Cristóbal Luque	111.970	€73.553,5	10%
D. Cecilio Caparrini Arosa	111.970	€73.553,5	10%
<b>TOTAL</b>	<b>1.119.702</b>	<b>€1.735.538,10</b>	<b>100%</b>

(NOTA: La distribución por series de las obligaciones entre cada titular se efectúa a prorrata de su participación global en la emisión.)

La Junta General que acordó la emisión ofreció su suscripción con carácter exclusivo a las citadas personas en razón a la relación laboral que mantienen con Parques Reunidos.

Las obligaciones podrán convertirse en acciones ordinarias de Parques Reunidos a razón de una acción por cada obligación. La opción de conversión podrá ejercitarse, con efectos a la fecha de vencimiento de cada obligación (sea éste el vencimiento final de la emisión o cualquier fecha de conversión anticipada según lo expuesto más arriba) por los actuales titulares de las obligaciones o por sus herederos, siempre que se verifique el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Condiciones para la conversión comunes a las tres series de obligaciones: Será condición necesaria para la conversión de la obligaciones que su titular siga manteniendo la relación laboral con la Sociedad existente en la actualidad. En el supuesto de que la conversión sea instada por sus herederos, será necesaria que el titular originario haya fallecido manteniendo dicha relación laboral.
2. Condiciones para la conversión particulares para determinadas series de obligaciones: Para la conversión de obligaciones pertenecientes a las Series A y B será condición necesaria que las acciones representativas del capital social de Parques Reunidos estén admitidas a negociación oficial en Bolsa y que la cotización media de las mismas en el último trimestre natural anterior a la fecha señalada sea igual o superior a los siguientes valores:
  - En el caso de las obligaciones pertenecientes a la Serie A, el precio mínimo de la banda de precios de la Oferta Pública que tuvo lugar en Mayo de 1999, esto es, 9,0 euros.
  - En el caso de las obligaciones pertenecientes a la serie B, el 115% del precio mínimo de la banda de precios de dicha Oferta Pública.

Las obligaciones se amortizarán a su vencimiento, bien por conversión, bien por reembolso de su importe nominal si no se hubiera ejercitado la opción de conversión.

A efectos de posibilitar la conversión de las obligaciones emitidas, la Junta General Ordinaria de Accionistas de 12 de Abril de 1999 que dispuso su emisión, acordó igualmente ampliar el capital social en un importe máximo de €279.925,50 (46.575.684 pts.), mediante la creación, emisión y puesta en circulación de un máximo de 1.119.702 nuevas acciones de €0,25 de valor nominal unitario, facultando al Consejo de Administración para ejecutar el aumento de capital acordado en las fechas de conversión, en la medida en que ello sea necesario para atender dicha conversión. La Junta General acordó asimismo solicitar la admisión a negociación oficial en las Bolsas de Valores de Madrid y Bilbao, así como la inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo) de las acciones que se emitan para atender la conversión.

En caso de que llegue a producirse la conversión de todas las obligaciones en acciones de Parques Reunidos, las acciones convertidas representarían el 3,87% del capital resultante de la propia conversión, siempre que el aumento de capital incluido en la presente ampliación se hubiera cubierto completamente (asumiendo que no se produzcan ulteriores modificaciones en el capital hasta la conversión de todas las obligaciones).

Se hace constar que las obligaciones convertibles referidas disfrutaban de derecho de suscripción preferente en la presente emisión, tal y como establece el artículo 158 de la Ley de Sociedades Anónimas, y que han sido

tomadas en consideración para el cálculo de la proporción prevista por el apartado II.5.4.(a) anterior.

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

Parques Reunidos no tiene emitidos títulos que representen ventajas atribuidas a fundadores y promotores, ni bonos de disfrute.

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

La Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de Parques Reunidos celebrada el 28 de Junio de 2000 adoptó, entre otros, los acuerdos que se transcriben a continuación:

*“Cuarto.- DEJAR SIN EFECTO LA AUTORIZACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA AMPLIAR EL CAPITAL SOCIAL CONCEDIDA POR LA JUNTA GENERAL DE 12 DE MAYO DE 1999, Y CONCEDER NUEVA AUTORIZACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA QUE PUEDA AMPLIAR EL CAPITAL SOCIAL, AL AMPARO DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 153 DE LA LEY DE SOCIEDADES ANÓNIMAS.*

- 1. Dejar sin efecto la autorización al Consejo para ampliar el capital social, acordada por la Junta General de 12 de mayo de 1999.*
- 2. Autorizar nuevamente al Consejo de Administración de la Sociedad para que al amparo de lo establecido en el artículo 153 de la Ley sobre Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas, por sí solo y sin previa consulta a la Junta General de Accionistas pueda aumentar el capital social de la Sociedad hasta un importe de 2.659.293 euros (442.469.125 pesetas), mediante la emisión de acciones ordinarias iguales en derecho a las pre-existentes. La expresada autorización se concede por plazo de cinco años a contar desde el 28 de junio del año 2000, o sea, hasta el mismo día inclusive del año 2005.*

*El Consejo de Administración podrá hacer uso de tal autorización en una sola vez por la totalidad, o en varias parciales y sucesivas y hasta el límite total antes expresado, pudiendo designar de entre sus miembros a la persona o personas que hayan de ejecutar cualquiera de los acuerdos que adopte el Consejo en uso de las autorizaciones concedidas al mismo por la Junta General, y en especial el del cierre de la ampliación.*

*Las acciones creadas por el Consejo en ejercicio de la presente autorización podrán ser emitidas al tipo de su valor nominal, o con la prima de emisión que, en su caso, determine debiendo realizarse mediante aportaciones dinerarias conforme establece el citado artículo 153 de la Ley de Sociedades Anónimas.*

*Al hacer uso de la autorización, el Consejo de Administración efectuará las modificaciones precisas en el/los artículo/s de los*

*Estatutos Sociales en el sentido que resulte del capital suscrito en cada una de las ampliaciones, con facultades incluso para anular y dejar sin efecto ni valor alguno aquellas acciones que no hubieren sido suscritas, y delegar en uno o más de sus miembros solidariamente, la ejecución de los acuerdos que se adopten en virtud de las facultades que se le conceden.*

*Asimismo, el Consejo de Administración podrá solicitar la admisión a cotización oficial en las Bolsas de Madrid y de Bilbao, así como en el Sistema de Interconexión Bursátil, de las acciones que efectivamente se creen.*

*Expresamente se declara el sometimiento a las normas que existen o puedan dictarse en el futuro en materia de Bolsa y en especial sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización oficial.*

- 3. Facultar al Presidente, al Vicepresidente y Consejero-Delegado y al Secretario del Consejo de Administración, respectivamente, Don Javier Benjumea Cabeza de Vaca, Don José Manuel Bermejo Casado y Don Francisco Javier Acebo Sánchez, para que, cualquiera de ellos indistintamente, en nombre y representación de la Sociedad, pueda otorgar cuantos documentos públicos y privados sean precisos para la debida eficacia de los anteriores acuerdos, la realización de cuantos actos complementarios sean necesarios ante los organismos competentes y la protocolización notarial de los anteriores acuerdos y su posterior inscripción en el Registro Mercantil, incluyendo las Escrituras de ratificación, subsanación, aclaración o rectificación, y para designar los antecedentes y cláusulas que estimen pertinentes.*

**Quinto.- DEJAR SIN EFECTO LA AUTORIZACIÓN AL CONSEJO PARA EMITIR OBLIGACIONES, CONCEDIDA POR LA JUNTA GENERAL DE 12 DE MAYO DE 1999, Y CONCEDER NUEVA AUTORIZACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA QUE PUEDA EMITIR OBLIGACIONES CONVERTIBLES EN ACCIONES O NO, AL AMPARO DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 319 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO MERCANTIL.**

- 1. Dejar sin efecto la autorización al Consejo para emitir obligaciones acordada por la Junta General de 12 de mayo de 1999*
- 2. Autorizar formal y expresamente al Consejo de Administración de la Sociedad para que de acuerdo con el Artículo 319 del Reglamento del Registro Mercantil pueda emitir obligaciones, bonos, u otros títulos de índole similar, convertibles o no en acciones, de la naturaleza que fueren, en la cuantía máxima legal, en una o más veces, en los términos siguientes:*
  - 2.1. El Consejo de Administración de la Sociedad queda expresamente autorizado para que, conforme a la Ley de Sociedades Anónimas y al Artículo 283 del Reglamento del*

*Registro Mercantil, por sí solo y sin previa consulta a la Junta General de Accionistas pueda, en una o varias veces, emitir empréstitos representados por títulos seriados tales como obligaciones convertibles o no en acciones, pagarés, bonos, u otros títulos de índole similar, hasta un importe total no superior a la suma de capital desembolsado y las reservas que figuren en el último balance aprobado, referido ya a una sola emisión o a varias emisiones, que el Consejo en virtud de esta autorización pueda realizar. El plazo para el ejercicio de esta facultad, será de cinco años a contar desde el 28 de junio de 2000, o sea, hasta el mismo día inclusive del año 2005.*

- 2.2. El Consejo de Administración queda especialmente autorizado para que pueda ofrecer en garantía de las emisiones de los empréstitos, sean obligaciones, bonos, o títulos de cualquier índole análogo puestos en circulación, cualquier tipo de bienes, mediante garantías prendarias, hipotecarias o de cualquier otra naturaleza, y todo ello con las más amplias facultades.*
- 2.3. Asimismo, está especialmente autorizado para canjear las obligaciones, bonos, pagarés o títulos similares que hayan sido puestos en circulación a sus vencimientos parciales o totales, y en las condiciones de precio de canje que el Consejo estime conveniente, por valores de la propia sociedad, o de otras sociedades.*
- 3. Asimismo, el Consejo de Administración queda especialmente facultado para adoptar todos aquellos acuerdos que sean precisos para la plena eficacia de las emisiones que se lleven a cabo, incluyendo la constitución del Sindicato de Obligacionistas, aprobación de los Estatutos por los que debe regirse dicho Sindicato, el nombramiento provisional del Comisario, redacción del folleto de emisión, publicidad de ésta, y, en general, para todo aquello que fuere antecedente, consecuencia o efecto de las referidas emisiones, actuando ante los organismos con competencia en la materia.*
- 4. Facultar al Presidente, al Vicepresidente y Consejero Delegado y al Secretario del Consejo, respectivamente Don Javier Benjumea Cabeza de Vaca, Don José Manuel Bermejo Casado y Don Francisco Javier Acebo Sánchez, para que uno cualquiera de ellos, indistintamente, otorgue cuantos documentos públicos y privados sean precisos para la ejecución de los acuerdos precedentes y su protocolización notarial y su posterior inscripción en el Registro Mercantil, incluyendo las escrituras de ratificación, subsanación, aclaración o rectificación, y para designar los antecedentes y cláusulas que fueran necesarias."*

Hasta la fecha, el Consejo de Administración no ha hecho uso de ninguna de las autorizaciones indicadas para aumentar el capital o para emitir obligaciones convertibles en acciones, salvo los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración celebrado el 20 de septiembre de 2000 con relación a la ampliación de capital objeto de la presente Oferta Pública.

Asimismo y tal y como se indica en el epígrafe III.3.5 anterior, se hace constar que la Junta General de Accionistas de 12 de abril de 1999 acordó aumentar el capital social en hasta €279.925,50 (46.575.684 pts.), para hacer frente a la conversión de las obligaciones a las que se hacen referencia en dicho epígrafe, facultando al Consejo de Administración para ejecutar el aumento acordado en los términos que resulten de la indicada conversión. Esta facultad no ha sido ejercitada todavía; lo será por primera vez, en su caso, con ocasión del segundo vencimiento anticipado de las obligaciones que pueda tener lugar el 20 de enero del año 2001.

### **III.3.8. Condiciones a las que los Estatutos sometan las modificaciones del capital y de los respectivos derechos de las diversas categorías de acciones.**

Los Estatutos sociales vigentes no establecen preceptos diferentes a los contenidos en la Ley de Sociedades Anónimas con relación a los aumentos o reducciones de capital o a las modificaciones de los derechos de las acciones.

En consecuencia, cualquier modificación del capital social o de los derechos de las acciones requerirá un acuerdo de la Junta General que reúna, en primera convocatoria, accionistas presentes o representados que posean al menos el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital, si bien cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto, el acuerdo sólo podrá adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

## **III.4 ACCIONES PROPIAS**

### **1999**

En el ejercicio 1999, tras la oferta pública de venta y suscripción de acciones de 25 de Mayo, Parques Reunidos, S.A., adquirió acciones de la propia sociedad en el mercado continuo por un total de 184.344 acciones (lo que supone el 0,87% del capital emitido). Estas acciones, adquiridas a un precio medio de €5,97, componían el saldo de autocartera a final de ejercicio, y por el importe correspondiente se dotó la respectiva Reserva por Acciones Propias. A final de ejercicio la dotación por depreciación de cartera de dichas acciones ascendió a 17,5 millones de pesetas.

### **2000**

En el presente año Parques Reunidos adquirió 52.569 acciones propias en el mercado continuo a un precio medio de €5,64.

A la fecha de presentación del presente folleto, la Sociedad es titular de 28.710 acciones propias, representativas del 0,13% del capital social. En relación con las mismas y, tal y como se ha indicado en el apartado II.5.4., es intención de la Sociedad mantener su autocartera en dichos términos hasta el cierre de la ampliación de capital objeto del presente Folleto.

El resumen de las operaciones durante estos dos últimos años (tras la salida a Bolsa de la Compañía) ha sido el siguiente:

	1999	2000
Nº de acciones compradas	184.344	52.569
% sobre capital a 31/12	0,87%	0,25%
Precio medio de compra (€)	5,97	5,64
Nº de acciones vendidas		208.203
% sobre capital		0,98%
Precio medio de venta (€)		4,91
Beneficio/(Pérdida) (€)		(234.257)

La Junta General celebrada el 28 de junio de 2000 aprobó el siguiente acuerdo (Séptimo extraordinario de la sesión), que constituye la única autorización vigente de la Junta al órgano de administración de la sociedad para la adquisición derivativa de acciones propias:

*Se acuerda autorizar al Consejo de Administración para que al amparo de lo establecido en el artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas pueda adquirir en cada momento, acciones de PARQUES REUNIDOS, S.A., siempre y cuando el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posea la Sociedad y/o sus Sociedades filiales, no exceda del 5 por 100 del capital social de PARQUES REUNIDOS, S.A.*

*Se acuerda autorizar asimismo a las Sociedades filiales para que al amparo del citado artículo 75 puedan adquirir en cada momento acciones de PARQUES REUNIDOS, S.A., siempre y cuando el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posea la Sociedad y/o sus Sociedades filiales, no exceda del 5 por 100 del capital social de PARQUES REUNIDOS, S.A.*

*Dichas adquisiciones podrán realizarse mediante compraventa, permuta, donación, adjudicación o dación en pago y en general por cualquier otra modalidad de adquisición a título oneroso. En todo caso las acciones que se vayan a adquirir habrán de encontrarse en circulación e íntegramente desembolsadas.*

*El Consejo de Administración de PARQUES REUNIDOS, S.A., o los de sus Sociedades filiales, podrán acordar la adquisición de las acciones en una o varias veces, por un precio máximo del valor de cotización en cada momento por acción y mínimo de un euro (€1) por acción.*

*La expresada autorización se concede por el plazo de 18 meses a contar desde el 28 de junio de 2000, es decir, hasta el 28 de diciembre del año 2001.*

*Las acciones que se adquieran en uso de esta autorización no gozarán de ningún derecho político, ni siquiera el de voto; atribuyéndose proporcionalmente al resto de las acciones los derechos económicos que les correspondan de acuerdo con lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Sociedades Anónimas.*

*El Consejo de Administración, una vez haya hecho uso de la autorización, estará obligado al cumplimiento de las obligaciones de información que recoge el número 4 del citado artículo 79 de la Ley de Sociedades Anónimas.*

*Autorizar al Consejo de Administración que acuerde la adquisición de acciones, por un plazo máximo de 18 meses, para crear en el momento de adquisición de las acciones, con carácter indisponible, una reserva especial en el pasivo de su Balance, cuya dotación irá con cargo a reservas de libre disposición por un importe equivalente al valor de adquisición de las acciones objeto de dicha adquisición.*

### **III.5 BENEFICIO Y DIVIDENDO POR ACCION AJUSTADOS**

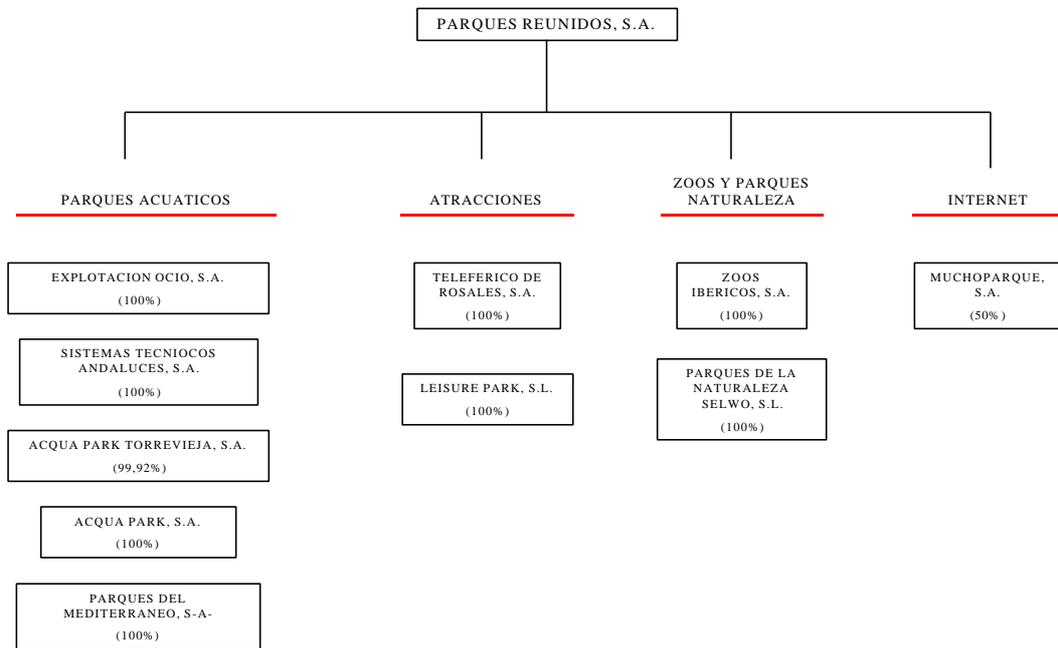
Esta información figura en el punto II.17.3.

### III.6

## GRUPO DE EMPRESAS Y EMPRESAS ASOCIADAS

Parques Reunidos es la cabecera de un grupo de sociedades pertenecientes al sector del ocio, constituido por las siguientes sociedades participadas: Zoos Ibéricos, S.A., Patriber Dos, S.A., Teleférico de Rosales, S.A., Explotación Ocio, S.A., Acquapark de Torre Vieja, S.A., Sistemas Técnicos Andaluces, S.A., Acqua Park, S.A., Parques de la Naturaleza Selwo, S.L., Leisure Park S.L., Parques de Mediterráneo, S.A. y Muchoparque, S.A.

La representación gráfica del grupo es la siguiente:



(NOTA: El cuadro refleja conjuntamente las participaciones directas e indirectas en las Sociedades del Grupo.)

A continuación se indican las principales señas de cada una de las sociedades que integran el Grupo:

### **Zoos Ibéricos, S.A.**

La Sociedad se constituyó el 7 de agosto de 1968 con la denominación “Zoo de Madrid, S.A.” mediante escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Carlos Prieto de Arozarena, bajo el número 624 de su protocolo. Con escritura de fecha 8 de enero de 1972 cambió su denominación a “Zoos Ibéricos, S.A.”. El domicilio social está situado en Casa de Campo, s/n en Madrid. Su objeto social es la explotación de un parque zoológico construido en terrenos cedidos por el Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid.

El convenio de concesión administrativa fue suscrito por la Sociedad con el Ayuntamiento el 6 de marzo de 1969, por un plazo inicial de 35 años, contados a partir de la fecha del acta de cesión del uso del recinto al concesionario (formalizada con fecha 17 de abril de 1969). Con fecha 30 de octubre de 1986, el Ayuntamiento de Madrid acordó la ampliación del plazo de concesión en 10 años, como forma de compensación de la mayor inversión que realizaría esta sociedad en relación con la construcción, conservación y explotación de un delfinario en los terrenos del parque zoológico. Finalmente, el Pleno del Ayuntamiento de fecha 25 de marzo de 1994 autorizó a Zoos Ibéricos, S.A. a la construcción y posterior explotación de un “aquarium”, y a fin de compensar la inversión necesaria amplió el plazo de vigencia de la concesión en 20 años, hasta el año 2034.

Al finalizar dicho plazo, las instalaciones de esta sociedad revertirán al Ayuntamiento.

#### **Patribier Dos, S.A.**

Patribier Dos, S.A. se constituyó como Sociedad Anónima el 4 de julio de 1990. El domicilio social radica en Madrid, en el recinto del Parque de Atracciones de la Casa de Campo. Su objeto social es la tenencia de acciones.

Como queda reflejado en el cuadro que se reproduce más adelante, Patribier Dos, S.A. es titular del 26,79% del capital social de Zoos Ibéricos, S.A.

#### **Teleférico de Rosales, S.A.**

La Sociedad se constituyó el 6 de septiembre de 1967 mediante escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Félix Pastor Ridruejo como sustituto y para el protocolo de D. José María de Prada González, bajo el número 2.474 de orden de su protocolo. Su domicilio social radica en Madrid, Paseo del Pintor Rosales s/n. Su objeto social es la explotación en régimen de concesión administrativa del teleférico que une el Paseo del Pintor Rosales con la Casa de Campo de Madrid según el convenio de concesión administrativa suscrito y formalizado por la Sociedad con el Ayuntamiento de Madrid el 22 de febrero de 1967 y por un plazo de 35 años a partir de la fecha del acuerdo del pleno del Ayuntamiento que lo otorgó (19 de julio de 1967).

La Sociedad también explota negocios de restauración en las dos terminales del teleférico. Estos negocios son el restaurante denominado Balcón de Rosales que se encuentra situado en el Paseo del Pintor Rosales, y el Autoservicio de la Casa de Campo, situado en la terminal de la Casa de Campo.

#### **Explotación Ocio, S.A.**

Explotación Ocio, S.A. se constituyó como Sociedad Anónima bajo la denominación inicial de Aqua Madrid, S.A. el día 12 de noviembre de 1986, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Manuel Ramos Armero, bajo el número 4.279 de orden de su protocolo. Su domicilio

social radica en Madrid, en el recinto del Parque de Atracciones de la Casa de Campo. Como objeto social se fija:

1. La construcción, explotación, arriendo y venta de parques acuáticos, tanto en régimen de propiedad del suelo como en el arrendamiento del mismo o concesión administrativa.
2. La explotación tanto en régimen directo como en el de canon arrendaticio o participación en ingresos brutos o netos de cualquier clase de establecimientos que existan en el mismo, tales como tiendas, bares, restaurantes, cafeterías, puestos de venta de periódicos, helados, recuerdos, fotografía y cualquier otra actividad comercial que se ejerza.
3. La construcción, representación y comercialización de atracciones destinadas a parques de atracciones acuáticos o de otro tipo.
4. La construcción, representación, comercialización e importación y exportación de cualquier tipo de aparatos destinados a la depuración y tratamiento de aguas.
5. Y todos los negocios antecedentes o consecuencias de los anteriores.

La actividad de la Sociedad consiste básicamente en la explotación del parque acuático “AQUÓPOLIS”, construido sobre un terreno propiedad del Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada (Madrid), sobre el que la Sociedad tiene concedido un derecho de superficie por 27 años. Cuando concluya este derecho, el parque acuático, junto con sus instalaciones, pasará a ser propiedad del Ayuntamiento a título gratuito. Este hecho se producirá en el año 2014.

#### **Acquapark de Torrevieja, S.A.**

Acquapark de Torrevieja, S.A. se constituyó como Sociedad Anónima el 29 de julio de 1986 mediante escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Francisco Javier López Contreras, bajo el número 1.637 de orden de su protocolo. El domicilio social radica en el recinto del Parque de Atracciones de la Casa de Campo de Madrid. Su objeto social es:

1. La construcción y explotación de parques acuáticos y de atracciones, de instalaciones deportivas y parques infantiles y de cualquier otro local e instalación dedicados al ocio.
2. La promoción de todo tipo de espectáculos en locales cerrados o abiertos y de manifestaciones deportivas.
3. La construcción, explotación, promoción o arrendamiento de actividades hoteleras, como hoteles, restaurantes, bares, cafeterías, etc., así como la prestación de servicios de “catering”.

En general la Sociedad podrá dedicarse a cualquier otra actividad de lícito comercio relacionada con las actividades antes descritas.

La actividad de la Sociedad consiste fundamentalmente en la explotación del parque acuático “AQUÓPOLIS”, construido sobre un terreno propiedad del Ayuntamiento de Torrevieja (Alicante), sobre el que la Sociedad tiene concedido un derecho de superficie por 30 años. Cuando concluya este

derecho, el parque acuático, junto con sus instalaciones, pasarán a ser propiedad del Ayuntamiento a título gratuito. Este hecho se producirá en el año 2017.

#### **Sistemas Técnicos Andaluces, S.A.**

Sistemas Técnicos Andaluces, S.A. se constituyó como Sociedad Anónima el 11 de agosto de 1986 mediante escritura pública autorizada por el Notario de Sevilla D. Joaquín Cortés García, bajo el número 1.162 de orden de su protocolo. El domicilio social radica en el recinto del Parque de Atracciones de la Casa de Campo de Madrid. Su objeto social es la urbanización, construcción, promoción y compraventa de toda clase de terrenos para parques de juegos de agua, atracciones e instalaciones deportivas, parques infantiles, así como cualquier otro terreno destinado al ocio.

La actividad de la Sociedad consiste en la explotación del parque acuático “GUADALPARK”, construido sobre un terreno y unas instalaciones propiedad del Ayuntamiento de Sevilla, sobre el que la Sociedad tiene concedido un derecho de superficie por 25 años. Cuando concluya este derecho, el parque acuático, junto con sus instalaciones, revertirán al Ayuntamiento a título gratuito. Este hecho se producirá en el año 2020.

#### **Acqua Park, S.A.**

Acqua Park, S.A. se constituyó como Sociedad Anónima el 16 de octubre de 1985 mediante escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona D. Juan Acevedo Illana, bajo el número 1.258 de orden de su protocolo. El domicilio social radica en La Pineda-Vila-seca (Tarragona), Paseo de Pau Casals, nº 65. El objeto social abarca:

1. La construcción, explotación, urbanización y promoción de toda clase de terrenos para parques acuáticos y de atracciones, de instalaciones deportivas y parques infantiles y de cualquier otro terreno destinado al ocio.
2. La promoción de todo tipo de espectáculos en locales cerrados o abiertos y de manifestaciones deportivas.
3. La construcción, explotación, promoción o arrendamiento de actividades hoteleras, restaurantes, bares, cafeterías, así como la prestación de servicios de “catering”.

La actividad de la Sociedad consiste, fundamentalmente, en la explotación del parque acuático “AQUÓPOLIS COSTA DAURADA”, construido sobre un terreno propiedad del Excelentísimo Ayuntamiento de Vila-seca (Tarragona), sobre el que la Sociedad tiene concedido un derecho de superficie por un período, inicialmente, de 20 años. Cuando concluya este derecho, el parque acuático, junto con sus instalaciones, pasarán a ser propiedad del Ayuntamiento a título gratuito.

Con fecha 20 de marzo de 1997, el Excelentísimo Ayuntamiento de Vila-seca acordó la ampliación del plazo de concesión en 15 años, que finalizará el 31 de diciembre del 2021.

### **Parques de la Naturaleza Selwo, S.L.**

Parques de la Naturaleza Selwo, S.L. se constituyó como Sociedad Anónima el día 20 de julio de 1988 bajo la denominación inicial S.M., Sociedad Anónima, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Valladolid D. Pedro José Bartolomé y Fuentes, con el número 1.737 de su protocolo. Fue transformada en Sociedad Limitada el día 13 de julio de 1998. El domicilio social está situado en el recinto del Parque de Atracciones de la Casa de Campo de Madrid.

La actividad de la Sociedad consiste en la explotación de los parques de la naturaleza Selwo y Valwo, en Estepona y Valladolid respectivamente.

### **Parques del Mediterráneo, S.A.**

Parques del Mediterráneo, S.A. se constituyó como Sociedad Anónima el 28 de diciembre de 1984 mediante escritura pública autorizada por el Notario de Valencia D. Antonio Soto Bisquert, bajo el número 2403 de orden de su protocolo. El domicilio social radica en el recinto del Parque de Atracciones de la Casa de Campo de Madrid. Su objeto social es la creación, construcción, explotación y desarrollo de actividades recreativas y de esparcimiento, montajes de espectáculos y prestaciones de servicios y asistencia del ramo de hostelería, así como la venta de toda clase de artículos propios de grandes almacenes.

La actividad de la Sociedad consiste, fundamentalmente, en la explotación del parque acuático “AQUÓPOLIS CULLERA”, construido sobre un terreno propiedad del Excelentísimo Ayuntamiento de Cullera y sobre terrenos propiedad de la Sociedad. La Sociedad tiene concedido un contrato de arrendamiento de los terrenos municipales para la construcción y explotación del parque cuya duración es 49 años.

### **Leisure Park, S.A.**

Leisure Park, S.A. se constituyó como Sociedad Anónima el 16 de septiembre de 1999 mediante escritura pública autorizada por el notario de Madrid D. Fernando Rodríguez Tapia, bajo el número 2438 de orden de su protocolo. El domicilio social radica en el recinto del Parque de Atracciones de la Casa de Campo de Madrid. Su objeto social es explotación de máquinas recreativas de cualquier tipo, así como salones recreativos, centros de entretenimiento familiar y empresa operadora en materia de juego

La actividad de la Sociedad consiste en la explotación de las salas de juego que existen en el Parque de Atracciones de Madrid.

### **Muchoparque, S.A.**

Muchoparque, S.A. se constituyó como Sociedad Anónima el 11 de mayo de 2000 mediante escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. M. Alfonso González Delso, bajo el número 3.151 de orden de su protocolo. El domicilio social radica en Avenida de Manoteras, número 18 de Madrid.

Su objeto social es la creación, desarrollo y distribución de contenidos de ocio, educación y entretenimiento a través de Internet.

La actividad de la sociedad consiste en la gestión y comercialización publicitaria de websites en Internet.

El cuadro de la página siguiente resume las características más importantes de las sociedades participadas por Parques Reunidos.

## SOCIEDADES DEL GRUPO PARQUES REUNIDOS

<i>Denominación</i>	<i>Particip. directa</i>	<i>Particip. indirecta</i>	<i>Valor de la particip. <sup>(1)</sup></i>	<i>Capital</i>	<i>Reservas</i>	<i>Resultado neto 1999</i>	<i>Dividendo 1999</i>
Zoos Ibéricos, S.A.	73,21%	26,79% <sup>(2)</sup>	2.775	480	1.539	170	-
Patriber Dos, S.A.	100% <sup>(3)</sup>	-	1.363	30	356	5	-
Teleférico de Rosales, S.A.	100% <sup>(4)</sup>	-	464	400	274	36	-
Explotación Ocio, S.A.	100% <sup>(3)</sup>	-	119	1.143	221	48	-
Acquapark Torrevieja, S.A.	99,92% <sup>(3)</sup>	-	286	490	98	59	-
Sistemas Técnicos Andaluces, S.A.	100% <sup>(3)</sup>	-	521	268	531	58	-
Acqua Park, S.A.	100% <sup>(3)</sup>	-	901	264	516	153	151
Parques de la Naturaleza Selwo, S.L.	100%	-	5.771	851	998	(86)	-
Parques del Mediterráneo, S.A.	61,5% <sup>(5)</sup>	-	4 <sup>(5)</sup>	840 <sup>(5)</sup>	(380)	(332)	-
Leisure Park, S.A. <sup>(6)</sup>	100% <sup>(6)</sup>	-	10	10	-	-	-
Muchoparque, S.A.	50%	-	60	120	-	-	-

(1) Valor de la participación en libros de Parques Reunidos, S.A. en millones de pesetas. A la fecha no ha sido necesario realizar provisiones de cartera por la existencia de plusvalías implícitas en las adquisiciones de las sociedades.

(2) Participación indirecta a través de Patriber Dos, S.A.

(3) A 31 de Diciembre de 1999, Teleférico de Rosales S.A. posee pequeñas participaciones, inferiores al 2% del capital, en las sociedades del Grupo: Explotación Ocio, S.A., Aquapark de Torrevieja, S.A., Sistemas Técnicos Andaluces, S.A., Aquapark, S.A., Patriber Dos, S.A., Parques de la Naturaleza Selwo, S.L. y Leisure Park, S.A.

(4) Al 31 de diciembre de 1999, Explotación Ocio, S.A. posee una participación en Teleférico de Rosales, S.A. inferior al 1% de su capital social.

(5) Los valores de la participación y del capital social están referidos a 31 de diciembre de 1999. A lo largo del año 2000 se han producido las siguientes variaciones:

- El 13 de Marzo de 2000, La Junta General de accionistas acordó reducir el capital social en 709,8 mill. P , mediante la reducción del nominal de las acciones.
- El 5 de mayo Parques Reunidos compró 5.866 acciones representativas del 27,93% del capital a esa fecha de Parques del Mediterráneo, S.A..
- El 16 de junio de 2000 se cerró la ampliación de capital suscrita íntegramente por Parques Reunidos de 179,8 mill. P , con lo que la participación de Parques Reunidos pasó a ser del 95,56%.
- La Junta General de 31 de Agosto de 2000 acordó la capitalización de 644,8 mill. P de créditos a favor de Parques Reunidos, con lo que la cifra de capital social de Parques del Mediterráneo ha pasado a ser de 954,8 mill. P ., ostentando Parques Reunidos el 98,56% de este capital.

(6) Al 31 de diciembre de 1999, Teleférico de Rosales, S.A., posee una participación en Leisure Park, S.A. del 1,6% en su capital social.

**III.7. SI EL EMISOR NO ES LA ENTIDAD DOMINANTE DE UN GRUPO, RELACIÓN DE SOCIEDADES PARTICIPADAS EN NOMBRE PROPIO O A TRAVÉS DE OTRA PERSONA QUE ACTÚE EN SU PROPIO NOMBRE PERO POR CUENTA DE AQUEL Y, DIRECTA O SUCESIVAMENTE, AL MENOS EN UN 20% DE SU CAPITAL O, EN EL 3%, SI LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD PARTICIPADA COTIZAN EN BOLSA.**

No procede.

## CAPÍTULO IV: ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR

### IV.1. ANTECEDENTES

#### IV.1.1. Descripción

Los orígenes de Parques Reunidos se remontan a 1967, cuando la sociedad fue constituida bajo la denominación “Parque de Atracciones Casa de Campo de Madrid, S.A.”<sup>(a)</sup> teniendo como objeto la explotación de la concesión administrativa del Parque de Atracciones de la Casa de Campo de Madrid otorgada por el Ayuntamiento de Madrid. En junio de 1998, cambió su denominación social por la actual de “Parques Reunidos, S.A”.

En la actualidad, **Parques Reunidos** es el primer grupo de ocio al aire libre de España por número de visitantes y su oferta lúdica gira en torno a tres líneas de negocio definidas:

- Parques de atracciones, con el Parque de Atracciones de Madrid.
- Parques zoológicos y parques de la naturaleza, con el Zoo-Aquarium de Madrid, y la sociedad Parques de la Naturaleza Selwo, S.L., que tiene como actividad la explotación de los parques de “Selwo” en Estepona y “Valwo” en la provincia de Valladolid.
- Parques acuáticos, con la explotación de cinco parques: Aquópolis de Villanueva de la Cañada (Madrid), Aquópolis de Vila-seca (Tarragona), Aquópolis de Torrevieja (Alicante), Aquópolis de Cullera (Valencia) y Guadalpark de Sevilla.

A estas tres líneas de negocio hay que añadir el Teleférico de Rosales y el complejo de restauración Balcón de Rosales, ambos en Madrid.

Si bien las condiciones específicas de cada parque se detallan posteriormente, (*ver IV.3*) la siguiente tabla resume las características básicas de los mismos:

---

<sup>7</sup> El inicio de la explotación tuvo lugar en 1969, dos años después de la constitución de la sociedad

Explotación	Título de explotación	Contenido del derecho	Fecha de concesión	Última ampliación del plazo	Fin de la concesión
<b>Parque de Atracciones de Madrid</b>	Concesión administrativa	Construcción, conservación y explotación	1967	1992	2026
<b>Zoo-Aquarium de Madrid</b>	Concesión administrativa	Explotación, y mantenimiento	1969	1994	2034
<b>Aquópolis Villanueva de la Cañada</b>	Derecho de superficie	Derecho de utilización de superficie para un parque acuático	1987	--	2014
<b>Aquópolis Torrevieja</b>	Arrendamiento de inmueble (con reversión)	Uso de terrenos para explotación de un parque acuático	1987	--	2017
<b>Aquópolis de Cullera</b>	Arrendamiento de terrenos – Propiedad	Construcción y explotación	1984	--	2033
<b>Aquópolis de Vila-seca</b>	Concesión administrativa	Construcción y Explotación	1986	1997	2021
<b>Guadapark Sevilla</b>	Concesión administrativa	Utilización, conservación, gestión y mantenimiento	1995		2020
<b>Teleférico de Rosales</b>	Concesión administrativa	Explotación, construcción y mantenimiento	1967		2002
<b>Selwo</b>	Derecho de superficie <sup>(1)</sup>	[Derecho de utilización de superficie para un parque natural]	1997		2072
<b>Valwo</b>	Propiedad	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

En 1999, los parques de Parques Reunidos recibieron 3,76 Mill. de visitantes, 1,63 Mill. de los cuales visitaron el Parque de Atracciones de Madrid, 0,86 Mill. el Zoo-Aquarium de Madrid, 0,22 Mill Selwo, 0,84 Mill. Valwo, 0,18 Mill. el Teleférico de Rosales y 0,98 Mill. los parques acuáticos. En ese mismo ejercicio, la facturación, el beneficio de explotación antes de amortizaciones y el beneficio neto de Parques Reunidos ascendieron a 8.675 Mill. Pta., 3.137 Mill. Pta. y 1.205 Mill. Pta., respectivamente. Las principales magnitudes operativas de los distintos parques del Grupo se recogen en la siguiente tabla:

	Parque de Atracciones			Zoo-Aquarium, Selwo y Valwo (agregado) <sup>(1)</sup>			Teleférico de Rosales <sup>(2)</sup>			Parques acuáticos (agregado) <sup>(3)</sup>			Consolidado		
	99	98	97	99	98	97	99	98	97	99	98	97	99	98	97
<b>Importe de la cifra de negocios</b>	4.308	3.878	3.526	1.994	1.553	1.191	325	304	310	2001	1.702	1.475	8.675	7.433	5.979
<b>BAAII <sup>(4)</sup></b>	1.584	1.129	862	399	480	518	74	58	56	724	719	443	3.137	2.397	1.609
<b>BAII <sup>(5)</sup></b>	1.041	756	526	80	225	188	43	(26)	(23)	411	445	187	1.935	1.417	768
<b>Bº neto <sup>(6)</sup></b>	464	195	187	85	177	(33)	36	(9)	(5)	(13)	320	209	1.205	801	506
<b>Nº de visitantes</b>	1.628	1.785	1.985	967	825	905	184	189	206	981	881	842	3.760	3.680	3.937
<b>Días <sup>(7)</sup> de apertura</b>	243	225	229	n.a.	365	365	245	250	252	104	110	106	n.a.	n.a.	n.a.

**Nota:** Cifras en Mill. Pta. excepto visitantes (en miles)

(1) Valwo y Selwo se inauguraron en mayo y noviembre de 1999 respectivamente, por lo que no incorporan un ejercicio completo de actividad.

(2) Incluye el complejo de restauración “el Balcón de Rosales” (excepto en el número de visitantes)

(3) Incluye el ejercicio anual completo del Aquópolis de Cullera que recoge un importante cargo en concepto de regularización de pérdidas imputables a ejercicios anteriores, y por tanto, no atribuibles al resultado consolidado de Parques Reunidos, cuya primera toma de participación en el acuático se realizó en Mayo de 1999.

(4) Beneficio operativo antes de impuestos, intereses, amortizaciones y dotación al fondo de reversión. En el caso de los acuáticos se excluye el efecto de la venta de una atracción entre parques en 1997

(5) Beneficio operativo antes de impuestos, intereses y extraordinarios

(6) Incluye resultados extraordinarios

(7) Media de todos los acuáticos. En Zoo Aquarium + Selwo + Valwo no se calcula la media en el 99 por no ser representativa, al tratarse del año de inauguración de Selwo y Valwo.

#### IV.1.2. Evolución Histórica

El inicio de Parques Reunidos como proyecto de ocio tiene lugar en 1994, cuando un conjunto de fondos de capital-inversión adquieren la mayoría de la sociedad Parque de Atracciones Casa de Campo - Madrid S.A. que, desde 1969, venía explotando el Parque de Atracciones de Madrid. La adquisición incluyó, asimismo, el Teleférico de Rosales y el Balcón de Rosales.

Con la llegada de los nuevos accionistas, Parques Reunidos diseña en 1994 un plan estratégico a cinco años que tenía como objetivo la creación del mayor grupo de ocio en España y que se basaba en las siguientes líneas de actuación:

- Optimización de la oferta de ocio existente, mediante inversiones en la reestructuración y renovación del Parque de Atracciones de Madrid, con el fin de capitalizar su potencial de desarrollo a medio y largo plazo sobre la base de un servicio de calidad.
- Crecimiento mediante adquisiciones de compañías de ocio al aire libre, con tamaño y potencial suficiente y en un número tal que permitiesen alcanzar una masa crítica de visitantes en el segmento escogido.
- Centralización y profesionalización de la gestión que permita la unificación de los criterios y controles de gestión de los parques, mejorar su explotación e integrarla verticalmente, así como apalancar recursos (como ocurre con la Oficina Técnica) para facilitar la asimilación de nuevas adquisiciones.

Como resultado de este plan estratégico, entre 1995 y 1999 Parques Reunidos ha invertido en adquisiciones un total de 12.346 Mill. Pta. (incluyendo la deuda asumida), de los cuales se destinaron 3.290 Mill. Pta. a la adquisición de cinco parques acuáticos, (tres en 1995, otro en 1996, y uno más en 1999) y 3.564 Mill. Ptas, en 1997, a la adquisición del Zoo-Aquarium de Madrid. Finalmente, entre 1998 y 1999, se invirtieron 5.492 Mill. Pta. en la compra del 100% de Parques de la Naturaleza Selwo S.L., empresa que explota los parques Selwo y Valwo.

Adicionalmente, Parques Reunidos ha invertido en la modernización y ampliación de las atracciones, en la mejora de la calidad de los servicios de restauración y merchandising de los distintos negocios y en la construcción de los parques Selwo y Valwo. Todo ello ha supuesto una inversión en el periodo 95-99 de 10.802 Mill. Pta.

La tabla a continuación recoge las inversiones realizadas en el periodo 1995 a 1999, distinguiendo los importes correspondientes a adquisiciones y a renovación de los activos:

	1995	1996	1997	1998	1999
<b>Adquisiciones<sup>(a)</sup></b>	1.493 <sup>(b)</sup>	1.405 <sup>(c)</sup>	3.564 <sup>(d)</sup>	2.174 <sup>(e)</sup>	3.710 <sup>(f)</sup>
<b>Inversiones en Mejoras/renovación de los activos</b>	679	909	2.042	2.406	4.766

**Nota:** Cifras en Mill. Pta.

- (a) Importe pagado incluyendo la deuda/caja asumida
- (b) Adquisiciones de los parques acuáticos de Villanueva de la Cañada (julio 1995, 610 Mill. Pta)., Torrevieja (agosto 1995, 374 Mill.Pta.) y Guadalpark de Sevilla (octubre 1995, 509 Mill. Pta).
- (c) Adquisiciones del parque acuático de Salou (la adquisición se produjo entre junio de 1996, diciembre de 1996 y septiembre de 1997, por un importe total de 1.405 Mill. Pta.)
- (d) Adquisición del Zoo-Aquarium y Patriber Dos (octubre 1997, 3.564 Mill. Pta.)
- (e) Adquisición de Parques de la Naturaleza Selwo, S.L. (diciembre 1998, 2.174 Mill. Pta.) Pago parcial por el 60% de la sociedad.
- (f) Pago adicional del 60% de Parques de la Naturaleza Selwo, S.L. y adquisición del 40% restante (3.318 Mill. Pta). Compra del 61,5% de Parques del Mediterráneo S.A. (392 Mill Pta)

A lo largo de todo este proceso de expansión, Parques Reunidos ha demostrado su capacidad para integrar correctamente las nuevas adquisiciones, destacando por la rapidez con la que ha implantado en cada parque la metodología y filosofía de gestión del Grupo.

En este proceso de integración Parques Reunidos ha procedido siguiendo las siguientes líneas de actuación:

- Iniciar un proceso de acondicionamiento y mejora de las atracciones e instalaciones adquiridas para situarlas al nivel estándar del Grupo
- Fomentar el aumento del ingreso medio por visitante mediante la mejora de la oferta de restauración y merchandising, así como el incremento paulatino de los precios en línea con la calidad de la oferta
- Implantar un modelo de gestión único en todos los centros mediante la instalación de sistemas de gestión comunes

El proyecto de ocio de Parques Reunidos es un proyecto a largo plazo, que se centra en la voluntad de ofrecer un servicio completo de calidad a los ciudadanos en sintonía con los intereses de los ayuntamientos concesionarios de la explotación de los parques, así como en el incremento de la rentabilidad de los mismos.

## IV.2. EL SECTOR DE LOS PARQUES DE OCIO

### IV.2.1. Introducción

El sector de los parques de ocio engloba el conjunto de parques de naturaleza y zoológicos, acuáticos, de atracciones y temáticos que presentan una oferta predominantemente en espacios abiertos.

Estados Unidos es el país que, tradicionalmente, ha liderado las tendencias en el sector. Asimismo, y a pesar de ser un mercado considerablemente maduro, es el país en el que se observan los mayores índices de demanda y gasto medio por visitante, al margen del mayor poder adquisitivo de sus habitantes. En Europa, donde el mercado es mucho más joven, el gasto y la afluencia medias son menores, pero presentan un mayor potencial de crecimiento.

### IV.2.2. El sector de los parques de ocio en España

#### IV.2.2.1. Introducción

En España, el sector está bastante fragmentado y presenta en algunos casos, como son los parques zoológicos, rasgos de dependencia del sector público. En 1999, según datos recopilados por la consultora DBK en su informe sectorial, estuvieron operativos 17 parques zoológicos, 4 parques de atracciones o urbanos, 2 parques de destino y 37 parques acuáticos.

#### PRINCIPALES DATOS DEL SECTOR (1999<sup>(a)</sup>)

	Nº Parques	Ingresos (Mill. Pta)	Visitantes (Mill.)	Ingresos/ Visitante (Pta)	Cuota de Mercado
<b>Parques de destino</b>	2	18.331	4,3	4.263	38%
<b>Parques zoológicos</b>	17	12.000	8,6	1.395	25%
<b>Parques acuáticos</b>	37	11.000	5,2	2.115	23%
<b>Parques urbanos</b>	4	6.404	3,1	2.066	14%
<b>TOTAL</b>	60	47.735	21,2	2.252	100%

Fuente: DBK

En 1999, la gestión de todos los parques se repartía en 48 empresas, en su mayoría de tamaño pequeño y capital familiar, de las que tan sólo cinco concentraban el 77% de la facturación total del mercado. En su gran mayoría, las empresas no suelen gestionar más de un parque, y tan sólo dos empresas operadoras explotan más de dos parques conjuntamente, siendo una de ellas Parques Reunidos, que tiene el mayor número de visitantes y, al mismo tiempo, la cartera de activos más diversificada.

A nivel ilustrativo, se incluye la siguiente tabla con las principales empresas gestoras de parques de ocio en España clasificadas en función del número de visitantes en 1999.

---

<sup>(a)</sup> No son públicos datos del sector globales de fechas posteriores.

Empresa	Nº de centros de ocio	Clasificación	Parques en cartera	Nº de Visitantes (millones ,1999)
<b>Parques Reunidos</b>	10	Parques de atracciones Parques acuáticos Parques zoológicos Teleféricos	Parque de Atracciones de Madrid Teleférico de Rosales Aquópolis de Villanueva de la Cañada Aquópolis de Torrevieja Gualdalpark de Sevilla Aquópolis de Vila-seca Aquópolis de Cullera Zoo-Aquarium de Madrid Selwo Valwo	3,8 <sup>(1)</sup>
<b>Port Aventura</b>	1	Parques Temáticos	Port Aventura	3,1
<b>Grupo Aspro Ocio</b>	9	Parques acuáticos/zoológicos	Aqualeón Aquapark Torremolinos Aquasherry Marineland Cataluña Marineland Mallorca Aquapark Tenerife Aquapark Mallorca Aquacity Mallorca Palmitos Park	3,0
<b>Mundo Submarino</b>	1	Acuario	L'aquarium de Barcelona	1,6
<b>Parque Isla Mágica</b>	1	Parques temáticos	Parque Isla Mágica	1,2
<b>Parc Zoologic de Barcelona</b>	1	Parques zoológicos	Parc Zoologico de Barcelona	0,9
<b>Cantur</b>	1	Parques zoológicos	Parque Natural de Cabárceno	0,7 <sup>(2)</sup>
<b>Benalmádena Atracciones</b>	1	Parque de atracciones	Tivoli World	0,7
<b>Parc d'Atraccions Tibidabo</b>	1	Parque de atracciones	Parc d'Atraccions Tibidabo	0,5
<b>Parque de Atracciones de Zaragoza</b>	1	Parque de atracciones	Parque de Atracciones de Zaragoza	0,3
<b>Aqualandia España</b>	2	Parques acuáticos	Aqualandia Mundomar	n.d.
<b>Loro Parque</b>	1	Parques Zoológicos	Loro Parque	n.d.
<b>Saleón</b>	1	Parques acuáticos	Isla Fantasía	n.d.

Fuente: DBK y Parques Reunidos

<sup>(1)</sup> Valwo y Selwo entraron en funcionamiento en mayo y noviembre de 1999 respectivamente

<sup>(2)</sup> Estimaciones de Parques Reunidos

Muchos de los parques que están ahora en funcionamiento lo hacen bajo régimen de concesiones públicas de forma que la Administración puede influir en algunos aspectos relacionados con la gestión del parque, como son los relativos a medioambiente, seguridad o tarifas.

En la mayoría de las empresas, que son de tamaño pequeño y en el 80% de los casos no superan los cincuenta empleados de plantilla fija, el capital tiene origen familiar.

Por áreas geográficas, las C.C.A.A. de Andalucía y Cataluña son las que tienen mayor número de parques, concentrando de forma conjunta el 42% de las empresas y el 43% de los parques.

#### **IV.2.2.2 Principales variables que condicionan el sector**

Las condiciones climáticas y la estacionalidad son las variables más determinantes en este sector. Al ofrecer fundamentalmente actividades al aire libre, la climatología tiene un impacto directo en el número de visitantes y, por consiguiente, en los ingresos y condiciona, a su vez, los períodos de apertura en el año.

El sector es, asimismo, dependiente del consumo. Por otra parte, el mayor poder adquisitivo y otros factores como la reducción de la jornada y el adelantamiento de la jubilación o el hecho de que las vacaciones se disfruten en períodos cada vez más fragmentados, favorecen el que se aprecie una mayor dedicación al ocio, tanto en términos de tiempo como de gasto.

El descenso de la población infantil en los próximos años es otra de las circunstancias que van a tener impacto en el sector de los parques de ocio, dado el relevante peso que ha tenido esa población en el conjunto de visitantes de los parques. Según estimaciones del Instituto Nacional de Estadística, la población menor de 14 años pasará de 7,0 a 5,8 mill. de personas entre los años 1992 y 2002. Anticipándose a esta tendencia, los parques de ocio están adaptando su oferta y ampliándola para atender a visitantes de un espectro más amplio de edades mediante la construcción de un mayor número de atracciones de recorrido (vagonetas, atracciones familiares...), la mejora de los servicios (restauración, áreas de descanso, etc.) y la tematización de los parques creando distintos ambientes.

Comparativamente, el bajo nivel de gasto por visitante que existe en España comparado con el que se observa en EEUU o Europa, hace pensar que existe un recorrido al alza en el nivel de ingreso medio en los parques.

Otra de las principales variables es la dependencia de las fluctuaciones del turismo, debido a la existencia de muchos parques situados en zonas costeras en los que la afluencia de turistas extranjeros es muy importante en el mix de clientes y supone un alto porcentaje de los clientes totales.

#### **IV.2.3 Descripción de los distintos tipos de parques**

##### **IV.2.3.1. Parques de atracciones**

###### **IV.2.3.1.1. Clasificación**

La clasificación principal dentro de los parques es la que distingue entre parques urbanos, interurbanos y de destino, como categorías indiferentes de su configuración como parques temáticos o de atracciones, a pesar de que, en alguna ocasión, se asocian de forma errónea.

Esta clasificación distingue:

- **Parques urbanos:** se nutren, fundamentalmente, de las visitas de los habitantes de la ciudad en la que están ubicados y sus alrededores (en un radio inferior a 150 Km), presentando, como consecuencia, un alto grado de repetición de las visitas, siendo su público más heterogéneo y variado que en los demás tipos de parques. En este sentido, los últimos estudios de mercado, correspondientes a 1999, realizados por Parques Reunidos sobre la demanda en el Parque de Atracciones indican que el 25% de los visitantes acuden al parque más de una vez al año, el 28% lo visitan todos los años una vez, y el restante 47% viene por primera vez o de manera esporádica.

En su oferta suelen incorporar menos puntos de restauración que los parques interurbanos y de destino y no ofrecen servicios de hostelería por no recibir apenas visitantes que pretendan pernoctar para disfrutar del parque. La decisión de acudir a un parque urbano es eminentemente espontánea, contrariamente a la visita a un parque de destino, que suele ser más planificada.

La política de precios de los parques urbanos tiende a la fijación de tarifas inferiores a la de los parques de destino. Se mantienen abiertos un mayor número de días al año que los demás tipos de parques y sus horarios de apertura y cierre suelen coincidir con los usos de la ciudad. Su demanda es mucho menos elástica en las épocas de ciclo bajista de la economía. Esto es consecuencia, por una parte, de ser una opción más de ocio urbano, como puede ser el cine o el teatro y, por otra parte, de unos precios generalmente inferiores a los de parques de destino.

- **Parques interurbanos:** reciben visitas provenientes de un radio mayor al de los parques urbanos y, en general, el porcentaje de grupos familiares que acude a ellos es también mayor.

En su oferta de ocio predominan, por encima de las atracciones mecánicas, los espectáculos que suelen tener un alto grado de recurrencia. Sus horarios y temporada de apertura suelen ser más restringidos que en los urbanos.

Son los parques más numerosos en Europa.

- **Parques de destino:** suelen requerir un desplazamiento extraordinario por parte de los clientes, que, en la mayor parte de las ocasiones, prevén una estancia superior a un día. En estos parques se observa en los visitantes una mayor predisposición al gasto y al tiempo de espera para poder disfrutar de una atracción.

Es frecuente que un parque de destino añada a la tradicional oferta de atracciones una ambientación que suele ser monotemática, común a las instalaciones, las atracciones y los centros de restauración, de forma que, en general, el tema elegido inspira a todo el parque (tematización). Su oferta incluye un mayor número de servicios de restauración, hostelería y merchandising.

Muchos de estos parques tienen una política de tarifa única, que es considerablemente superior a la de los parques urbanos. También los períodos y horarios de apertura son menores que en las otras dos categorías de parques definidas anteriormente. Los parques de destino, por el mayor ingreso medio por

visitante que conllevan, son mucho más sensibles a las épocas de recesión económica.

Las tendencias recientes del sector han ido encaminadas hacia la tematización de los parques urbanos o a la construcción de parques exclusivamente de destino. En España existen cuatro parques urbanos y tres parques de destino. Estos últimos son de muy reciente construcción: Terra Mítica, en Benidorm, inaugurado en julio de 2000, Isla Mágica, en Sevilla, inaugurado en julio de 1997, y Port Aventura, en Tarragona, que se inauguró en mayo de 1995. De entre los parques urbanos, el Parque de Atracciones de Madrid está llevando a cabo un proceso de tematización que incluye, además de una nueva ambientación del parque, nuevas atracciones y mejores servicios. Asimismo, con la incorporación del Zoo-Aquarium de Madrid a Parques Reunidos, el Parque de Atracciones de Madrid está evolucionando para convertirse en un parque interurbano.

La demanda total del sector en los parques urbanos y de destino ha experimentado en los últimos años un ligero descenso del 6% (periodo 1997-1999), situándose en los 7,4 Mill. de visitas en 1999. Este ligero decrecimiento del mercado de parques de ocio fue debido al cierre del Parque de Atracciones de Montjuich y al sostenido aumento de precios aplicado por el Parques de Atracciones de Madrid en este periodo, con la consiguiente incidencia en el número de visitas al mismo. No obstante, siguiendo la tendencia de parques europeos, los ingresos de las empresas operadoras de parques de destino o parques urbanos sí han aumentado como consecuencia de un mayor ingreso medio por visitante.

De la cifra total de visitantes en 1999, 1,62 Mill. corresponden al Parque de Atracciones de Madrid, lo que le proporciona una cuota de mercado en el segmento de parques de destino y urbanos del 22% en 1999. El mercado en el periodo 1998-1999, según la información pública disponible sobre facturación, se reparte en las siguientes cuotas para las diez primeras empresas de ocio:

<b>Empresa</b>	<b>Tipo</b>	<b>1999</b>	<b>%</b>	<b>1998</b>	<b>%</b>
Port Aventura	Destino	<sup>(a)</sup> 15.000	31,4	13.385	30,7
<b>Parques Reunidos</b>	<b>Urbano</b>	<b>8.678</b>	<b>18,2</b>	<b>7.433</b>	<b>17,0</b>
Grupo Aspro Ocio	Urbano	7.268	15,2	6.474	14,8
P. Isla Mágica	Destino	3.331	7,0	3.865	8,9-
Loro Parque	Urbano	2.824	5,9	2.269	5,2
Mundo Submarino	Urbano	1.750	3,7	1.700	3,9
P. Zoológico de Barcelona	Urbano	1.115	2,3	1.072	2,5
P. d' Atraccions Tibidabo	Urbano	1.051	2,2	867	2,0
Aqualandia España	Urbano	n.d.	2,2	950 <sup>(a)</sup>	2,2
Benalmádena Atracciones	Urbano	738	1,5	706	1,6
Saleón	Urbano	530 <sup>(a)</sup>	1,1	496	1,1

**Nota:** Cifras en Mill. Pta.

(a) Estimaciones realizadas por la fuente

**Fuente:** DBK

Las expectativas de crecimiento del sector para los próximos cinco años son favorables. En este sentido, y a pesar de que el sector presenta fuertes barreras de entrada debido a la elevada inversión requerida, cabe destacar la apertura del parque Terra Mítica, en Benidorm, inaugurado en julio de 2000, la Ciudad de las Artes y de las Ciencias en Valencia, cuya primera fase se abrió al público en 1999 y el proyecto del parque "Warner Bros Movieworld" en San Martín de la Vega (Madrid). Este

parque será gestionado por la operadora estadounidense Time Warner y su inauguración está prevista para el año 2002.

Hay además, actualmente, en fase de estudio preliminar una veintena de proyectos, promovidos en su mayoría por ayuntamientos, diputaciones y gobiernos autonómicos

#### **IV.2.3.2. Parques zoológicos, acuarios y parques de la naturaleza**

El segmento de los parques zoológicos está compuesto por 17 parques en los que se exhiben animales en cautividad o semi-libertad, siendo el Zoo-Aquarium de Madrid (Parques Reunidos) y Parc Zoologic de Barcelona los de mayor número de especies y los más visitados.

El concepto de parque zoológico ha evolucionado en los últimos años, pasando del parque comercial al parque naturalista, en el que se persigue la mayor cercanía entre el hombre y el animal, la imitación del medio natural y la interacción de los visitantes con los animales. Se han comenzado a fomentar todo tipo de prácticas educativas y de conservación de las especies, proliferando así las exhibiciones, las reproducciones en cautividad y, en algunos casos, también, las terapias con animales.

La demanda total de este segmento ascendió en 1999 a 8,6 Mill. de visitantes, lo que representa un incremento del 3,6% respecto al año anterior. La facturación total del mercado ascendió, en 1999 a 12.000 Mill. Pta., un 12% más que en 1998.

Este incremento obedeció principalmente al aumento del gasto medio por visitante, si bien los parques zoológicos se caracterizan por ser los que menor número de puntos de restauración y vending ofrecen.

Recientemente se ha creado un nuevo concepto de parques zoológicos, con un componente marcadamente naturalista, que suelen denominarse “parques de la naturaleza”, y que compaginan fauna, medio ambiente, ocio y educación. En dichos parques, los animales se encuentran en semilibertad, en un entorno similar a sus hábitats de origen. Los parques de la naturaleza ofrecen la posibilidad de poder educar a jóvenes de manera activa y dinámica en contacto directo con el medio ambiente. La oferta más representativa está compuesta por el parque de Cabárceno, en Cantabria, Selwo, en Estepona, y Valwo, en Valladolid, estos dos últimos, pertenecientes a Parques Reunidos, fueron inaugurados en 1999.

#### **IV.2.3.3. Parques acuáticos**

Los parques acuáticos aparecen en España en 1984. Desde entonces, su número ha experimentado un notable crecimiento que ha venido moderándose en los últimos años debido a las elevadas inversiones necesarias para su construcción, al alargado periodo de retorno de las mismas y a su marcada dependencia de las condiciones climáticas que, en la mayoría de los casos, limitan su apertura a, aproximadamente, 100 días al año. En 1999, el segmento de los parques acuáticos facturó 11.000 Mill. Pta., un 10% más que en el año anterior.

Los parques acuáticos suelen registrar en un día medio de temporada una cifra entre las 1.500 y las 2.000 personas, pudiendo alcanzar su aforo en algunos casos hasta 6.000 personas durante los fines de semana. El precio medio de la entrada de adulto en un parque acuático en España durante 2000 oscila entre 1.725 y 2.400 Pta.

Los cinco parques acuáticos de Parques Reunidos se encuentran entre los doce parques más visitados de España.

Parques Acuáticos	Localización (Comunidad Autónoma)	Nº Visitantes en 1999 (en miles)
Marineland Tenerife	Canarias	573
Acquacity Mallorca	Baleares	373
<i>Aquópolis de Vila-seca</i>	<i>Cataluña</i>	<i>341</i>
Marineland Cataluña	Cataluña	297
Aquapark Torremolinos	Andalucía	235
Aquapark Mallorca	Baleares	221
<i>Aquópolis Villanueva de la Cañada</i>	<i>Madrid</i>	<i>214</i>
<i>Guadapark de Sevilla</i>	<i>Andalucía</i>	<i>192</i>
Aqualeón	Cataluña	187
<i>Aquópolis de Torrevieja</i>	<i>Valencia</i>	<i>141</i>
Aquasherry	Andalucía	128
<i>Aquópolis de Cullera</i>	<i>Valencia</i>	<i>93</i>

Fuente: DBK

#### IV.2.4. Competencia

Para los parques urbanos, la competencia está formada por todas las variedades de ocio, similares o alternativas, situadas en el área en la que se encuentra su público objetivo. Son, por tanto, competencia, tanto el cine, el teatro o la televisión como los centros comerciales y los otros parques de ocio de la zona.

Los parques de destino representan para los parques urbanos una competencia limitada ya que: (i) la proximidad de la población de los parques urbanos genera una repetición de visitantes superior y su visita es fruto de una decisión mucho más espontánea; (ii) el gasto per cápita requerido para la visita y el desplazamiento son muy superiores en los parques de destino y; (iii) con un número mayor de atracciones mecánicas, los parques urbanos generan mayores índices de repetición que los parques de destino, que cuentan con un mayor número de recorridos prefijados y más tematizados.

La existencia de parques de destino y la publicidad inducida a la realizada por éstos, actúa como catalizador de la demanda genérica en ocio al aire libre, lo cual puede afectar positivamente a otros parques establecidos en el mismo área de influencia. Así lo evidencia el benéfico efecto que sobre la afluencia al Parque Asterix, situado en las proximidades de París, tuvo la apertura, a pocos kms. de distancia, de Eurodisney. Por otra parte, en el caso de los parques de destino, la principal competencia la constituyen otros destinos turísticos o de ocio que atraigan a los visitantes que, de otro modo, podrían acudir a los parques.

Parques Reunidos no tiene participación en ningún parque de destino y, por tanto, la competencia a la que está expuesto es la localizada en el área geográfica donde se encuentra el mercado al que atiende. Ninguno de sus parques, incluyendo sus cuatro parques acuáticos, se encuentra en un radio de competencia directa con el parque de un competidor.

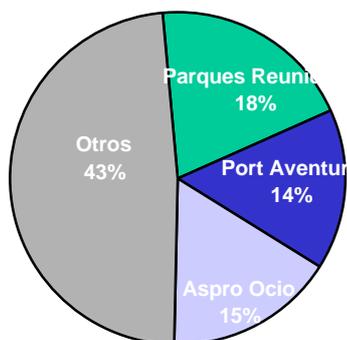
Esta situación, no obstante, se verá modificada en el caso del Parque de Atracciones de Madrid una vez que sea inaugurado, previsiblemente entre 2002 y 2003, el parque temático “Warner Bros Movieworld”, que estará ubicado a 25 Kms de Madrid.

En España, Aspro Ocio y Parques Reunidos son los únicos operadores de un conjunto de parques de ocio al aire libre con una línea de gestión centralizada en torno a una estrategia de grupo.

Tomando como punto de referencia el número de visitantes en 1999, Aspro Ocio, Parques Reunidos y el parque de destino Port Aventura - con una media superior o igual a tres millones de personas al año representan aproximadamente el 46,4% de las visitas a la totalidad de los parques de ocio, tal y como se puede observar en el siguiente gráfico:

**CUOTAS DE MERCADO DE LAS PRINCIPALES COMPAÑÍAS DE OCIO EN ESPAÑA EN 1999 (por número de visitantes)**

Total visitantes 1999 en mercado de ocio: 21,2 millones



### **IV.3. DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES ACTIVIDADES DEL GRUPO**

#### **IV.3.1. Estructura societaria**

La estructura societaria del grupo Parques Reunidos está compuesta por doce sociedades, de las cuales ocho tienen como actividad la explotación individual de una de las concesiones o títulos similares y una, Parques de la Naturaleza Selwo S.L., tiene como actividad la explotación de dos parques, uno en régimen de derecho de superficie (Selwo), y otro (Valwo), en régimen de propiedad. Las tres sociedades restantes no ostentan concesión administrativa o título similar alguno, y su constitución obedece a distintos objetos sociales.

Patriber, S.A. es una sociedad patrimonial que detenta una participación del 26,8% en Zoos Ibéricos, S.A., y fue adquirida como parte integrante de la compra del 100% de Zoos Ibéricos por Parques Reunidos en 1997. Leisure Park, S.A., constituida en 1999 en cumplimiento de la legislación vigente, tiene por objeto aglutinar las actividades de Parques Reunidos relacionadas con la explotación de máquinas y salones recreativos

en una sociedad diferenciada. Finalmente, en el año 2000, fue constituida Muchoparque, S.A. siendo sus promotores y accionistas Parques Reunidos, con una participación del 50%, y Media Bit, con idéntica participación. El objeto de esta sociedad es el desarrollo, explotación y comercialización del portal de internet mucoparque.com, que nace como un portal temático en torno a contenidos de ocio y está dirigido, preferentemente, al público infantil y juvenil así como a centros escolares y entidades educativas. Muchoparque.com fue inaugurado el pasado 28 de Julio de 2000.

<b>Sociedad dominante</b>	<b>Sociedades dependientes</b>	<b>Actividad</b>	<b>Entidad Concedente</b>	<b>Título de explotación</b>
Parques Reunidos, S.A.		Explotación del Parque de Atracciones de Madrid	Ayuntamiento de Madrid	Concesión administrativa
100%	Teleférico de Rosales, S.A.	Explotación del Teleférico de Rosales y del Balcón de Rosales	Ayuntamiento de Madrid	Concesión administrativa
100%	Explotación Ocio S.A.	Explotación del Aquópolis de Villanueva de la Cañada	Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada	Derecho de superficie
100%	Acquapark de Torrevieja, S.A.	Explotación del Aquópolis de Torrevieja	Ayuntamiento de Torrevieja	Arrendamiento de inmueble
100%	Sistemas Técnicos	Explotación del Guadalpark de Sevilla	Ayuntamiento de Sevilla	Concesión administrativa
100%	Acqua Park, S.A.	Explotación del Aquópolis de Vila-seca	Ayuntamiento de Vila-seca	Concesión administrativa
98,6%	Parques del Mediterráneo,	Explotación del Aquópolis de Cullera	Ayuntamiento de Cullera	Arrendamiento de terrenos
100%	Parques de la Naturaleza Selwo,	Explotación de los Parques de la Naturaleza Selwo y	Ayuntamiento de Estepona (para Selwo)	Derecho de superficie (Selwo) y propiedad (Valwo)
100%	Leisure Park, S.A.	Explotación de máquinas recreativas		
50%	Muchoparque, S.A.	Explotación del portal de ocio en internet	n.p.	Propiedad
100%	Patriber Dos, S.A.			
73,2%	26,8% Zoos Ibéricos, S.A.	Explotación del Zoo Aquarium de Madrid	Ayuntamiento de Madrid	Concesión administrativa

- (a) A 31 de diciembre de 1999, Explotación Ocio, S.A. posee una participación en Teleférico de Rosales, S.A. inferior al 1%.
- (b) A 31 de Diciembre de 1999, Teleférico de Rosales S.A. posee pequeñas participaciones, inferiores al 2% del capital, en las sociedades del Grupo: Explotación Ocio, S.A., Aquapark de Torrevieja, S.A., Sistemas Técnicos Andaluces,S.A., Aquapark, S.A., Patriber Dos, S.A., Parques de la Naturaleza Selwo, S.L. y Leisure Park, S.A.

#### IV.3.2. Características básicas de las Concesiones de Parques Reunidos

Los negocios de Parques Reunidos se operan en régimen de concesión administrativa y derecho de superficie, con tres excepciones: (i) Acquapark de Torrevieja, S.A., cuyo régimen de explotación es el de arrendamiento de inmueble; (ii) Parques del Mediterráneo, que explota el Aquópolis de Cullera sobre un terreno de titularidad mixta: parte del mismo es propiedad del Ayuntamiento de Cullera, el cual se lo ha arrendado a la sociedad por espacio de 49 años para la construcción y explotación del parque. El terreno restante es propiedad Parques del Mediterráneo, S.A. y (iii) el parque Valwo, en Valladolid, que es propiedad de Parques Reunidos a través de Parques de la Naturaleza Selwo S.L. Estos derechos de explotación son otorgados por los respectivos ayuntamientos y garantizan la exclusividad del uso de los terrenos cedidos durante la vigencia de los mismos (*ver punto IV.4.1.*). También establecen que tanto el suelo como el inmovilizado revertible pasarán a la entidad cedente al término del plazo para el que han sido concedidas (sin pago de importe alguno), salvo que se otorgue la prórroga del derecho de explotación. La exclusividad del uso del terreno para las actividades especificadas en el pliego de las concesiones, no implican que los ayuntamientos respectivos hayan cedido en exclusiva el derecho a explotar la actividad en esa área geográfica concreta, pudiendo otorgar otras concesiones para desarrollar parques de ocio sobre otros terrenos.

El titular de la explotación está obligado al pago de un canon anual al ayuntamiento cedente mientras explote su titularidad. Este canon puede ser fijo, variable o mixto. Para el caso de Zoo-Aquarium de Madrid, dicho canon consiste en la entrega de entradas y, en los demás casos, representan cantidades poco significativas, cuyo cálculo e importe se detallan en la siguiente tabla:

Sociedad	Canon Fijo	Canon Variable	Importe total pagado en 1999 (Mill. Pta.)
Parque de Atracciones Casa de Campo Madrid (Parque de)	20.000.000 Pta.	15 pta. Por visitante con un mínimo de 2,5 Mill. visitantes y, adicionalmente un 0,0015 por mil sobre el presupuesto de las obras e instalaciones del Parque.	57,5
Explotación Ocio, S.A, (Aquópolis de Villanueva de la Cañada)	3.000.000 Pta.	No existe canon variable	3,0
Aquapark Torrevieja (Aquópolis de Torrevieja)	8.931.000 Pta., que se actualizan anualmente según IPC	No existe pago por canon variable	8,9
Sistemas Técnicos Andaluces (Guadapark de Sevilla)	5.789.000 Pta, que se actualizan anualmente según IPC	No existe pago por canon variable	5,8
AcquaPark, S.A (Acquapark de Vila-seca)	20.000.000 Pta. , que se actualizan anualmente según IPC a partir del año 2006	No existe pago por canon variable	20,0
Parques del Mediterráneo, S.A. (Aquópolis de Cullera)	750.000 Pta que se incrementan a razón de 25.000 Pta / año	No existe pago por canon variable	0,8

Sociedad	Canon Fijo	Canon Variable	Importe total pagado en 1999 (Mill. Pta.)
<b>Teleférico de Rosales, S.A</b> (Teleférico de Madrid y Balcón de Rosales)	1.460.000 Pta.	Si el número anual de viajeros es superior a 640.000, deberá abonarse entre un 1% y un 2% más de la cifra de ingresos <sup>(1)</sup>	1,5
<b>Zoos Ibéricos, S.A</b> (Zoo Aquarium de Madrid)	Entrega de 45.000 entradas	No existe.	
<b>Parques de la Naturaleza Selwo S.L.</b> (Selwo)	Entrega de entradas por valor de 16.293.615Pta más un pago de 7.067.000 Pta por el derecho de superficie de la finca "Sabana Africana." <sup>(2)</sup>	No existe.	n.a.
<b>Parques de la Naturaleza Selwo S.L</b> (Valwo)	No aplica	No aplica	n.a.

(1) Este porcentaje se determinará según la siguiente escala: 1% de los ingresos si hay entre 640.000 y 1.000.000 de viajeros; 1,5% de los ingresos si el número de viajeros se encuentra entre 1.000.001 y 1.500.000; 2% de los ingresos si el número de viajeros ha sido superior a 1.500.000.

(2) Cifra correspondiente al primer año de explotación. A partir de éste se actualizará en base a la inflación.

Igualmente, el mantenimiento de los derechos de concesión y contratos similares están sujetos al cumplimiento de ciertas condiciones impuestas por los ayuntamientos propietarios de dichos terrenos. En general, y para todas las explotaciones, el concesionario debe cumplir dos condiciones básicas para evitar la resolución del acuerdo de concesión o contrato de cesión por parte de las autoridades locales correspondientes:

- **Conservación:** el concesionario debe mantener en buen estado de conservación todo el recinto, para lo cual realizará a su costa las obras necesarias para garantizarlo, previa notificación o según el caso, la aprobación de los proyectos por parte de los ayuntamientos correspondientes.
- **Explotación:** el concesionario vigilará el funcionamiento de las instalaciones y revisará los mecanismos de las mismas para garantizar la seguridad de los usuarios.

Hasta la fecha, el cumplimiento por parte de Parques Reunidos de estas obligaciones ha sido estricto y, en este sentido, no se ha producido ninguna reclamación o sanción administrativa ni judicial relevante respecto a la conservación o explotación de los parques.

Por otra parte, las distintas concesiones y los contratos de cesión establecen diversas causas de extinción que, en general, pueden resumirse en: (i) finalización del plazo para el que fue otorgada la concesión o estipulado el contrato; (ii) incumplimiento de las bases del concurso de concesión por parte del concesionario o de las obligaciones del contrato; (iii) quiebra de la sociedad explotadora; (iv) mutuo acuerdo; (v) rescate de la concesión realizado por la Administración, fundamentado en razones de interés público en ciertos casos, con derecho a una indemnización; (vi) destrucción total de las instalaciones o parcial superior a un 50% de su valor; (vii) abandono o renuncia por el titular de la explotación.

En el supuesto excepcional de resolución unilateral o el rescate de la concesión fundamentada en un interés público o por incumplimiento de las obligaciones, se perderán las garantías pertinentes y se extinguirán todos los derechos de explotación

otorgados a la sociedad concesionaria en cuyo caso corresponderán las indemnizaciones pertinentes con los términos de la concesión o, en su caso, que puedan ser establecidas judicialmente. Finalizadas las concesiones o contratos de cesión, se producirá una reversión de las obras e instalaciones realizadas en los parques en perfecto estado de conservación.

La reversión origina la necesidad de efectuar, durante la vigencia de la concesión, dotaciones a un fondo de reversión adicional a la amortización normal de los activos, en aquellos casos en que su vida útil exceda el período de la concesión. Desde el punto de vista fiscal, la normativa aplicable hasta 1995 permitía dotaciones a este fondo adicionales a las necesarias. Esta posibilidad fue utilizada por Parques Reunidos, S.A. hasta 1995, dando lugar a un exceso de fondo acumulado que es señalado en sus informes de auditoría de los años 1996 a 1999, así como en los informes de auditoría sobre cuentas consolidadas del Grupo de los mismos ejercicios. Esta situación, aunque por importes mucho menores, ha tenido lugar también en Acquapark Torre Vieja, S.A.

La concesión administrativa está asentada sobre un principio de “**equilibrio económico-financiero**” entre la entidad concedente y la entidad concesionaria. Este principio implica que un mayor gasto por inversión sobre el plan previsto inicialmente en la concesión debería ser compensado bien con un aumento del plazo de concesión o con un aumento de las tarifas aplicables o bien con una combinación de ambas. No obstante, la aplicación de tal principio está sometido a una negociación y autorización final del ayuntamiento que otorgó la concesión o derecho de uso.

Parques Reunidos tiene libertad de fijación de tarifas en todas las sociedades que explotan los parques acuáticos y en los parques que explota Parques de la Naturaleza Selwo, S.L. Por el contrario, en el resto de sociedades que componen el Grupo, las tarifas vienen fijadas por las condiciones incluidas en el pliego de la concesión, fijándose una revisión de las mismas en función de la evolución anual del IPC, que es automática y que no precisa aprobación previa. Adicionalmente, Parques Reunidos puede solicitar una revisión de las bases tarifarias en el caso en el que se hayan realizado inversiones que hagan necesario el restablecimiento del equilibrio mencionado.

La siguiente tabla resume el sistema tarifario para todas las sociedades del Grupo:

Sociedad	Sistema de Precios	Fecha de la última revisión de la estructura de tarifas	Revisión de los Precios
<b>Parque de Atracciones</b>	Revisable automáticamente	1998	A partir del año 2000 según IPC <sup>(1)</sup>
<b>Teleférico de Rosales</b>	Revisable automáticamente	1991	Anual según IPC <sup>(1)</sup>
<b>Aquópolis de Torre Vieja</b>	Libertad de fijación de tarifas	Inicio de la concesión	n.a.
<b>Guadapark</b>	Libertad de fijación de tarifas	Inicio de la concesión	n.a.
<b>Aquópolis de Madrid</b>	Libertad de fijación de tarifas	Inicio de la concesión	n.a.
Sociedad	Sistema de Precios	Fecha de la última revisión de la estructura de tarifas	Revisión de los Precios
<b>Aquópolis de Salou</b>	Libertad de fijación de tarifas	Inicio de la concesión	n.a.

<b>Aquópolis de Cullera</b>	Libertad de fijación de tarifas	Inicio de la concesión	n.a.
<b>Zoos-Aquarium</b>	Revisable automáticamente	1994	Anual según IPC
<b>Selwo</b>	Libertad de fijación de tarifas	n.a.	n.a.
<b>Valwo</b>	Libertad de fijación de tarifas	n.a.	n.a.

<sup>(1)</sup>En el Pleno de 30 de Noviembre de 1998, fue aprobada como medida compensatoria por las inversiones realizadas, la nueva estructura de precios a aplicar a partir del año 2000, condicionada a que las inversiones requeridas se realicen en los términos de las concesiones. Los precios correspondientes a los ejercicios de 1998 y 1999 fueron establecidos por el Pleno de Madrid de 1996.

En función de cada situación concreta, Parques Reunidos ha pretendido obtener compensación mediante el incremento de tarifas (como es en el Parque de Atracciones) o la extensión del plazo de la concesión (como puede ser en el Zoos Ibéricos y Acquapark).

#### **IV.3.3. Canales de Comercialización**

Los canales de comercialización del Grupo dependen del tipo de público objetivo de cada negocio. En la mayoría de los parques del Grupo, la comercialización es llevada a cabo por la propia estructura, realizándose tan sólo un 20% de las ventas a través de canales de distribución externos. Por el contrario, en el caso del parque acuático de Vila-seca, esta proporción se incrementa hasta el 90% aproximadamente, debido a la necesidad de acceder al punto de origen de los turistas. Para lograrlo, se recurre generalmente a las agencias de viaje, los tour-operadores y a los vídeos promocionales en los hoteles de destino.

Adicionalmente, Parques Reunidos tiene suscritos sendos acuerdos con la Caixa y Caja Madrid para la venta de entradas anticipada a través de sus redes de cajeros automáticos, si bien ésta es residual.

#### IV.3.4. Evolución de las principales magnitudes financieras

A continuación se presentan las principales magnitudes financieras de la compañía.

#### PARQUES REUNIDOS: PRINCIPALES MAGNITUDES FINANCIERAS CONSOLIDADAS

	1999	1998	1997
<b>Número de visitantes agregado</b> <sup>(1)</sup>	3.759.507	3.679.972	3.150.456
<b>Total Ingresos</b>	9.447	7.838	6.101
<b>Márgen de explotación</b> <sup>(2)</sup>	33,2%	30,6%	26,4%
<b>Beneficio Neto</b>	1205	801	506
<b>Total Activo</b>	28.134	20.477	15.667
<b>Apalancamiento</b> <sup>(3)</sup>	40,3%	45,4%	51,2%
<b>Fondos Propios</b>	9.559	4.911	4.113
<b>Cash Flow</b> <sup>(4)</sup>	2.407	1.781	1.347

**Nota:** Cifras en Mill. Pta. excepto visitantes y ratios

- (1) Esta cifra no incluye el número de visitantes de las instalaciones del Balcón de Rosales
- (2) Beneficio antes de impuestos, intereses, amortizaciones y dotación al fondo de reversión sobre total ingresos
- (3) Definido como endeudamiento neto/total activo.
- (4) Definido como beneficio neto + amortización+ dotación al fondo de reversión.

#### a) Detalle de las Cuentas de Resultado consolidadas

	1999	1998	1997
Importe Neto de Cifra de Negocios	8.679	7.433	5.979
Otros Ingresos	769	405	122
<b>Total Ingresos</b>	9.447	7.838	6.101
Gastos operativos	6.310	5.441	4.492
<b>Beneficio de Explotación</b>	3.137	2.397	1.609
Dotación al fondo de reversión	32	77	69
Amortizaciones	1.170	903	772
Ingresos financieros / (gastos)	(339)	(432)	(297)
<b>Beneficio de actividades ordinarias</b>	1.596	985	471
Ingresos extraordinarios / (gastos)	54	141	161
<b>Beneficios antes de Impuestos</b>	1.649	1.126	632
Impuesto de Sociedades	455	325	126
<b>Beneficio Neto del Ejercicio</b>	1.194	801	506
<b>Beneficio atribuido a sociedad dominante</b>	1.205	801	506

**Nota:** Cifras en Mill. Pta.

El beneficio de explotación antes de amortizaciones se ha incrementado un 95% entre 1997 y 1999, pasando de 1.609 Mill. Pta. a 3.137 Mill. Pta. Estos importes representan un margen de explotación del 33,2%, 30,6 % y 26,4% en 1999, 1998 y 1997, respectivamente.

El incremento de las amortizaciones se debe principalmente a las fuertes inversiones acometidas en los últimos años por Parques Reunidos.

Los gastos financieros contabilizados por el Grupo son, principalmente, los correspondientes al pago de los intereses de la deuda financiera, cuyo saldo al final de los ejercicios 1999, 1998 y 1997 asciende a 11.590, 10.380 y 8.070 Mill. Pta., respectivamente (*ver cuadro siguiente*). Este incremento de la deuda es el resultado de la financiación del plan de adquisiciones e inversiones en mejoras de Parques Reunidos durante el período considerado, si bien el entorno favorable de tipos de interés ha permitido reducir la carga financiera.

Los ingresos extraordinarios ascendieron a 54, 141 y 161 Mill. Pta. en 1999, 1998 y 1997 respectivamente. Los mayores importes resultaron principalmente, en 1998, de las bajas de inmovilizado material generadas en el proceso de modernización del Parque de Atracciones, que ascendieron a más de 200 Mill. Pta., y en 1997, de la aplicación del exceso del fondo de reversión derivado de la ampliación del período de concesión en quince años del parque acuático Aquópolis de Vila-seca.

El beneficio neto del grupo en los ejercicios de 1999, 1998 y 1997 fue de 1205, 801 y 506 Mill. Pta., lo que representa unas variaciones del 50,4% en 1999 y del 58,3% en 1998. El incremento del beneficio neto en 1999 obedeció al importante aumento de los ingresos, propiciado por la excelente evolución del ingreso per cápita, y a la reducción de los gastos financieros que ha supuesto la favorable coyuntura en los tipos de interés. En 1998 estuvo provocado principalmente por la inclusión de un año completo de resultados del Zoo de Madrid y de la mejora de márgenes obtenida tras las inversiones realizadas en los parques.

Parques Reunidos se acoge al régimen de tributación fiscal consolidada, lo que permite a la matriz disfrutar de las bases imponibles negativas generadas por todas las compañías que integren el grupo fiscal consolidable. A 31 de diciembre de 1999, Parques Reunidos tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar por valor de 1.031 Mill. Pta., procedentes principalmente de Parques del Mediterráneo, S.A.

b) *Detalle de los Balances de Situación consolidados*

La siguiente tabla presenta las principales magnitudes de los balances de situación consolidados para los ejercicios a 31 de diciembre de 1999, 1998 y 1997.

	1999	1998	1997
<b>ACTIVO</b>			
<b>Gastos de establecimiento</b>	537	21	15
<b>Inmovilizado inmaterial</b>	5.814	3.201	1.988
<b>Inmovilizado material</b>	19.516	13.666	10.355
<b>Inmovilizado financiero</b>	5	15	21
<b>Total Inmovilizado</b>	25.872	16.903	12.379
<b>Fondo comercio consol.</b>		1.083	2.076
<b>Gastos a distribuir en varios ejercicios</b>	206	161	194
<b>Activo circulante</b>	1.665	1.074	704
<b>Tesorería + IFT<sup>(1)</sup></b>	391	1.256	314
<b>Total Activo</b>	28.134	20.477	15.667

<b>PASIVO</b>			
<b>Capital Suscrito</b>	885	796	796
<b>Reservas</b>	7.469	3.314	2.811
<b>Beneficio Ejercicio</b>	1.205	801	506
<b>Total Fondos Propios</b>	9.559	4.911	4.113
<b>Intereses de Socios Externos</b>	48	400	0
<b>Ingresos a distribuir en varios ejercicios</b>	293	47	50
<b>Fondo de Reversión</b>	1.188	1.159	1.929
<b>Provisiones para riesgos y gastos</b>	410	493	535
<b>Deuda Financiera a largo plazo</b>	11.118	10.159	6.504
<b>Otro pasivo a largo plazo</b>	733	409	80
<b>Deuda financiera a corto plazo</b>	472	222	1.566
<b>Otro pasivo a corto plazo</b>	4.313	2.677	890
<b>Total Pasivo</b>	28.134	20.477	15.667

**Nota:** Cifras en Mill. Pta.

<sup>(1)</sup> Incluye acciones de la sociedad dominante

La mayor parte del inmovilizado material de las sociedades consolidadas está integrado por activos revertibles al término de las distintas concesiones administrativas. Como consecuencia de un exceso de dotaciones al fondo de reversión y a las amortizaciones efectuadas por las sociedades consolidadas, a 31 de diciembre de 1999, 1998 y 1997 el saldo registrado a dichas fechas era excesivo en relación con los términos de las distintas concesiones. El exceso resultante ascendía a 552 Mill. Pta., 628 Mill. Pta. y 829 Mill. Pta. respectivamente. En consecuencia, de efectuarse las correcciones necesarias al fondo de reversión, éstas supondrían un incremento de los fondos propios consolidados de los ejercicios 1999, 1998 y 1997 por dichos importes, antes de tener en cuenta el impuesto diferido que sería aplicable.

La proporción del inmovilizado material revertible respecto al total inmovilizado material (cifras brutas) al 31 de diciembre de 1999, 1998 y 1997 era de 88%, 96% y 95%, respectivamente.

### IV.3.5. Gestión financiera

#### IV.3.5.1. Estructura de capital

Las inversiones se han financiado mediante la totalidad de los recursos generados, el endeudamiento, aprovechando la solvencia del Grupo y la reducción del coste de la deuda como consecuencia de la caída de los tipos de interés, y los recursos allegados a través de la oferta pública de suscripción de acciones, efectuada con ocasión de la salida a bolsa del Grupo en Mayo de 1999.

En lo que respecta a su estructura financiera, Parques Reunidos siempre ha pretendido mantener un equilibrio adecuado entre deuda y recursos propios. Un análisis de la estructura de capital mediante ratios de apalancamiento puede observarse en la siguiente tabla:

	1999	1998 <sup>(1)</sup>	1997
Endeudamiento financiero c/p (EFCP)	472	222	1.566
Endeudamiento financiero l/p (EFLP)	11.118	10.159	6.504
Endeudamiento financiero total (EFT)	11.590	10.381	8.070
Endeudamiento financiero neto (EFN)	11.199	9.125	7.756
Total activo (TA)	28.134	20.477	15.667
Fondos Propios (FFPP)	9.559	4.911	4.113
<b>Ratios</b>			
EFN <sup>(2)</sup> /FFPP	117,2%	185,8%	188,6%
EFN/(FFPP+EFN)	53,9%	65,0%	65,4%
EFN/TA	39,8%	44,6%	49,5%

**Nota:** Cifras en Mill. Pta., excepto ratios

(1) Las cifras relativas al endeudamiento financiero neto incluyen 1.000 Mill. Pta., importe que figuran en el balance y que constituyen parte del pago correspondiente a la adquisición de Parque de la Naturaleza Selwo, S.L.

(2) EFN (endeudamiento financiero neto) = deuda bancaria L.P. + Obligaciones + deuda bancaria C.P.- Tesorería – Inversiones financieras temporales - Autocartera

Parques Reunidos modificó en 1998 su estructura de endeudamiento a través de un préstamo y crédito sindicado a largo plazo (con vencimiento en el año 2005), por importe de 7.200 Mill. Pta., ampliable a 9.000 Mill. Pta., que en la actualidad se haya plenamente dispuesto y cuyo objeto ha sido refinanciar la deuda y financiar el proceso de adquisiciones del Grupo.

Las condiciones específicas del préstamo exigen que, durante la vigencia del préstamo y crédito sindicado, Parques Reunidos mantenga los siguientes ratios: (i) una relación mínima de 1,30 veces entre el cash flow anual disponible para el servicio de la deuda y el servicio de la deuda, (ii) una relación mínima de 5/1 (año 1999), 6/1 (año 2000), 7/1 (año 2001), 8/1 (año 2002), 9/1 (año 2003), 10/1 (año 2004) y 11/1 (año 2005) entre el beneficio de explotación y los resultados financieros negativos, (iii) una relación mínima de 1,6 (año 1999), 1,30 (cierre 2000), 0,95 (cierre 2001), 0,65 (cierre

2002), 0,45 (cierre 2003) y 0,25 (cierre 2004 y 2005) entre la deuda financiera con coste y los fondos propios (iv) un importe mínimo de la cifra de fondos propios al cierre del ejercicio de 5,5 miles de Mill. Pta. (1999), 6,5 miles de Mill. Pta. (2000), 7,5 miles de Mill. Pta. (2001), 8,5 miles de Mill. Pta. (2002), 9,5 miles de Mill. Pta. (2003), 10,5 miles de Mill. Pta. (2004), 11,5 miles de Mill. Pta. (2005).

A la fecha de registro de este Folleto Informativo las aludidas condiciones exigidas por el préstamo sindicado respecto de los estados financieros consolidados de Parques Reunidos a 31 de diciembre de 1999 habían sido debidamente verificadas y convalidadas.

Finalmente, Parques Reunidos deberá contar con el consentimiento previo de la mayoría de las entidades participantes en el sindicato antes de realizar adquisiciones, joint ventures, o fusiones fuera de las que afecten a su negocio habitual. Este consentimiento será necesario también para contraer deuda adicional a largo plazo.

En abril de 1999 Parques Reunidos realizó una emisión de obligaciones convertibles por importe de 289 Mill. Pta., destinada, conjuntamente con la ampliación de capital efectuada en mayo de ese mismo años por importe de 3.449 Mill. Pta., a financiar el plan de expansión del Grupo.

#### **IV.3.5.2. Fondo de maniobra y gestión de tesorería**

Tal y como se detalla en la tabla siguiente, a 31 de diciembre, Parques Reunidos presenta un fondo de maniobra de explotación negativo, que surge como consecuencia de los cobros al contado implícitos en la actividad.

<i>(31/diciembre)</i>	<b>1999</b>	<b>1998</b>	<b>1997</b>
<b>Fondo de maniobra de explotación <sup>(1)</sup></b>	(2.634)	(1.608)	(228)
<b>Fondo de maniobra neto <sup>(2)</sup></b>	(2.715)	(574)	(1.481)
<b>Fondo de maniobra financiero <sup>(3)</sup></b>	(3.184)	(957)	(1.628)

**Nota:** Cifras en Mill. Pta.

<sup>(1)</sup> Existencias + deudores - acreedores comerciales - otros acreedores

<sup>(2)</sup> Fondo de maniobra de explotación - deudas con entidades de crédito c.p + inversiones financieras temporales + tesorería+ Acciones Sociedad Dominante

<sup>(3)</sup> Fondo de maniobra neto sin existencias

No obstante, el aumento registrado en 1999 en el saldo negativo del fondo de maniobra se debe al pago aplazado de 2.500 Mill. Pta. por la compra Parques de la Naturaleza Selwo, S.L. por Parques Reunidos.

La capacidad de generación de caja ha posibilitado que el crecimiento del Grupo haya sido, en gran medida, autofinanciado limitando el recurso al endeudamiento financiero.

#### **IV.3.5.3. Situación fiscal**

Las operaciones de las sociedades de Parques Reunidos están gravadas principalmente por el Impuesto de Sociedades y el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Parques Reunidos está sometido a la legislación fiscal común aplicable a los grupos de sociedades y, conforme a la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto de Sociedades, está acogido al régimen de consolidación fiscal. En 1999, a efectos fiscales, no fueron incluidas dentro de dicho régimen las sociedades Parques de la Naturaleza Selwo S.L. y Parques del Mediterráneo, S.A. por no cumplir los requisitos establecidos en la normativa fiscal para su aplicación.

A 31 de diciembre de 1999 el montante de las bases imponibles negativas pendientes de compensar en ejercicios futuros ascendía a 1.031 Mill. Pta., procedentes, en su práctica totalidad de Parques del Mediterráneo, S.A., sociedad que fue adquirida por el Grupo en 1999.

En relación con el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), las sociedades del Grupo se acogen a la legislación fiscal común, no estando ninguna de las sociedades de Parques Reunidos sometida a alguno de los regímenes especiales ni realizando ninguna de ellas, con carácter habitual, operaciones exentas de IVA.

Parques Reunidos tiene interpuestos recursos administrativos por considerarse, al ser un concesionario de servicios públicos, exento de los impuestos de bienes inmuebles y el impuesto de actividades económicas. Actualmente se ha reconocido la exención de más del 50% (en el IBI) en algunas sociedades y la exención total (en el IAE) (*ver sección 4.10. "Litigios y Arbitrajes"*) en Zoos Ibéricos. Parques Reunidos y Teleférico se encuentran en trámite de recurso al Tribunal Supremo para lograr la exención total de este impuesto. También están pendientes de fallarse definitivamente los recursos contra las actas levantadas por el Gravamen Complementario sobre la Tasa Fiscal del Juego.

Parques Reunidos cree que los trámites abiertos a recurso tienen altas posibilidades de resolverse a favor de la Compañía, habiendo provisionado, no obstante, todas las cantidades objeto de las reclamaciones. A 31 de diciembre de 1999 Parques Reunidos tenía provisionado 259 Mill. Pta. en concepto de cobertura de estos posibles riesgos.

#### **IV.3.5.4 Gestión de Riesgos y Seguros**

Parques Reunidos tiene contratados seguros de daños y de responsabilidad civil para cubrir tanto los accidentes que repercutan en sus activos como las obligaciones surgidas por daños y perjuicios, lesiones o pérdidas que afecten a las personas en los parques. La cobertura máxima es de 8.100 Mill. Pta. para los seguros de responsabilidad civil.

#### IV.3.6. Principales magnitudes operativas del Grupo

Las principales magnitudes operativas del Grupo se detallan en la siguiente tabla:

##### PRINCIPALES MAGNITUDES ECONÓMICAS Y OPERATIVAS DE PARQUES REUNIDOS (1999)

	<i>Visitantes</i>	<i>Cifra neta de negocios</i>	<i>BAAII</i>	<i>BAlI</i>	<i>Bº. Neto</i>
<b>Parque de Atracciones de Madrid</b>	1.628.000	4.307	1.584	1.041	464
<b>Aquópolis de Madrid</b>	214.485	479	173	71	48
<b>Aquópolis de Torrevieja</b>	141.371	289	126	82	59
<b>Guadapark (Sevilla)</b>	191.583	341	119	78	58
<b>Aquópolis de Vila-seca</b>	340.621	736	325	235	153
<b>Aquópolis de Cullera <sup>(1)</sup></b>	93.026	156	(19)	(56)	(332)
<b>Zoo-Aquarium de Madrid</b>	861.066	1.747	414	150	170
<b>Parques de la Naturaleza <sup>(2)</sup></b>	105.579	247	(15)	(71)	(86)
<b>Teleférico de Rosales</b>	183.776	326	74	43	36
<b>Consolidado</b>	<b>3.759.507</b>	<b>8.679</b>	<b>3.137</b>	<b>1.935</b>	<b>1.205</b>

**Nota:** Cifras en Mill. Pta. excepto el número de visitantes

(1) Cifras del ejercicio anual completo del Aquópolis de Cullera que recoge un importante cargo en concepto de regularización de pérdidas imputables a ejercicios anteriores, y por tanto, no atribuibles al resultado consolidado de Parques Reunidos, cuya primera toma de participación en el acuático se realizó en Mayo de 1999.

(2) Valwo y Selwo se inauguraron en mayo y noviembre de 1999 respectivamente, por lo que no incorporan un ejercicio completo de actividad.

#### IV.3.7. Parque de Atracciones de Madrid

##### IV.3.7.1. Descripción de las actividades

El Parque de Atracciones está situado en la Casa de Campo de Madrid, a 700 metros aproximadamente del Zoo-Aquarium, y tiene una extensión de 20 hectáreas, de las que actualmente se utilizan, aproximadamente, sólo 15, incluyendo las oficinas centrales de Parques Reunidos. La cercanía de la Casa de Campo con el centro de Madrid le proporciona una ubicación privilegiada, a la que hay que añadir la posibilidad de acceso directo por Metro y por autobuses públicos. Adicionalmente, existe un aparcamiento para vehículos con 1.200 plazas. La concesión administrativa del Parque de Atracciones tiene vigencia hasta el año 2026.

En su recinto hay instaladas cuarenta atracciones que tienen una capacidad conjunta para 24.000 visitantes/hora aproximadamente, y que se clasifican en mecánicas (con un mayor índice de repetición de los visitantes, como, por ejemplo, el Tornado o la Lanzadera), temáticas (por ejemplo, los Rápidos), visitables (con un índice diario de repetición de los visitantes inferior, como, por ejemplo, el Teatro de la Naturaleza) o de espectáculo (como el Viejo Caserón).

El Parque de Atracciones ofrece también otros servicios: un pabellón de exposiciones con una superficie cubierta de 1.000 m<sup>2</sup>, "El Palenque", inaugurado en 1998 y en el que se albergan exposiciones temporales; un auditorio, en el que se realizan todo tipo de actuaciones repartidas a lo largo de la temporada y que ha sido cubierto e inaugurado en 1999; salas de recreativos y pasatiempos. La oferta del Parque de Atracciones se completa con 29 puntos de restauración, dos tiendas de recuerdos, 6

puestos de merchandising anexos a atracciones y 8 puntos de servicio de fotografía de recuerdo.

Desde que fuera inaugurado en 1969 y hasta 1995, el Parque de Atracciones no había prácticamente adaptado su oferta de atracciones y ocio a las cambiantes exigencias de la demanda actual por lo que, en dicho año, Parques Reunidos inició un ambicioso plan de inversiones que fue aprobado por el Ayuntamiento de Madrid. Se iniciaba así un proceso de renovación de las atracciones y del diseño del parque en general con vistas a equiparlo con los de mayor prestigio de Europa.

Entre 1996 y 1999, las inversiones realizadas por Parques Reunidos en el Parque de Atracciones ascienden a 6.089 Mill. Pta., siendo su valor de reposición en el mercado muy superior, como ponen de manifiesto los informes realizados por las empresas especializadas Intamin y Global International.

El plan de inversiones se está materializando con la renovación de todas las instalaciones y atracciones del Parque en torno a cinco áreas tematizadas, así como con la inauguración de atracciones vanguardistas, algunas de ellas únicas en España.

- **El área de la naturaleza**, pensada para un público familiar, presenta un entorno natural con grandes espacios abiertos y se caracteriza por la utilización de materiales tales como piedra, madera y vegetación para la decoración de las atracciones, viales, mobiliario urbano y señalización que crean una unidad estética. Sus principales novedades son la atracción Los Fiordos (un recorrido tipo “splash”), La Selva (un teatro de muñecos accionados por robótica) y el pabellón de exposiciones El Palenque, inaugurados en 1998, así como Los Rápidos (un recorrido tipo “rafting”), inaugurado en 1996. Asimismo, se ha dotado el área con nuevas instalaciones de gastronomía tematizadas, incluyendo el recinto de tascas La Venta del Pinar, el Café Tropical, la Heladería Tropical y la terraza El Mirador. El área de la naturaleza ha requerido unas inversiones de 1.388 Mill. Pta. entre 1996-1999.
- **El área del maquinismo**, dirigida a un público joven y ambientada con elementos de la revolución industrial en la decoración de las atracciones y todos los elementos, es el área del Parque con mayor número de atracciones mecánicas. Además de la remodelación estética, el plan de inversiones ha permitido la inauguración de un gran número de atracciones punteras dentro del sector, como son La Máquina (una atracción mecánica con giros y movimientos pendulares), La Lanzadera (una caída libre desde 63 metros de altura a 80 km por hora), El Tornado (una vertiginosa montaña rusa de última generación), que han acrecentado sensiblemente la oferta de emociones fuertes que el visitante demanda. Al mismo tiempo se han creado nuevos espacios donde el disfrute del visitante gira en torno a actividades más reposadas pero igualmente entretenidas. Así pues, en 1998, se inauguró la nueva plaza de pasatiempos El Poblado, donde se puede disfrutar de una amplia variedad de máquinas recreativas equipadas con las últimas tecnologías en ocio interactivo. Las inversiones destinadas a este área han ascendido a 2.080 Mill. Pta. en 1996-1999.
- **El área de la tranquilidad**, pensada para un público de todas las edades, presenta un entorno destinado al paseo y descanso, con calles adoquinadas y áreas ajardinadas. Esta zona ha sido dotada con distintas atracciones de recorrido que son visitadas a bordo de vagonetas o barcas, y permiten recorrer itinerarios con distintos motivos temáticos. A esta categoría pertenecen la atracción Fantasía y el

Río Encantado. El área de la tranquilidad se inició en 1998, con una inversión de 546 y será prácticamente completada durante 1999, ascendiendo la inversión total realizada en el bienio 98-99 a 1.454 Mill. Pta.

- El **área infantil**, dedicada casi exclusivamente a los niños, crea un entorno a su medida, con atracciones de dimensiones menores. Fue reformada inicialmente en 1995 y en 1999 se ha concluido su renovación y ampliación, incluyéndose así, nuevas atracciones como la construcción de un recorrido por agua para niños, así como la mejora y ampliación de las instalaciones actuales. Las inversiones destinadas a este área han ascendido a 317 Mill. Pta. en el periodo 1996-1999.
- La **Gran Avenida**, cuya tematización, al igual que las entradas y taquillas del Parque, está inspirada en el Madrid de los años 20, es la zona central del Parque y la calle representativa de su imagen, formando un eje entre la entrada principal y el área de la tranquilidad. A lo largo de su recorrido se encuentra el edificio de los servicios de atención al cliente, puestos de restauración, un cine con simulador virtual (inaugurado en 1995) y otros servicios como cajeros automáticos. La remodelación, cuya finalización está prevista para principios del año 2000, incluye la instalación de un escenario, una nueva atracción y un tren aéreo que recorra el parque, así como un nuevo restaurante tematizado, la renovación del autoservicio Napy y varios puestos de regalo (estos últimos ya instalados). Las inversiones destinadas a este área han ascendido a 245 Mill. Pta. en 1996-1999.

La tabla a continuación resume las inversiones que ha requerido este proceso de modernización y tematización en el Parque de Atracciones:

Área	Inversiones 1996-1999
Naturaleza	1.388
Maquinismo	2.080
Tranquilidad	1.454
Infantil	317
Gran Avenida	245
<b>Total</b>	<b>5.484</b>

**Nota:** Cifras en Mill. Pta.

En todas las áreas, la tematización incluye el diseño y decoración de todas las atracciones, instalaciones de gastronomía, pasatiempos, espectáculos, pavimentación, señalización y mobiliario urbano de cada área de acuerdo con el tema escogido.

Para completar el plan de renovación del Parque de Atracciones, se ha llevado a cabo una serie adicional de inversiones en las instalaciones como son:

- La renovación de las entradas al Parque y las taquillas, con un diseño basado en el Madrid de los años 20.
- La renovación del acceso al Parque desde la estación de Metro.
- La mejora y acondicionamiento de los espacios dedicados a aparcamientos, que incluye una nueva ordenación, iluminación y vigilancia.

Asimismo, y dentro de este plan general de continua actualización de las instalaciones del Parque de Atracciones se han realizado diversas inversiones en infraestructura

general y de oficinas según el siguiente calendario:

Periodo	Mill. Pta.
1996-1999	605

El Parque de Atracciones tiene previsto invertir aproximadamente 200 Mill. Pta. trianualmente a partir de 2001 (inclusive), tras haber finalizado el importante esfuerzo inversor en que está incurriendo actualmente, y con el fin de mantener su oferta actualizada.

#### IV.3.7.2 Análisis de demanda

En 1999, el Parque de Atracciones fue visitado por 1,63 Mill. personas. Su ubicación le permite beneficiarse directamente de los 5,1 millones de habitantes de la Comunidad Autónoma de Madrid, de los que 2,9 Mill. residen en el área metropolitana de la capital.

Parques Reunidos realiza estudios de mercado dos veces al año, que le permiten determinar la procedencia y el grado de repetición de las visitas que recibe. En base a dichos estudios Parques Reunidos estima que, el 50% de las visitas que acuden al Parque de Atracciones provienen de Madrid capital, el 19% provienen de la Comunidad de Madrid, el 27% de otras provincias (principalmente Toledo, Guadalajara y Segovia) y el 4% restante son turistas extranjeros.

Dichos estudios confirman igualmente el elevado grado de recurrencia de la demanda, estimándose que, aproximadamente, el 25% vienen entre dos y tres veces al año, y que, del resto, el 32% vienen o por primera vez o de manera esporádica. Por otra parte, los visitantes con mayor índice de repetición son los mayores de 35 años. El porcentaje más importante del conjunto de clientes lo componen los visitantes de entre 16 y 25 años, que supusieron, en 1999, el 46% del total.

#### EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA EN LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS

	1999	Crec. 99/98	1998	Crec. 98/97	1997	Crec. 97/96
<b>Nº Visitantes (Mill)</b>	1,63	(8,9)%	1,79	(9,6)%	1,98	+1,5%
<b>Estancia Media (h)</b>	6,5h		6,5h		6h	

El descenso experimentado en el último año tuvo como principal causa la eliminación de las multitudinarias y escasamente rentables galas de artistas que se venían celebrando en el Parque de Atracciones en los meses de verano y que han sido sustituidas por espectáculos de producción propia, más acordes con el objetivo de calidad que ha inspirado la modernización del Parque. No obstante, este efecto ha sido sobradamente compensado por el sensible y sostenido aumento registrado en el ingreso por visitante en los años 1998 y 1999, cuyos factores determinantes, además de las inversiones llevadas a cabo entre 1995 y 1999, han sido:

- un incremento de la proporción de visitantes que han pagado la tarifa completa, en respuesta a la nueva oferta de atracciones;

- un incremento progresivo de las tarifas de entrada hasta equiparlas a las de otros parques de calidad y prestigio similares.
- un incremento en el tiempo medio de permanencia en el Parque de los visitantes, aumentando el consumo dentro del recinto;
- un incremento en el gasto en restauración y merchandising.

Estas conclusiones quedan ilustradas en la siguiente tabla:

### INGRESO MEDIO POR VISITANTE

	1999		1998		1997	
	Pta.	%Crec	Pta.	%Crec	Pta.	%Crec
Entrada	1.780	23,2%	1.445	23,3%	1.172	6,3%
Restauración	662	17,1%	565	19,2%	474	1,5%
Otros <sup>(1)</sup>	204	26,2%	162	24,6%	130	(2,9)%
<b>Total</b>	<b>2.646</b>	<b>21,8%</b>	<b>2.172</b>	<b>22,3%</b>	<b>1.776</b>	<b>4,3%</b>

**Nota:** Cifras en Pta. Salvo porcentajes

<sup>(1)</sup> En la partida "Otros" se incluyen ingresos por pasatiempos y ventas de merchandising

#### IV.3.7.3 Tarifas

Las tarifas que aplica el Parque de Atracciones pueden clasificarse en tres categorías: entradas completas tipo forfait (denominadas Calco) que suponen aproximadamente un 75% de los ingresos, entradas combinadas con acceso a un número limitado de atracciones, y entradas de paseo. Para las dos primeras categorías, existen tarifas reducidas para niños, jubilados y grupos.

	2000		1999		1998		1997		1996	
	Pta.	%Cre.	Pta.	%Cre.	Pta.	%Crec	Pta.	%Crec	Pta.	%Crec
Entrada de paseo	700	16,7%	600	4,4%	575	21,1%	475	5,6%	450	12,5%
Calco Adulto	3.000	12,1%	2.675	21,6%	2.200	22,2%	1.800	9,1%	1.650	6,5%
Calco Infantil	1.775	18,3%	1.500	22,5%	1.225	22,5%	1.000	3,7%	965	4,3%
Entrada combinada	1.400	16,7%	1.200	23,1%	975	21,9%	800	6,7%	750	7,1%

Como resultado del plan de inversiones, el Parque de Atracciones ha negociado con el Ayuntamiento de Madrid aumentos de tarifas hasta el año 2000 inclusive, que serán incrementadas a partir de entonces en función de la inflación.

#### IV.3.8. Zoo-Aquarium de Madrid

##### IV.3.8.1. Introducción

El Zoo-Aquarium de Madrid, situado en la Casa de Campo, es el mayor de España en cuanto a número de especies y el único complejo zoológico que reúne además un delfinario, un aquarium, una exhibición de mamíferos acuáticos y un aviario. Durante 1999, recibió 0,86 Mill. de visitantes y cuenta con las mismas facilidades de acceso y clientela potencial que el Parque de Atracciones. La proximidad entre estos dos parques permite a Parques Reunidos ofrecer el único centro de ocio en Europa con un

parque de atracciones y un parque zoológico juntos, confiriéndole algunas de las características de un parque interurbano.

El Zoo-Aquarium pertenece a Parques Reunidos desde junio de 1997, habiendo sido adquirido por un importe total de 3.564 Mill. Pta. Representa la primera inversión de Parques Reunidos en el negocio de ocio vinculado a la Naturaleza. Su explotación se realiza bajo una concesión administrativa que tiene validez hasta el año 2034. En 1999, el Zoo tuvo unos ingresos de 1.747 Mill. Pta., un 12% más que el año anterior.

#### **IV.3.8.2. Descripción de las actividades**

##### **IV.3.8.2.1. Zoológico**

El Zoo-Aquarium es un recinto de 20 hectáreas con aforo de 30.000 personas, y está considerado como uno de los tres zoológicos más importantes de Europa, tanto por número de especies 445 como por número de animales (4.500). Su diseño se caracteriza por una arquitectura vanguardista, con grandes espacios abiertos, donde los animales pueden desenvolverse con naturalidad y están separados de los espectadores, siempre que sea posible, por barreras naturales como fosas de agua.

El repertorio de especies con que cuenta el Zoo-Aquarium incluye animales de las faunas europea, africana, asiática, americana y australiana, así como aves acuáticas. La rotación y renovación de animales es muy variable. El Zoo-Aquarium incorpora nuevos animales mediante un mecanismo de continuos intercambios con el resto de los zoológicos a nivel mundial y no capturando o acogiendo especies que provienen de un estado de libertad. A los intercambios mencionados se une un programa de reproducción de especies en peligro de extinción, acuerdos de colaboración en la investigación con universidades, así como acuerdos de ayudas a nivel municipal y europeo.

El Zoo-Aquarium completa su oferta de ocio con un delfinario, un aquarium tropical, un aviario para las exhibiciones de aves rapaces con vuelo libre, de papagayos y aves exóticas, un pabellón para la exhibición de reptiles, anfibios e invertebrados (conocido como el Pabellón de la “Naturaleza Misteriosa”), un Zoo-Chico (exhibición de animales pequeños y semi-domésticos) y un complejo para las exhibiciones de mamíferos marinos. Estas exhibiciones están orientadas a aumentar el nivel de interacción entre el público y los animales y a incrementar el componente educativo y cultural del parque, respondiendo así a la creciente inquietud ecológica y medioambiental de la sociedad.

Adicionalmente, el Zoo-Aquarium pone a disposición de los visitantes unas barcas para recorrer el lago, un Auto-Tren para realizar una visita panorámica del parque, cochecitos eléctricos que pueden ser alquilados, dos servicios de fotografía y catorce puntos de venta de comida y refrescos. Igualmente, el Zoo-Aquarium tiene un aparcamiento urbanizado con capacidad para 1.000 turismos y 20 autocares.

##### **IV.3.8.2.2. Aquarium**

El Aquarium fue inaugurado en mayo de 1995 y está especializado en fauna acuática tropical, incorporando las más modernas técnicas para lograr la mejor conservación de sus especies.

Con una arquitectura exterior en forma de pirámide, el Aquarium reúne 35 acuarios de exposición con agua marina y una sala de conferencias con capacidad para 60

personas en la que se proyectan vídeos didácticos del mundo marino. Su importante muestra de fauna marina se compone de más de doscientas especies de peces, destacando la colección de invertebrados y una amplia variedad de corales vivos.

#### **IV.3.8.2.3. Delfinario**

El delfinario del Zoo-Aquarium es el único de España situado fuera de la costa. Ha sido específicamente diseñado para la protección y exhibición de delfines y leones marinos, para lo cual cuenta con dos piscinas comunicadas frente a un anfiteatro de gradas con una capacidad de 3.000 personas.

Durante los meses comprendidos entre mayo y septiembre tiene lugar 3 ó 4 veces al día un espectáculo que pone de relieve la habilidad de delfines amaestrados.

#### **IV.3.8.2.4. Otras actividades del Zoo-Aquarium**

Tras la adquisición del Zoo-Aquarium en 1997, Parques Reunidos ha iniciado un plan de inversiones para el período 1998-2002 que asciende a 1.200 Mill. Pta. y que tiene como objetivo aumentar el nivel de interacción del público con los animales, modernizar y ampliar las instalaciones, particularmente las de restauración, así como mejorar la vegetación y la presentación del parque en general. Entre las actuaciones llevadas a cabo hasta la fecha cabe destacar las siguientes:

- Inauguración del espectáculo de exhibición de vuelo libre de aves rapaces y exóticas, para lo cual se construyó un anfiteatro con capacidad para 1.000 personas.
- Inauguración de la exhibición de papagayos.
- Construcción de un anfiteatro con capacidad para 320 plazas en torno a dos piscinas, para la exhibición de focas y leones marinos.
- Inauguración del Kibanda, un restaurante tematizado de gran capacidad
- Nuevos establecimientos de gastronomía, destacando la nueva Plaza Central (con un bar-terraza con capacidad para más de 450 personas).
- Mejoras en la vegetación, que incluyen la introducción de árboles, arbustos, flores y 20.000 m<sup>2</sup> de césped.
- Construcción de una nueva zona de entrada al Zoo-Aquarium y nueva señalización.
- Diseño del nuevo logotipo del Zoo-Aquarium.

El importe total de estas inversiones ascendió en 1998 a 361 Mill. Pta. y a 328 Mill. Pta en 1999. De cara a 2.000 y hasta el año 2002, Parques Reunidos tiene previsto llevar a cabo, entre otras, las siguientes inversiones:

- Nuevos accesos y zona de atención para el público.
- Nuevas instalaciones para albergar koalas.
- Nuevas instalaciones para gorilas y primates
- Tematización y mejora de edificaciones e instalaciones de gastronomía
- Finalización de la ampliación y renovación de la vegetación.

- Tratamiento de aguas, con el fin de mejorar las aguas de los fosos y canales del recinto.
- Creación de un nuevo recorrido acuático por el parque
- Nueva piscina en el delfinario para la cría de delfines, que permitirá además el desarrollo de actividades educativas y terapéuticas para niños.

#### IV.3.8.3 Análisis de demanda

El Zoo-Aquarium es, con 861.000 visitantes al año, uno de los dos parques zoológicos más visitados de España, y uno de los más importantes zoológicos europeos..

	1999	Crec. 99/98	1998 <sup>(1)</sup>	Crec. 98/97	1997 <sup>(2)</sup>	Crec. 97/96
<b>nº visitantes (mill.)</b>	0,86	4,9%	0,82	(9,9)%	0,91	(02,2)%
<b>Estancia Media</b>	6,0h		6,0h		5,5h	

(1) El descenso en número de visitantes en 1998 es el resultado de una mala climatología y de la ausencia de una campaña publicitaria adecuada así como de un aprovechamiento de todas las posibilidades del parque zoológico.

(2) En el año 95 se inauguró el Aquarium, que tuvo un "efecto novedad" extraordinario en el número de visitantes, aumentando éstos hasta 1.100.000.

Parques Reunidos cree que el Zoo-Aquarium tiene un potencial de incremento, tanto en el número de visitantes como en el gasto per cápita, que no ha sido explotado en el pasado y que ha comenzado a materializarse. El plan de inversiones actualmente en curso pretende mejorar sustancialmente la imagen del Zoo-Aquarium, lo que, unido a las campañas de imagen de Parques Reunidos y del Parque de Atracciones de Madrid, previsiblemente aumentará el número de visitantes. Adicionalmente, la pertenencia de ambos parques a Parques Reunidos permite políticas comerciales conjuntas, convirtiendo el complejo Parque de Atracciones - Zoo-Aquarium en una oferta de destino para clientes potenciales a nivel nacional. Por otra parte, el aumento y mejora de las instalaciones de restauración redundarán en el aumento del ingreso medio por visitante.

#### INGRESO MEDIO POR VISITANTE

	1999		1998		1997	
	Pta.	%Crec.	Pta.	%Crec.	Pta.	%Crec.
Entrada <sup>(1)</sup>	1.283	2,8%	1.248	(0,1,)%	1.247	2,8%
Restauración <sup>(2)</sup>	530	15,7%	458	703,5%	57	n.d.
Otros <sup>(2)</sup>	217	21,5%	179	1.391,6%	12	n.d.
<b>Total</b>	<b>2.029</b>	<b>7,7%</b>	<b>1.884</b>	<b>43,2%</b>	<b>1.316</b>	<b>8,5%</b>

**Nota:** Cifras en Pta. excepto porcentajes

(1) Incluye el Zoo-Club

(2) Los ingresos correspondientes a restauración y otros eran explotados hasta septiembre de 1997 por "EL CAFETAL", sociedad posteriormente absorbida por Parques Reunidos.

#### IV.3.8.4. Tarifas

	1999		1998		1997	
	Pta.	%Crec.	Pta.	%Crec.	Pta.	%Crec.
<b>Adultos</b>	1.615	1,6%	1.590	1,9%	1.560	4,0%
<b>Niños</b>	1.300	1,6%	1.280	2,0%	1.255	3,7%

La tarifa que cobra el Zoo-Aquarium es única y permite el acceso a todas las instalaciones y exhibiciones del parque, excluyendo los recorridos en Auto-Tren y en barco y el alquiler de cochecitos eléctricos. Los niños, jubilados y grupos disfrutan de tarifas reducidas. La entrada para un adulto asciende a 1.655 Pta. en 2000 frente a las 1.615 Pta. en 1999, y las 1.590 Pta. en 1998, lo que representa unos incrementos respectivos del 2,5% y 1,6%. La entrada de niño en 2000 es de 1.335 Pta, lo que representa un crecimiento del 2,7% respecto a la de 1999. De acuerdo con los términos de la concesión las tarifas se incrementan con el IPC, según la modificación acordada por el Ayuntamiento de Madrid en 1992. En el caso de que se realicen inversiones sustanciales, como las que en este momento están siendo acometidas, se negocia un incremento de las tarifas que restablezca de nuevo el equilibrio económico financiero del concesionario.

#### IV.3.9. Parques acuáticos

##### IV.3.9.1. Introducción

La línea de negocio de parques acuáticos de Parques Reunidos está compuesta por cinco parques, Aquópolis de Villanueva de la Cañada (Madrid), Aquópolis de Vila-seca (Tarragona), Aquópolis de Torrevieja (Alicante), Guadalpark de Sevilla y Aquópolis de Cullera (Valencia). Todos ellos tienen una extensión que oscila entre once y quince hectáreas, ofreciendo un mínimo de nueve atracciones, entre las que destacan toboganes, piscinas de olas y ríos rápidos.

#### PARQUES ACUÁTICOS DEL GRUPO PARQUE

Parque	Extensión Total	Régimen de concesión
<b>Aquópolis de Villanueva de la Cañada (Madrid)</b>	15,5	Derecho de superficie hasta el año 2014
<b>Aquópolis de Torrevieja (Alicante)</b>	12	Arrendamiento de inmueble hasta el año 2017
<b>Guadalpark de Sevilla</b>	11,5	Concesión administrativa hasta el año 2020
<b>Aquópolis de Vila-seca (Tarragona)</b>	10,8	Concesión administrativa hasta el año 2021
<b>Aquópolis de Cullera (Valencia)</b>	10	Arrendamiento de terrenos hasta el año 2033

**Nota:** Cifras en hectáreas

Parques Reunidos inició su línea de negocios de parques acuáticos en 1995, con la adquisición en julio de 1995 de los parques acuáticos de Villanueva de la Cañada, el parque acuático de Torrevieja y el de Sevilla, en 1996, el parque acuático de Vila-seca (Tarragona) y en 1999 el parque acuático de Cullera (Valencia)

Estas adquisiciones son el resultado de la estrategia de expansión y diversificación del Grupo en el sector del ocio al aire libre.

Desde entonces, Parques Reunidos ha iniciado un plan de inversiones, centrado en la renovación y mejora de los parques acuáticos, tendente a ofrecer un entorno más acogedor que invite a alargar la estancia del visitante y a incrementar su consumo en el recinto. A tal fin, Parques Reunidos ha dotado a los parques acuáticos de más zonas verdes y sombra, incrementando y mejorando asimismo la infraestructura en restauración.

Adicionalmente, el Grupo tiene previsto ampliar la oferta mediante la construcción de nuevas instalaciones aprovechando las extensiones de terreno no utilizadas hasta la fecha.

#### **IV.3.9.2. Descripción de las actividades**

##### **IV.3.9.2.1. Aquópolis de Villanueva de la Cañada (Madrid)**

El parque acuático Aquópolis de Villanueva de la Cañada está situado en el término municipal de Villanueva de la Cañada, a 30 Km de Madrid. Existen líneas de autobuses gratuitos, que facilita el propio parque, además de otras líneas de autobuses públicos, que comunican el centro de la ciudad con el parque. Su oferta lúdica incluye once atracciones de agua y varios recreativos, así como cafeterías, hamburgueserías, y tiendas de helados, golosinas y bebidas. Cuenta, igualmente, con un parking con capacidad para 1.150 turismos.

El parque está situado en una extensión de 15,5 hectáreas, sobre la que Explotación Ocio S.A. (filial al 100% de Parques Reunidos) tiene un derecho de explotación que le otorga el derecho de superficie que concede el Ayuntamiento de Villanueva de la Cañada y que finaliza en el año 2014. Su ubicación en la Comunidad de Madrid le confiere un público objetivo de 5,1 millones de habitantes. El parque Aquópolis de Villanueva de la Cañada tiene un aforo de 6.000 personas y, en 1999, recibió 214.485 visitas.

Las principales magnitudes de este parque se resumen en la siguiente tabla:

	<b>1999</b>	<b>1998</b>	<b>1997</b>
<b>Visitantes</b>	214.485	217.593	176.487
<b>Ingresos medios por visitante</b>	2.232	2.066	1.891
Entrada	1.514	1.460	1.316
Restauración	548	482	442
Otros	170	124	133

**Nota:** Cifras en Pta, excepto visitantes

**Nota:** En la partida "Otros" se incluyen ingresos por pasatiempos y ventas de merchandising

Desde su adquisición, Parques Reunidos ha invertido en mejoras 215 Mill. Pta. hasta 1999.

#### IV.3.9.2.2. Aquópolis de Torrevieja

Con una extensión de 12 hectáreas, este parque acuático se encuentra situado a 43 km de Alicante, al noroeste de Torrevieja. Su localización en un enclave turístico como es Torrevieja le permite beneficiarse de una mayor afluencia de visitantes en los meses de verano, que asciende a 250.000 personas únicamente en esa localidad. El público objetivo del parque Aquópolis de Torrevieja asciende a 1,8 Mill. de personas entre turistas y residentes de la costa alicantina al año.

El parque cuenta con 9 atracciones así como otras áreas de recreo, puntos de restauración y un aparcamiento con capacidad para 1.200 turismos y 25 autobuses. El aforo es de 3.750 personas y, en 1999, recibió 141.371 visitas, un 1,6% más que en 1998.

El detalle de sus principales indicadores de la actividad es el siguiente:

	1999	1998	1997
<b>Visitantes</b>	141.371	139.091	118.395
<b>Ingresos medios por visitante</b>	2.050	1.865	1.767
Entradas	1.430	1.270	1.164
Restauración	471	470	471
Otros	149	125	132

**Nota:** Cifras en Pta, excepto visitantes

**Nota:** En la partida "Otros" se incluyen ingresos por pasatiempos y ventas de merchandising

Parques Reunidos tiene un contrato de arrendamiento exclusivo con el Ayuntamiento de Torrevieja hasta 2017. Desde su adquisición, en 1995, hasta 1999 inclusive, el Grupo ha invertido en mejoras 95 Mill. Pta.

#### IV.3.9.2.3. Guadalpark de Sevilla

Guadalpark de Sevilla es el único parque acuático del Grupo que está situado dentro de una ciudad, al este de Sevilla. Tiene fácil acceso gracias al autobús urbano. El parque tiene una extensión de 11,5 hectáreas y su oferta se compone de 9 atracciones, así como de varios puntos de restauración. Cuenta con un aparcamiento con capacidad para 1.000 turismos y 40 autobuses. La provincia de Sevilla le confiere un público objetivo de 1,7 Mill. habitantes, además de 2,7 Mill. turistas al año aproximadamente que visitan la región. En 1999, se recibieron 191.583 visitas, siendo el aforo de 5.500 personas. El detalle anual de los visitantes y el ingreso medio se recoge en la siguiente tabla:

	1999	1998	1997
<b>Visitantes</b>	191.583	201.699	222.607
<b>Ingresos medios por visitante</b>	1.781	1.689	1.540
Entrada	1.181	1.136	1.033
Restauración	436	410	379
Otros	164	143	128

**Nota:** Cifras en Pta. salvo visitantes

**Nota:** En la partida "Otros" se incluyen ingresos por pasatiempos y ventas de merchandising

El parque opera bajo concesión administrativa para la explotación del negocio que finalizará en el año 2020. Desde su adquisición, en 1995, hasta 1999, Parques Reunidos ha invertido en mejoras 260 Mill. Pta. Con la superficie aún disponible está prevista la construcción de un mini-parque infantil en un futuro.

#### IV.3.9.2.4. Aquópolis de Vila-seca (Salou)

El parque acuático Aquópolis de Vila-seca está situado en la Costa Dorada, a pocos minutos de Salou (provincia de Tarragona) y del parque temático Port Aventura. Se trata de una zona costera con una afluencia de turistas de aproximadamente 5 millones al año, además de los 200.000 habitantes de la localidad. Tiene fácil acceso en automóvil o en transporte público. En 1999 el número de visitantes alcanzó 340.621 personas.

El parque cuenta con doce atracciones y diez puntos de restauración, además de un aparcamiento con capacidad para 800 turismos. Tiene una extensión de 10,8 hectáreas y su explotación se realiza bajo régimen de concesión administrativa otorgada por el Ayuntamiento de Vila-seca por un plazo que se extingue en 2021. Las instalaciones tienen un aforo de 6.000 personas.

El detalle anual sobre el número de visitantes y el ingreso medio es el siguiente:

	1999	1998	1997
<b>Visitantes</b>	340.621	322.798	324.226
<b>Ingresos medios por visitante</b>	2.161	2.022	1.816
Entrada	1.390	1.310	1.145
Restauración	575	533	498
Otros	196	179	173

**Nota:** Cifras en Pta. excepto número de visitantes

**Nota:** En la partida "Otros" se incluyen ingresos por pasatiempos y ventas de merchandising

Desde que fuera adquirido en 1996 por Parques Reunidos, Aquópolis de Vila-seca ha invertido aproximadamente 426 Mill. Pta. hasta 1999, principalmente en el aumento de las zonas verdes y en la renovación de la decoración de las instalaciones y el mobiliario. Adicionalmente, con la superficie disponible está prevista para los próximos años la apertura de un nuevo negocio con la construcción de un delfinario, que, según las primeras estimaciones, podría recibir en torno a 250.000 visitas anualmente.

#### IV.3.9.2.5. Aquópolis de Cullera

El parque acuático Aquópolis de Cullera es el último de los adquiridos por Parques Reunidos. La adquisición de Parques del Mediterráneo, S.A., sociedad explotadora del parque, se ha efectuado mediante la toma sucesiva de paquetes accionariales, de manera tal, que entre mayo y diciembre de 1999 el Grupo alcanzó un porcentaje de participación del 61,5% del capital. En Agosto de 2000 dicho porcentaje ya se había elevado hasta el 98,5%.

El parque se halla situado a cuatro kms de Cullera, localidad costera con marcado carácter turístico e importante volumen de población flotante en periodos estivales. Considerando conjuntamente residentes y turistas, el área de influencia del parque comprende más de 2,5 millones de personas. El parque es fácilmente accesible en automóvil o en transporte público. En 1999 la afluencia al parque alcanzó 93.026 visitas, nivel todavía claramente inferior al de los restantes acuáticos del Grupo.

Como en ocasiones anteriores Parques Reunidos elaboró, en 1999, y comenzó a ejecutar, en 2000, un plan integral de modernización de las instalaciones del parque sobre el que se asentará el relanzamiento de la cifra de visitantes a la instalación en los próximos años. Dicho plan prevé inversiones de 250 Mill. Pta., que se acometerán entre 2000 y 2001.

El parque cuenta con nueve atracciones y 4 puntos de restauración, además de un aparcamiento con capacidad para 800 turismos. Tiene una extensión de 10 hectáreas y su explotación se realiza con arreglo a un contrato de arrendamiento de terrenos municipales, con vigencia hasta 2033, otorgado por el Ayuntamiento de Cullera. Las instalaciones tienen un aforo de 3.750 personas.

El detalle anual sobre el número de visitantes y el ingreso medio es el siguiente:

	1999	1998	1997
<b>Visitantes</b>	93.026	122.178	101.465
<b>Ingresos medios por visitante</b>	1.682	860	983
Entrada	1.130	860	983
Restauración	438	--	--
Otros	114	--	--

**Nota:** Cifras en Pta. excepto número de visitantes

**Nota:** En los años 1998 y 1997, la restauración y el merchandising se hallaba subcontratada. En 1999, con su incorporación a Parques Reunidos, ambas líneas de actividad fueron recuperadas por el parque.

#### IV.3.9.3. División de parques acuáticos: análisis de demanda

El porcentaje más alto en el conjunto de clientes que acuden a los parques acuáticos de Parques Reunidos lo componen los grupos y las familias, que suponen alrededor del 50% de las visitas. Existe, igualmente, un alto grado de fidelidad de los clientes, que tienen un porcentaje de repetición superior al 60%. El 80% de este porcentaje corresponde a personas que han repetido la visita más de una vez.

#### FRECUENCIA DE VISITAS (1999)

	Aquópolis Madrid	Aquópolis Torre vieja	Guadapark de Sevilla	Aquópolis de Vila-seca	Aquópolis de Cullera
<b>Más veces</b>	61%	84%	73%	60%	76%
<b>Primera vez</b>	39%	26%	27%	40%	24%

Salvo en los parques acuáticos Aquópolis de Torre vieja y Aquópolis de Vila-seca, donde el porcentaje de turistas es muy importante, el mayor porcentaje de las visitas de los parques es de las personas provenientes de la región en la que residen.

#### IV.3.9.4. Tarifas

Las tarifas que se aplican en los distintos parques acuáticos del Grupo varían en función de la hora de llegada, diferenciando los horarios matinales de los vespertinos. Al igual que en otros parques del Grupo, existen tarifas reducidas para niños, jubilados y grupos.

La siguiente tabla detalla la evolución de la tarifa de adulto para cada uno de los parques acuáticos del Grupo:

	1999	1998	1997
<b>Aquópolis de Madrid</b>	1.875	1.875	1.850
<b>Aquópolis de Torre vieja</b>	1.800	1.625	1.575
<b>Guadapark de Sevilla</b>	1.725	1.675	1.600
<b>Aquópolis de Vila-seca</b>	1.975	1.900	1.775
<b>Aquópolis de Cullera</b>	1.800	1.800	1.800

**Nota:** Cifras en Pta.

**Nota:** Tarifas de adulto, mañana, festivo

La fijación de las tarifas en los cinco parques acuáticos es discrecional y no está sujeta a aprobación por los respectivos ayuntamientos. Por consiguiente, la política seguida por Parques Reunidos en este sentido está siendo el paulatino incremento de los precios para equipararse a los niveles medios del mercado, que coinciden con los del Aquópolis de Vila-seca y para ajustarse a la mejora de la propia oferta de ocio que ofrecen los parques.

El incremento de tarifas, unido al incremento del consumo en el recinto y al tiempo medio de estancia, como consecuencia del plan de inversiones en la renovación y mejoras de los parques, han permitido el aumento de los ingresos por visitante tal y como se puede observar en la siguiente tabla:

#### EVOLUCIÓN DEL INGRESO MEDIO POR VISITANTE

	Entradas			Restauración			Otros			Total		
	1999	1996	Crec <sup>(1)</sup>	1999	1996	Crec <sup>(1)</sup>	1999	1996	Crec <sup>(1)</sup>	1999	1996	Crec <sup>(1)</sup>
<b>Aquópolis de Villanueva Cañada</b>	1.514	1.323	4,6%	548	467	5,5%	170	91	23,2%	2.232	1.881	5,9%
<b>A. de Torre vieja</b>	1.430	1.174	6,8%	471	453	1,3%	149	111	10,3%	2.050	1.738	5,7%
<b>G. de Sevilla</b>	1.181	1.003	5,6%	436	392	3,6%	164	103	16,8%	1.781	1.498	5,9%
<b>A. de Vila – seca</b>	1.390	1.100	8,1%	575	453	8,3%	196	76	37,1%	2.161	1.629	9,9%

(1) Crecimiento anual compuesto

**Nota:** Cifras en Pta. excepto porcentajes

**Nota:** En la partida "Otros" se incluyen ingresos por pasatiempos y ventas de merchandising.

#### **IV.3.10. Teleférico y Balcón de Rosales**

La sociedad Teleférico de Rosales, S.A. tiene como objeto social la explotación, en régimen de concesión administrativa, del teleférico que une el madrileño Paseo del Pintor Rosales con la Casa de Campo, así como la explotación de las instalaciones de restauración y espectáculos del Balcón de Rosales. La explotación de estos últimos servicios se encuentra ligada al plazo de duración de la concesión principal, esto es, hasta el año 2002. Actualmente, Parques Reunidos está tramitando la ampliación de la concesión.

El Teleférico comunica Madrid con la Casa de Campo ofreciendo a los usuarios una vista panorámica de la capital durante un trayecto de 22 minutos ida y vuelta. Permanece abierto al público la mayor parte del año (245 días en 1999) con distintos horarios según sea la temporada. En 1999, 183.776 personas utilizaron el Teleférico.

Para facilitar el acceso mediante automóvil, la terminal del Paseo de Rosales tiene anexo un aparcamiento con capacidad para 350 turismos.

El coste del viaje en el Teleférico es, a fecha de registro del Folleto, de 375 Pta. para el billete sencillo (Rosales-Casa de Campo) y 535 Pta. para el de ida ida y vuelta, existiendo tarifas reducidas para grupos. Las tarifas se revisan anualmente en base a las variaciones del IPC, quedando sujeta a negociación con el Ayuntamiento de Madrid cualquier modificación sustancial.

El complejo Balcón de Rosales cuenta con un restaurante, con un Karaoke y un Disco Bar con terrazas, que están situados junto a la terminal del Paseo de Rosales del Teleférico y con vistas hacia la Casa de Campo. En la terminal de la Casa de Campo hay otra cafetería, con capacidad para 400 personas.

Grupo Parque ha realizado inversiones en mejoras, habiendo inaugurado en 1998 la nueva imagen del Balcón de Rosales que incluye la nueva decoración de las instalaciones y el aumento de la oferta gastronómica. En el periodo 1996-1999 estas inversiones ascendieron a 51 Mill. Pta.

#### **IV.3.11. Parques de la Naturaleza: Selwo y Valwo**

En diciembre de 1998 Parques Reunidos adquirió el 60% de la sociedad Parques de la Naturaleza Selwo, S.L., y en junio de 1999 el 40% restante. Dicha sociedad posee dos parques, uno en Estepona y otro en Valladolid, que comenzaron a comercializarse, con las marcas Selwo y Valwo respectivamente, en 1999.

Con esta inversión Parques Reunidos incorpora a su oferta dos “parques de la naturaleza”, concepto que combina la exhibición de animales en estado de semilibertad, en un entorno que puede asemejarse al hábitat natural de los mismos. Si bien hay otros “parques de la naturaleza” en España, el más representativo de los cuales es Cabárceno en la provincia de Santander, Selwo y Valwo incorporan como novedad la posibilidad de realizar recorridos a pie y de alojarse varios días en el interior del recinto. Estas estancias se realizan en instalaciones de carácter ecológico, y pueden tener finalidad didáctica o meramente vacacional.

El importe total pagado por el 100% de las acciones de Parques de la Naturaleza Selwo, S.L. ascendió a 5.250 Mill. Pta. (4.250 Mill. Pta. correspondientes a Selwo y 1000 Mill. Pta. a Valwo).

En enero de 1999, tras la adquisición del 60% de las acciones de la sociedad, se realizó una ampliación de capital por importe de 850 Mill. Pta., de las cuales 265 Mill. Pta. y una finca situada junto al parque de Estepona (“La Sabana Africana”) por importe de 75 Mill. Pta. fueron aportados por los accionistas minoritarios y el resto (510 Mill. Pta.), por Parques Reunidos.

#### **IV.3.11.1. Selwo**

Selwo está localizado en la localidad de Estepona (Málaga), a 6 Km de San Pedro de Alcántara y 75 Km de Málaga, con accesos mediante autobuses públicos. El parque natural de Selwo se explota en régimen de derecho de superficie<sup>(a)</sup>, derecho que concedió el Ayuntamiento de Estepona el 8 de febrero de 1998 y que tiene validez hasta el año 2072. Su ubicación le permite el acceso directo a un mercado potencial de 1,2 millones de habitantes residentes en la provincia de Málaga, además de 5 millones de turistas que visitan anualmente la zona.

El parque tiene una extensión de 100 hectáreas en plano (500 hectáreas de desarrollo en superficie) y un aforo de 8.000 visitantes. En esta superficie se reproducen diferentes ecosistemas en los que se exhiben 1.500 animales en estado de semilibertad. El parque consta de cuatro grandes recorridos, dos efectuados a pie y otros dos a bordo de camiones safari, que conducen al visitante a través de las cinco grandes zonas que conforman Selwo: el Pórtico de la Naturaleza, el Poblado Central, la Ruta de los Valles, la Ruta de la Sabana y el Cañón de las Aves. Es de destacar éste último por consistir en un pasadizo natural de 300 metros de longitud, recubierto por una red metálica situada a 17 metros del suelo, que permite a los visitantes observar las numerosas aves de distintas especies que viven plenamente integradas en este enorme aviario natural.

Adicionalmente, Selwo incluye otras instalaciones específicas y de gran atractivo para el público como son un murcielagario, un mariposario o un reptilario.

La duración media de la visita al parque es de 6 horas. El visitante dispone además, dentro del recinto, de una amplia variedad de servicios de restauración (10 puntos de venta) y merchandising que se encuentran distribuidos en los tres poblados de estilo africano que jalonan el recorrido del parque.

Próximamente Selwo proporcionará a los visitantes la posibilidad de realizar estancias prolongadas en la llamada “Escuela de la Naturaleza” y en el área de “Alojamiento Ecológico”. La primera está compuesta de cuarenta y seis cabañas de piedra y brezo y varias edificaciones acondicionadas como laboratorios, comedores, aulas y almacenes diseñados para albergar a estudiantes y profesores que convivirán con los animales del parque. A futuro está pensado que se editen textos educativos que completen el carácter didáctico de estas estancias.

En la zona reservada para el “Alojamiento Ecológico”, los visitantes dispondrán de 14 cabañas africanas, perfectamente acondicionadas e integradas en el entorno natural del parque.

Selwo abrió sus puertas al público a finales de noviembre de 1999, habiéndose fijado sus precios de entrada en 2.500 para adultos, y 1.750 para niños. El contrato de

---

<sup>(a)</sup> Con la excepción del terreno que tiene el nombre de “la Sabana Africana” y que fue incorporado a la sociedad en concepto de aportación no dineraria del accionista minoritario en el momento de la ampliación de capital.

concesión no establece, a este respecto, restricción alguna para la fijación y modificación de la tarifa. Por lo que respecta a su periodo normal de apertura, el parque permanece abierto a lo largo de todo el año.

La inversión realizada en Selwo en 1999 ascendió a 2.048 Mill. Pta, que fueron destinados fundamentalmente a la finalización de las obras y a la dotación de equipamientos del parque.

#### **IV.3.11.2. Valwo**

El parque natural Valwo está situado en la localidad de Matapozuelos, a 35 Km de Valladolid y responde a la misma filosofía que Selwo, si bien el entorno natural es distinto al de este último.

Valwo, al igual que Selwo, es propiedad al 100% de Parques Reunidos a través de Parques de la Naturaleza Selwo, S.L. Ocupa una extensión de 50 hectáreas, con un aforo de 15.000 visitantes, y en él se exhiben 600 animales. El recorrido completo del parque tiene una duración estimada de 6 horas que se realiza a pie en un entorno de gran frondosidad vegetal, abundante en cascadas y estanques naturales, que confieren a la visita un especial valor estético. A lo largo del recorrido, se han instalados 4 puntos de restauración en los que el visitante puede optar por diferentes alternativas gastronómicas. También existen tiendas de merchandising donde se dispensan toda clase de artículos relacionados con la naturaleza.

El parque, al igual que Selwo, completa sus instalaciones con una Escuela de la Naturaleza, que consta de 22 cabañas preparadas para estancias de estudiantes y está dotada con laboratorios, aulas y biblioteca, e imparte un curso pedagógico organizado por monitores especializados. Este servicio ha comenzado a comercializarse en 2000 y está teniendo una muy favorable acogida entre los centros educativos de la zona.

En el futuro está prevista la apertura de unos alojamientos de turismo rural, plenamente integrados dentro del parque, que pretenden atender la creciente demanda de turismo ecológico y de naturaleza.

Valwo fue inaugurado por Parques Reunidos en mayo de 1999, dos meses más tarde de lo que será su fecha habitual de apertura en los próximos años. El parque cierra sus puertas entre los meses de noviembre y febrero.

En su primer, aunque incompleto, ejercicio de funcionamiento los principales esfuerzos se centraron tanto en la presentación y difusión del parque a nivel local, como en la racionalización y ajuste de su sistema de explotación.

La afluencia a Valwo, en 1999, alcanzó los 83.556 visitantes, cifra nada desdeñable teniendo en cuenta el aún escaso conocimiento del parque dentro de su zona de influencia. Los precios de entrada al parque se han situado en 2.000 Para, para adultos, y 1.550 para niños y el ingreso total por visitante alcanzo las 2.166 Pta. La inversión efectuada en el acondicionamiento del parque, previo a su apertura, ascendió a 85 Mill. Pta. en 1999.

#### **IV.4. CIRCUNSTANCIAS CONDICIONANTES**

La evolución de Parques Reunidos está condicionada por los siguientes riesgos:

##### **IV.4.1 Renovación de las concesiones y demás derechos de cesión del uso.**

Tal como se explica en las secciones IV.1 y IV.3, todas las empresas de Parques Reunidos, salvo el Parque de la Naturaleza Valwo, se explotan bajo concesión administrativa o mediante otro título de cesión del derecho de uso (derecho de superficie o arrendamiento), que son concedidos por los respectivos ayuntamientos de la localidad en la que se ubican las instalaciones. Tanto la concesión como el derecho de superficie son ejemplos de cómo es cedida la gestión de determinadas propiedades estatales a los particulares o sociedades. La principal diferencia entre ambos consiste en que el derecho de superficie se concede sobre derechos *privativos* (destinados a fines que no tienen que ser necesariamente públicos) y la concesión recae sobre bienes *demaniales* (destinados a fines necesariamente públicos). De ahí se deriva que, en el caso de las concesiones, la Administración ejerza un control mucho más profundo del uso del terreno sobre el que recae el derecho cedido, pudiendo revocar o modificar las condiciones de la concesión basándose en razones de interés público, no ocurriendo esto en el caso del derecho de superficie, en la que el beneficiario tiene mayor libertad para actuar en el terreno.

Las concesiones presentan las siguientes limitaciones propias a su naturaleza y regulación:

- Duración temporal y necesidad de prórroga o renovación
- Carácter no exclusivo (pueden otorgarse más concesiones sobre la misma actividad)
- Posibilidad, normalmente excepcional, de rescate anticipado por la Administración, con la correspondiente indemnización por daños y perjuicios.

Las fechas de vencimiento de las concesiones o contratos similares de Parques Reunidos son 2026 para el Parque de Atracciones de Madrid, 2034 para el Zoo-Aquarium de Madrid, 2072 para Selwo, 2014 para el Aquópolis de Villanueva de la Cañada, 2021 para el Aquópolis de Vila-seca, 2020 para el Guadalpark de Sevilla, 2017 para el Aquópolis de Torre vieja, 2033 para el Aquópolis de Cullera y 2002 para el Teleférico de Rosales. No hay certeza de que estas concesiones no vayan a ser canceladas, o vayan a poder ser renovadas, o renovadas en términos favorables para el Grupo. No obstante, como resultado de las inversiones acometidas en los distintos parques, Parques Reunidos ha conseguido renovar y alargar el plazo de algunas de sus concesiones (Parque de Atracciones de Madrid, por 24 años, Aquópolis de Vila-seca, por 15 años y Zoo-Aquarium de Madrid, por 30 años), restableciendo así el equilibrio económico-financiero de la concesión. Además de satisfacer los cánones correspondientes, el mantenimiento de las concesiones implica la observación por parte del concesionario de las obligaciones en materia de conservación y en materia de explotación que se comentan en la sección IV.3. Hasta la fecha, el cumplimiento por parte de Parques Reunidos de estas obligaciones ha sido estricto y, en este sentido, no se ha producido ninguna reclamación o sanción administrativa relevante respecto a la conservación o explotación de los parques.

Asimismo, en la medida en que implican relaciones con las corporaciones locales, las concesiones pueden verse afectadas por cambios en el gobierno de dichas entidades. En este sentido, Parques Reunidos no cree que los cambios que pudieran producirse en futuras elecciones vayan a alterar las condiciones de las que disfruta el Grupo.

No obstante, en las pasadas elecciones municipales hubo declaraciones de algún miembro de la oposición al equipo de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid favorables al traslado del Parque de Atracciones de Madrid a algún punto fuera de la Casa de Campo. Si bien no resulta posible asegurar que, ante un eventual cambio de Gobierno municipal, no se vaya a producir ninguna circunstancia negativa en el sentido de apuntado por dichas declaraciones, lo cierto es que a la fecha de registro de este Folleto Informativo no se tiene constancia de la inclusión de semejante medida en programa electoral alguno. En todo caso, cualquier medida que pudiera adoptarse deberá respetar los términos de la concesión y de la normativa legal vigente.

#### **IV.4.2. Climatología y estacionalidad de los resultados**

Al tratarse de un negocio de actividades al aire libre, la concurrencia del público a los parques y, consecuentemente los resultados de Parques Reunidos, son muy sensibles a la climatología, con especial incidencia en el caso de los parques acuáticos por tener éstos un período de temporada mucho más corto. Factores climatológicos, como el viento o la temperatura, pueden afectar la afluencia de visitantes.

Asimismo, la estacionalidad de los negocios de Parques Reunidos es muy elevada. Esto conlleva una concentración de la cifra de visitantes durante las estaciones de primavera y verano, salvo en el Zoo-Aquarium, en el que la concentración se produce en las estaciones de primavera y otoño.

La ubicación y la variedad de la oferta de los distintos parques del Grupo permiten moderar ligeramente la estacionalidad del negocio.

La siguiente tabla permite ver la evolución mensual del número de visitantes para cada centro de ocio de Parques Reunidos desde enero de 1996 hasta diciembre de 1998 y ponen de manifiesto la estacionalidad del negocio:

## DETALLE DE LOS VISITANTES EN PARQUES REUNIDOS

### Periodo 1996-1999

<b>Año 1999</b>	<b>Parque de Atracciones De Madrid</b>	<b>Zoo Aquarium De Madrid</b>	<b>Teleférico de Rosales</b>	<b>Aquópolis V. de la Cañada</b>	<b>Aquópolis de Torrevieja</b>	<b>Guadalpar k de Sevilla</b>	<b>Aquópolis de Vila-seca</b>	<b>Aquópolis de Cullera</b>	<b>Parque Naturaleza Selwo</b>	<b>Parque Naturaleza Valwo</b>	<b>Total</b>
Enero	22.236	22.644	9.794						n.a.	n.a.	54.674
Febrero	26.019	34.283	8.901						n.a.	n.a.	69.203
Marzo	75.811	70.066	10.840						n.a.	n.a.	156.717
Abril	158.685	118.027	26.668						n.a.	n.a.	303.380
Mayo	198.245	128.300	25.162	0	0	1.872	14.628	0	0	15.605	383.812
Junio	258.709	86.266	18.942	24.717	12.081	46.213	46.925	5.458	0	14.719	514.030
Julio	269.627	65.721	16.341	91.938	49.304	63.493	99.108	31.626	0	15.982	703.140
Agosto	339.131	98.409	23.523	93.353	68.951	70.648	125.906	50.238	0	20.201	890.360
Septiembre	138.083	75.119	13.280	4.477	11.035	9.357	47.120	5.704	0	10.760	314.935
Octubre	65.766	71.335	12.369	0	0	0	6.934	0	0	6.051	162.455
Noviembre	28.651	44.010	8.892	0	0	0	0	0	4.144	238	85.935
Diciembre	47.037	46.886	9.064	0	0	0	0	0	17.879	0	120.866
<b>Total</b>	<b>1.628.000</b>	<b>861.066</b>	<b>183.776</b>	<b>214.485</b>	<b>141.371</b>	<b>191.583</b>	<b>340.621</b>	<b>93.026</b>	<b>22.023</b>	<b>83.556</b>	<b>3.759.507</b>

### Año 1998

Enero	41.643	19.928	8.015						n.a.	n.a.	69.586
Febrero	34.097	39.062	11.496						n.a.	n.a.	84.655
Marzo	80.566	72.341	16.460						n.a.	n.a.	169.367
Abril	86.983	64.838	17.553						n.a.	n.a.	169.374
Mayo	165.029	107.864	20.921	0	0	685	15.057		n.a.	n.a.	309.556
Junio	245.846	82.708	19.302	23.965	9.407	40.313	47.187	8.136	n.a.	n.a.	476.864
Julio	345.682	65.966	17.856	86.704	47.085	70.327	95.949	34.575	n.a.	n.a.	764.144
Agosto	434.527	99.988	23.714	98.484	70.826	79.032	114.339	61.806	n.a.	n.a.	982.716
Septiembre	213.464	88.197	15.622	8.440	11.773	11.342	43.623	9.281	n.a.	n.a.	401.742
Octubre	77.423	82.670	15.403	0	0	0	6.643		n.a.	n.a.	182.139
Noviembre	36.757	55.644	12.651						n.a.	n.a.	105.052
Diciembre	23.411	45.326	9.841						n.a.	n.a.	78.578
<b>Total</b>	<b>1.785.428</b>	<b>824.532</b>	<b>188.834</b>	<b>217.593</b>	<b>139.091</b>	<b>201.699</b>	<b>322.798</b>	<b>113.798</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>3.793.773</b>

### Año 1997

Enero	30.902	17.224	5.487						n.a.	n.a.	53.613
Febrero	36.835	42.927	11.326						n.a.	n.a.	91.088
Marzo	166.371	136.181	31.217						n.a.	n.a.	333.769
Abril	105.715	74.503	17.506						n.a.	n.a.	197.724
Mayo	270.899	136.379	26.266	0	0	1.031	15.299		n.a.	n.a.	449.874
Junio	270.409	108.885	23.312	8.997	7.149	45.349	39.411	11.612	n.a.	n.a.	515.124
Julio	341.886	95.139	24.035	62.297	39.871	75.273	93.572	31.609	n.a.	n.a.	763.682
Agosto	392.575	97.829	23.803	91.590	61.771	85.969	119.763	53.419	n.a.	n.a.	926.719
Septiembre	217.399	77.890	17.945	13.603	9.604	14.985	48.153	4.814	n.a.	n.a.	404.393
Octubre	81.293	57.574	10.404	0	0	0	8.028		n.a.	n.a.	157.299
Noviembre	38.932	25.418	7.031						n.a.	n.a.	71.381
Diciembre	31.362	35.532	7.307						n.a.	n.a.	74.201
<b>Total</b>	<b>1.984.578</b>	<b>905.481</b>	<b>205.639</b>	<b>176.487</b>	<b>118.395</b>	<b>222.607</b>	<b>324.226</b>	<b>101.454</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>4.038.867</b>

### Año 1996

Enero	31.618	17.499	4.696						n.a.	n.a.	53.813
Febrero	30.517	34.581	10.530						n.a.	n.a.	75.628
Marzo	70.806	57.639	14.471						n.a.	n.a.	142.916
Abril	174.745	135.085	28.701						n.a.	n.a.	338.531
Mayo	199.822	125.756	23.493	0	0	4.420	16.713		n.a.	n.a.	370.204
Junio	301.978	96.874	20.051	16.843	5.359	63.610	46.027	11.188	n.a.	n.a.	561.930
Julio	330.066	72.429	20.448	63.837	38.493	66.177	95.233	38.676	n.a.	n.a.	725.359
Agosto	435.664	103.559	23.990	75.997	56.427	70.918	108.702	62.697	n.a.	n.a.	937.954
Septiembre	194.698	89.979	18.580	3.325	4.269	8.056	35.129	5.047	n.a.	n.a.	359.083

e												
Octubre	66.215	68.884	11.270	0	0	0	2.992		n.a.	n.a.	149.361	
Noviemb	75.807	56.611	9.730						n.a.	n.a.	142.148	
e												
Diciembre	39.474	29.850	6.839						n.a.	n.a.	76.163	
<b>Total</b>	<b>1.951.410</b>	<b>888.746</b>	<b>192.799</b>	<b>160.002</b>	<b>104.548</b>	<b>213.181</b>	<b>304.796</b>	<b>117.608</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>3.933.090</b>	

Las estaciones de primavera y verano son la temporada alta para las sociedades de Parques Reunidos en su conjunto. Durante el ejercicio 1999, el 85% de las ventas y el 83% de las visitas tuvieron lugar entre los meses de abril y septiembre.

Esta marcada estacionalidad de los ingresos acentúa el impacto negativo en los resultados de circunstancias tales como mala climatología, dificultades de acceso a los parques, averías en las instalaciones y otras circunstancias imprevistas durante los períodos de temporada alta. Los planes de expansión de Parques Reunidos pretenden buscar una diversificación que reduzca el riesgo climatológico y estacional.

En determinados períodos de la temporada baja, las empresas del Grupo, salvo el Zoo-Aquarium de Madrid y Selwo, permanecen cerradas al menos durante algunos días de la semana. En este período se realizan todas las mejoras y renovaciones, preparando los parques para la nueva temporada.

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Parque de Atracciones de Madrid <sup>(1)</sup>												
Zoo Aquarium de Madrid <sup>(1)</sup>												
Aquópolis de Villanueva de la Cañada												
Aquópolis de Torreveja												
Guadapark de Sevilla												
Aquópolis de Vila-seca												
Aquópolis de Cullera												
Parque de la Naturaleza Selwo												
Parque de la Naturaleza Valwo												
Teleférico de Rosales <sup>(1)</sup>												

	Abierto todos los días de la semana
	Abierto todos los días de la semana
	Abierto todos los días de la semana

<sup>(1)</sup> Los horarios de apertura varían en función de la luz.

#### IV.4.3. Siniestralidad

Dado que la mayoría de los parques del Grupo cuentan con atracciones mecánicas o acuáticas, cualquier accidente de cierta gravedad puede tener un impacto negativo en el número de visitantes y, consecuentemente, en los ingresos. Del mismo modo para los parques zoológicos, una agresión de un animal o una amenaza de epidemia puede afectar al número de visitantes. Una de las principales preocupaciones de Parques Reunidos es la seguridad, para lo que realizan controles exhaustivos de las instalaciones.

En lo relativo a las atracciones, todas son objeto, desde el momento de su primera instalación, de un riguroso control que comprende:

- Una revisión previa a la instalación, sancionada por el ayuntamiento en acta de recepción, en la que autoriza la instalación de la misma.

- La realización de un plan de mantenimiento con revisiones periódicas que se renueva constantemente para adecuarlo a la dinámica de renovación de atracciones que caracteriza estos complejos de ocio. La compañía SGS Tecnos, S.A. es la encargada de realizar estas revisiones en colaboración con los ingenieros de Parques Reunidos.
- La revisión de las atracciones y la comprobación de su plan de mantenimiento por la Administración Pública, a través de sus organismos de Control autorizados (OCAs).
- Revisión diaria de las instalaciones por el personal cualificado del Grupo.

En el caso del Zoo-Aquarium y los parques de la naturaleza, los controles van principalmente dirigidos a garantizar la protección y seguridad de los visitantes mediante la revisión de las barreras de separación de los animales, así como el mantenimiento de rigurosos controles veterinarios e higiénicos. En los centros de Parques Reunidos no se permite a los visitantes moverse libremente en las zonas de animales peligrosos, lo que limita el riesgo de accidentes que puedan ocurrir en estas instalaciones.

Parques Reunidos tiene unos dispositivos de vigilancia, socorrismo y asistencia médica, que se incrementan en función del número de asistentes.

El Grupo tiene contratados seguros de daños sobre sus bienes operativos esenciales y de responsabilidad civil de acuerdo con las concesiones y otros acuerdos de cesión y con las prácticas generales de mercado para proyectos similares. Dicha cobertura abarca: (i) la responsabilidad civil que surja por daños y perjuicios, pérdidas o lesiones que puedan afectar activos o personas o animales emergentes de los parques y; (ii) la responsabilidad civil patronal por reclamaciones que surjan de lesiones al personal empleado por Parques Reunidos por hasta una cantidad aproximada de 8.100 Mill. Pta.

El informe de la Organización de Consumidores (OCU, num 188, abril 1996), tras haber realizado un estudio de todos los parques de atracciones, parques temáticos y ferias de España, calificó el Parque de Atracciones de Madrid como el más seguro.

Desde el año 1985 no se ha registrado ningún accidente de gravedad en los parques gestionados por Parques Reunidos.

#### **IV.4.4 Ecología**

El Parque de Atracciones y el Zoo-Aquarium realizan su actividad en la Casa de Campo, una de las principales zonas verdes del área metropolitana de Madrid. En los últimos años se ha experimentado una creciente preocupación de los grupos ecologistas por preservar las zonas naturales y la libertad de los animales, si bien no se han registrado incidencias en este sentido. No hay certeza de que la actividad de estos grupos no provoque un sentimiento hostil de la opinión pública hacia dichos parques que acabe afectando a su pleno desarrollo.

En lo relativo a los niveles de sonoridad del Grupo, periódicamente se efectúan mediciones de los mismos en los espectáculos realizados en los centros más próximos a zonas urbanas con objeto de asegurar que se encuentran dentro de los límites legales establecidos. Los ruidos producidos por una de las montañas rusas y el auditorio del Parque de Atracciones de Madrid ocasionaron una denuncia de la Fiscalía de Madrid,

por lo que Parques Reunidos decidió desmontar la montaña rusa (octubre de 1998), reducir las dimensiones del auditorio y cubrirlo, dando así por finalizado el proceso legal iniciado. El nuevo auditorio ya ha sido cubierto y fue inaugurado en 1999.

En febrero de 1999 la Comunidad Autónoma de Madrid declaró Jardín Histórico (bien de interés cultural) mediante Decreto 20/1999 de 20 de febrero, de conformidad con lo establecido en la ley 10/1998 de 9 de Julio. Como consecuencia de dichas normas, las actividades de Parques Reunidos podrían verse afectadas por la actuación de la Comunidad Autónoma de Madrid. No obstante, la Compañía estima que las citadas normas no afectarán de forma relevante a su actividad ordinaria y además que se considera dudosa la estricta aplicabilidad de las mismas al Parque de Atracciones y al Zoo Aquarium, en sintonía con el Ayuntamiento de Madrid, que las ha impugnado ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

#### **IV.4.5. Competencia y riesgos derivados de la industria**

La competencia directa de los parques del Grupo está formada, además de por otros parques similares a los suyos que estén próximos, por las otras formas alternativas de ocio tales como el cine, el teatro o la televisión. Consecuentemente, el negocio de Parques Reunidos se podrá ver afectado por los factores que influyen en el ocio en general, tales como la situación económica y los cambios en los hábitos de consumo. La tendencia actual apunta a un incremento futuro de las actividades de ocio al aire libre, si bien Parques Reunidos, no puede garantizar que pueda adaptar su oferta a las nuevas tendencias en el supuesto de que éstas se inviertan y decaiga la demanda de ocio al aire libre.

Parques Reunidos considera que son factores clave de cara a su mejor posicionamiento frente a la competencia la calidad de su servicio, que se refleja en la calidad de sus atracciones, la exclusividad de algunas de ellas, la calidad de sus servicios de restauración y limpieza, así como en los mayores niveles de seguridad que exige a sus instalaciones.

En enero de 1999, se sustanció la firma del acuerdo entre la Comunidad de Madrid y Time Warner para construir un parque temático en San Martín de la Vega, localidad situada a 25 Km de Madrid. Entre los accionistas que participan en la sociedad promotora del parque temático, además de la Comunidad de Madrid, se encuentran sociedades de construcción, inmobiliarias y financieras. El parque se encuentra actualmente en fase de ejecución, y, según las previsiones de sus promotores, estará operativo en marzo del año 2002. Por la proximidad de ubicaciones, este parque se convertirá probablemente en un competidor del Parque de Atracciones de Madrid.

No obstante, se estima que para el año 2002 la participación del Parque de Atracciones de Madrid en los ingresos del Grupo se habrá reducido hasta el 30% como consecuencia de la diversificación del negocio acometida por éste. Parques Reunidos ha estimado como posible una pérdida del 15% en la cifra de visitantes del Parque de Atracciones, que recuperaría parcialmente en ejercicios posteriores, tras la desaparición del “efecto novedad”.

#### **IV.4.6 Dependencia del área de Madrid**

Cuatro de las diez instalaciones de ocio del Grupo se encuentran ubicadas en la Comunidad Autónoma de Madrid, representando, en 1999 un 73,7% del beneficio operativo antes de amortizaciones intereses e impuestos consolidado. Esta

particularidad origina una dependencia de las condiciones económicas de Madrid y del reflejo que éstas puedan tener en el gasto en ocio de los habitantes de esta Comunidad Autónoma.

El Grupo no tiene intención de fomentar esta concentración en un área geográfica, como lo demuestran las adquisiciones de los acuáticos en Vila-seca, Torrevieja, Cullera y Sevilla. Asimismo las recientes inauguraciones de Selwo y Valwo (Parques de la Naturaleza Selwo, S.L.) junto con los nuevos proyectos que se acomentan en el futuro contribuirán a lograr una mayor diversificación geográfica de la actividad del Grupo.

#### **IV.4.7 Riesgos asociados con adquisiciones y expansiones**

Desde 1995, el Grupo ha adquirido los cinco parques acuáticos, el Zoo-Aquarium de Madrid y, más recientemente, Parques de la Naturaleza Selwo, S.L., que agrupa los parques Selwo y Valwo. El plan actual de expansión mantiene el interés por las oportunidades de adquisición en el sector de ocio que se presenten y su adecuada integración en el Grupo.

No obstante, Parques Reunidos no puede garantizar la identificación de oportunidades consideradas de interés tanto por su rentabilidad esperada como por la posibilidad y capacidad de integración en el Grupo. Del mismo modo, Parques Reunidos no puede garantizar la disponibilidad inmediata de recursos de gestión para la integración de nuevas adquisiciones ni la sintonía de intereses con accionistas minoritarios actuales o futuros, en el supuesto de que dichas adquisiciones no conlleven la compra de la totalidad del capital de las sociedades afectadas.

#### **IV.4.8 Riesgos asociados con la estructura de capital del Grupo**

Parques Reunidos ha pretendido siempre mantener el equilibrio entre la proporción de activos financiados con recursos propios y la proporción financiada con recursos ajenos. Para llevar a cabo el plan de inversiones, Parques Reunidos ha tenido que recurrir al endeudamiento financiero, aprovechando al mismo tiempo el entorno favorable de los tipos de interés. Consecuentemente, los ratios de apalancamiento que presenta el Grupo se detallan en la siguiente tabla:

	1999	1998	1997
<b>Endeudamiento financiero neto (Mill. Ptas)</b>	11.199	9.125	7.756
<b>% sobre Fondos Propios</b>	117,2%	185,8%	188,6%
<b>% sobre Total Activo</b>	39,8%	44,6%	49,5%
<b>% sobre Fondos Propios + Endeudamiento financiero neto</b>	53,9%	65,0%	65,4%
<b>Ratio de cobertura (veces)</b>	5,7x	3,3x	2,6x

Hasta la fecha, los flujos de caja generados por el Grupo han sido suficientes para satisfacer el coste de la deuda y el calendario de repagos. Así, el ratio de cobertura (beneficio de explotación/resultados financieros) ha sido de 5,7, 3,3 y 2,6 veces en 1999, 1998 y 1997, respectivamente, mostrando unos niveles holgados de liquidez.

#### **IV.4.9. Patentes y marcas**

La sociedad no depende de patentes y marcas de terceros para desarrollar su actividad, comercializando sus productos usando, entre otras, las siguientes marcas y signos distintivos, que tiene debidamente registradas en la Oficina Española de Patentes y Marcas: *Napy, El balcón Mejicano, El Viejo Caserón, Baturone, Aquaventura, Trasto, Proyecto Natura, AquaDaurada, Parque de Atracciones, Zoo-Aquarium, Balcón de Rosales, Aquópolis, Parques Reunidos y Mediterráneo Park.*

Parques Reunidos tiene, además, el Copyright sobre el espectáculo de El Viejo Caserón, en el Parque de Atracciones de Madrid.

En el listado se incluye la marca “Aquaventura”, nº 2.031.218/0, que debe ser objeto de mención especial, puesto que, si bien se encuentra concedida por la Oficina Española de Patentes y Marcas, esta concesión ha sido recurrida en vía contencioso administrativa por parte de Port Aventura, como se detalla en el apartado siguiente. No obstante, dicha marca no está siendo utilizada.

#### **IV.4.10. Litigios y arbitrajes**

##### Demandas y expedientes administrativos:

Sin perjuicio de que la Compañía entienda que ninguno de los procesos a continuación descritos no afecta a su actividad y resultados, en la actualidad Parques Reunidos es parte en varias acciones legales y administrativas originadas en el curso normal de sus operaciones:

- El expediente contencioso-administrativo entre el Parque de Atracciones de Madrid y el Servicio de Gestión de Juego de la Comunidad de Madrid relacionado con el Salón Recreativo existente en el parque y la inscripción de Parques Reunidos en el Registro de Juego de dicho organismo se resolvió mediante sentencia desestimatoria para Parques Reunidos, en virtud de la prohibición que la normativa vigente impone a las empresas cotizadas en bolsa a los efectos de su inscripción en el mencionado Registro. Consiguientemente Parques Reunidos constituyó una nueva sociedad, Leisure Park, S.A., que ha asumido la titularidad y la explotación del Salón Recreativo del Parque y ha sido debidamente inscrita en el Registro de Juego.
- Demanda interpuesta contra Teleférico de Rosales, S.A. por un particular solicitando daños y perjuicios sufridos por una descarga eléctrica al subir a un poste de la luz. Dicho poste no pertenece, ni tiene ningún vínculo con la sociedad demandada, por lo que se ha alegado falta de legitimación procesal. Dada la fecha del perjuicio reclamado, y de acuerdo con el contrato de compraventa de acciones de Teleférico de Rosales, S.A., cualquier veredicto sancionador podrá ser repercutido contra la sociedad ACS, antigua propietaria del Teleférico. A la fecha de registro de este Folleto informativo existe condena y el proceso está en trámite de recurso.
- La marca “Aquaventura”, nº 2.031.218/0, inscrita en la Oficina Española de Patentes y Marcas ha sido recurrida por vía contencioso-administrativa por parte de Port Aventura. Dicho recurso está pendiente de resolución.
- La sociedad Parques de la Naturaleza Selwo, S.L. es parte en un procedimiento civil en el que se le reclaman 38,2 Mill. Pta. por resolución de un contrato de

servicios de arquitectura. La demanda fue contestada y formulada reconvencción por la sociedad, reclamando daños y perjuicios al demandante.

Muchas de las empresas de Parques Reunidos han recurrido en varias ocasiones liquidaciones del Impuesto de Bienes Inmuebles, el impuesto de radicación y el valor catastral de alguno de los parques. En opinión del Grupo, si los fallos en dichas acciones resultaran desfavorables, los mismos no tendrían, ni en forma individual ni en su conjunto, un efecto negativo significativo ni en la situación financiera ni en los resultados de las operaciones del Grupo y se encuentran completamente provisionados.

Parques Reunidos ha provisionado completamente los importes a los que se refieren estos litigios. Las importes provisionados por Parques Reunidos hasta diciembre de 1999 ascienden a 256 Mill. Pta.

#### **IV.4.11. Interrupción de las actividades del emisor**

No ha habido ninguna interrupción de las actividades de Parques Reunidos en los últimos ejercicios, que no sea la resultante de la propia estacionalidad del negocio.

Los parques que tienen funcionamiento discontinuo deben solicitar al ayuntamiento correspondiente la licencia de reapertura cada vez que pretendan reiniciar las actividades. El ayuntamiento, tras una inspección de rutina, renueva la licencia. Hasta la fecha, el Grupo no ha registrado ninguna vez una negativa para la reapertura.

#### **IV.4.12. Dependencia del equipo directivo**

El equipo directivo de Parques Reunidos se ha visto reforzado con las incorporaciones: D. Francisco Cedena, en Junio de 1999, en calidad de Director Financiero y de Relación con Inversores, y de D. Javier Coldefors, en Mayo de 2000, como Subdirector General de Explotación del Grupo. Estas incorporaciones, además de dar cumplida respuesta a las nuevas áreas de dirección surgidas tras la salida a bolsa del Grupo, han venido a reforzar la estructura directiva del mismo para poder afrontar con garantías el ambicioso plan de expansión en que se haya inmerso. Asimismo, sendas incorporaciones a los Organos de Dirección del Grupo propician un modelo más participativo y colegiado de toma de decisiones, atenuando la excesiva dependencia de cualquiera de los directivos que los integran.

#### **IV.4.13. Efecto de la implantación del euro**

Con la adopción de la nueva moneda europea, el Euro, la contabilidad de las distintas actividades del Grupo se verá afectada en cuanto a unidad de medida e importes resultantes. Parques Reunidos tiene ya instalado y en período de pruebas un sistema informático que permite la adaptación a la nueva unidad monetaria, si bien su bondad y el impacto auténtico de la nueva moneda sobre las operaciones de la Compañía, no serán verificados completamente hasta su adopción definitiva.

#### IV.5. INFORMACIONES LABORALES

##### IV.5.1. Plantilla media y evolución en los últimos tres ejercicios

El detalle de la plantilla media durante los tres últimos ejercicios se resume en las siguientes tablas:

###### Plantilla media en los servicios centrales:

Categoría	Número de Empleados		
	31/12/1999	31/12/1998	31/12/1997
Consejero Delegado	1	1	1
Dirección General	2	2	2
Directores de Departamento/División	8	7	5
Otro personal titulado	0	0	0
Administrativos	36	36	41
<b>Subtotal</b>	<b>47</b>	<b>46</b>	<b>49</b>

###### Plantilla media en las unidades de negocio:

Categoría	Número de Empleados		
	31/12/1999	31/12/1998	31/12/1997
Gerencia	6	6	7
Directores de Departamento	8	6	5
Otro personal titulado	5	3	4
Encargados	50	61	32
Técnicos	5	7	26
Cuidadores y socorristas	91	78	85
Personal de explotación	431	358	320
Mantenimiento	99	65	70
Administrativos	78	42	17
<b>Subtotal</b>	<b>773</b>	<b>626</b>	<b>566</b>

	Número de Empleados		
	31/12/1999	31/12/1998	31/12/1997
<b>Total Grupo</b>	<b>822</b>	<b>672</b>	<b>615</b>

El número de personas trabajando en el Parque experimenta un incremento muy notable durante los meses de temporada, debido, especialmente, al mayor número de contratos temporales que se realizan para cubrir las necesidades de los parques durante estos periodos. Un desglose de la plantilla según la duración de los contratos se resume en la siguiente tabla:

	Fijos		Fijos discontinuos		Eventuales		TOTAL	
	31/12/99	31/7/99	31/12/99	31/7/99	31/12/99	31/7/99	31/12/99	31/7/99
<b>Parque de Atracciones</b>	227	204	11	11	71	361	309	576
<b>Teleférico</b>	6	7	0	0	60	45	66	52
<b>Explotación Ocio</b>	5	5	0	0	0	130	5	135
<b>Acquapark Torrevieja</b>	4	4	0	1	0	79	4	84
<b>Guadapark</b>	8	8	0	0	0	102	8	110
<b>Acqua Park</b>	10	10	0	0	1	94	11	104
<b>Parques del Mediterráneo</b>	3	3	0	8	2	27	5	38
<b>Zoos Ibéricos</b>	105	98	0	0	60	80	165	178
<b>Selwo</b>	14	5	0	0	115	36	129	41
<b>Valwo</b>	7	4	0	0	1	30	8	34
<b>TOTAL</b>	<b>389</b>	<b>348</b>	<b>11</b>	<b>20</b>	<b>310</b>	<b>984</b>	<b>710</b>	<b>1352</b>

**Nota:** Selwo se inauguró en noviembre de 1999, motivo por el cual su plantilla, en julio de 1999, presentaba todavía niveles muy bajos.

El detalle de los gastos de personal se relaciona en la siguiente tabla:

	1999	1998	1997
<b>Sueldos y salarios</b>	2.234	1.796	1.483
<b>Seguridad Social</b>	636	527	390
<b>Indemnizaciones</b>	35	22	49
<b>Aportación a premios de jubilación</b>	22	8	10
<b>Otros gastos sociales</b>	43	15	14
<b>Total</b>	2.970	2.368	1.946

**Nota:** Cifras en Mill. Pta.

Entre los meses de mayo y octubre, la plantilla del Grupo puede ascender a 395 en el Parque de Atracciones, 148 en el Zoo-Aquarium de Madrid, entre 26 y 55 en los parques acuáticos y 31 en el Teleférico.

La plantilla de Selwo y Valwo, a 31/07/00, estando ya ambos parques en pleno funcionamiento, ascendía a 152 y 35 personas respectivamente.

La característica básica de los contratos de Parques Reunidos es la flexibilidad. Ésta implica una gran capacidad para ajustar el personal a las fluctuaciones de la demanda que la estacionalidad y la climatología ocasionan. La mayoría de los nuevos contratos en materia de personal son a tiempo parcial y por duración determinada. Es posible

que, en algún caso haya que proceder a renovaciones, pero éstas se hacen únicamente por el tiempo necesario para poder atender las necesidades del centro.

Los convenios colectivos se suelen pactar para un período de uno o dos años. Parques Reunidos tiene convenios colectivos de empresa en Parques Reunidos, S.A., Zoos Ibéricos, S.A., Parques del Mediterráneo, S.A. y Teleférico de Rosales, S.A. El parque acuático Aquópolis de Villanueva de la Cañada (Madrid), se halla sujeto al convenio provincial de piscinas. En los demás parques y complejos, el Grupo tiene pactos firmados entre los trabajadores y la dirección.

#### **IV.5.2. Ventajas al personal:**

No existen planes de pensiones para empleados o directivos. No obstante, el convenio colectivo vigente para Parques Reunidos S.A. establece premios de jubilación para el personal fijo y fijo discontinuo. Asimismo, los convenios colectivos de Zoos Ibéricos, S.A. y de Teleférico de Rosales, S.A. establecen gratificaciones por jubilación. El pasivo estimado al 31 de diciembre de 1999, asciende a 131 Mill. Pta. En 1999 fueron satisfechos premios de jubilación por importe de 5,1 Mill. Pta.

Por otra parte, Zoos Ibéricos, S.A., suscribió un contrato laboral de dirección en el que se reconocía una renta vitalicia por jubilación, no revisable, del 80% de la retribución total bruta en el momento del cese y con derecho, en caso de fallecimiento, a pensiones de viudedad y orfandad. Dicho compromiso fue externalizado en diciembre de 1999 mediante un contrato de aseguramiento, quedando el Grupo, desde ese momento, liberado de toda responsabilidad para con el beneficiario del mismo.

En lo relativo a la formación, Parques Reunidos realiza jornadas de formación para todas las categorías y que, en los casos de ayudantes, cuidadores y personal de mantenimiento, son utilizadas posteriormente como base para la selección de personal:

##### *a) Cursos de acogida:*

Cuando se produce la entrada de trabajadores se imparten unos cursos de acogida o de reciclaje, según el caso.

##### *b) Cursos de formación:*

Se imparten los siguientes programas formativos:

- Cursos de Ayudante de Atracciones y Ayudante de Restauración, en un centro propio, homologados por el INEM, con convenio de contratación para todos aquellos alumnos que hayan superado el curso. Muchos de estos cursos son impartidos por el propio personal del Grupo.
- Acciones formativas dirigidas al personal fijo y eventual, impartidas por expertos en Recursos Humanos independientes y también por expertos en informática y otras áreas de interés para la empresa, en lo relativo a la atención al cliente.
- Acciones de colaboración con centros formativos. Los alumnos de último año realizan trabajos relacionados con el Grupo.

- Acciones formativas impartidas por expertos del Zoo-Aquarium de Madrid en materias de cuidado de animales para el personal de Selwo y Valwo.

*c) Formación para directivos*

Para la formación de los directivos el grupo realiza un programa de rotaciones en los que los directivos ocupan puestos de dirección en todos o varios parques de localidades distintas. Mediante este programa de rotaciones se enseña a los directivos la cultura de empresa y la filosofía de grupo.

## IV.6. POLÍTICA DE INVERSIONES

### IV.6.1. Inversiones realizadas durante los tres últimos ejercicios

El cuadro a continuación presenta un resumen de las inversiones llevadas a cabo en los últimos tres ejercicios. Estas inversiones han sido financiadas mediante el flujo de caja generado por el Grupo y endeudamiento financiero.

#### A. INVERSIONES REALIZADAS EN LOS TRES ÚLTIMOS AÑOS

Sociedad	Descripción	1999	1998	1997
<b>Parque de Atracciones de Madrid</b>	1995: Inauguración del Simulador Virtual 1996: Instalación de Los Rápidos (Área de la Naturaleza) y otras mejoras en infraestructura. 1997: Tematización del Área del Maquinismo. Instalación de La Máquina, La Lanzadera y The Old Mine entre otras atracciones. 1998: Tematización del área de la Naturaleza. Instalación de nuevas atracciones como Los Fiordos, el Templo Perdido o Teatro de La Selva y mejora e instalación de nuevos puntos de restauración. 1999: Tematización de la Gran Avenida. Instalación de nuevas atracciones como Fantasía, la montaña rusa Tornado. Creación de la plaza de pasatiempos. Reforma y cubrimiento del auditorio	1.909	1.870	1.470
<b>Zoo Aquarium de Madrid</b>	1997: Mejora y ampliación de las instalaciones para animales e infraestructura en general. 1998: Inauguración del aviario y los anfiteatros para la exhibición de loros y focas y leones marinos. 1999: Construcción del gran autoservicio Kibanda. Creación del Zoo Chico. Mejora general de instalaciones e infraestructuras	328	361	125

Sociedad	Descripción	1999	1998	1997
<b>Aquópolis de Madrid</b>	1996 –1997: Reestructuración general del área de restauración y vestíbulo general, creación de nuevas zonas de sombra y pavimentación del parking exterior. 1998: Fin de las obras del aparcamiento. 1999: Reposición de sombras de madera. Dotación de elementos de jardinería. Mejora de los accesos al parque.	80	52	52
<b>Aquópolis de Torreveja</b>	1996-1997: Mejora general de la infraestructura del Parque, restauración e instalación de la atracción Río Lento y creación de nuevas zonas de sombra. 1998: Reforma del área de restauración. 1999: Reposición de instalaciones de hostelería. Mejora del mobiliario urbano	20	18	22
<b>Guadapark de Sevilla</b>	1996-1997: Mejora general de la infraestructura del Parque, restauración, reforma de atracciones existentes y zonas de sombra. 1998: Reforma general del área de restauración e infraestructura general del parque. 1999: Reforma de la plaza de entrada. Tematización de atracciones. Mejora de la cartelería interior del parque.	92	75	15
<b>Aquópolis de Vila-seca</b>	1997: Mejora general de la infraestructura del Parque, restauración e instalación de la atracción Circuito Aventura y creación de nuevas zonas de sombra. 1998: Mejora de la infraestructura general e instalación de una nueva atracción. 1999: Mejora de equipamientos y locales de gastronomía. Mejora y renovación del mobiliario urbano	44	16	354
<b>Teleférico de Rosales</b>	1995- 1997: Reforma general de l área de restauración y la infraestructura del teleférico. 1998: Mejora de la infraestructura general del área de restauración. 1999: sustitución del cable tractor del teleférico. Mejora de cabinas	24	14	5

Sociedad	Descripción	1999	1998	1997
<b>Selwo</b>	Construcción y equipamiento del parque. Ejecución de las infraestructura del mismo Adquisición de la flota de camiones para el transporte de visitantes. Otras actuaciones de acondicionamiento	2.048	-	-
<b>Valwo</b>	Mejora de los establecimientos de gastronomía. Instalación de cartelería y mobiliario tematizados.	85	-	-
<b>Total</b>		2.406	2.406	2.042

Nota: Cifras en Mill. Pta.

#### IV.6.2. Inversiones previstas durante el ejercicio en curso y los dos siguientes

El cuadro a continuación presenta un resumen de las inversiones previstas hasta el año 2002, incluyendo las estimadas para el año 2000, por Parques Reunidos. Estas inversiones serán financiadas mediante los recursos propios generados por la ampliación de capital objeto del presente Folleto Informativo, la generación de caja propia de los parques del grupo, así como, en la medida en que sea necesario acudiendo al endeudamiento financiero.

#### B. INVERSIONES PREVISTAS HASTA EL AÑO 2002

Sociedad	Descripción	Mill. Pta.
		2000-2002
<b>Parque de Atracciones de Madrid</b>	Terminación del Área de la Naturaleza e instalación en la misma del Telesaurio Instalación de nuevas atracciones y espectáculos en el área de la Tranquilidad (el recorrido acuático Lago Encantado, el recorrido aéreo Zeppelin y el espectáculo Marfil) y remodelación de la Atracción "La Jungla". Reforma general del área infantil con la incorporación de nuevas atracciones y puntos de restauración. Terminación de la Gran Avenida con la incorporación de una nueva tienda de Merchandising y reforma general ajardinada.	1.200

<b>Zoo Aquarium de Madrid</b>	Reforma general de toda la restauración Instalación de nuevos habitáculos para los animales Tematización de edificios e instalaciones Tratamiento de aguas, fosos y canales del recinto Construcción de nueva piscina para la cría de delfines Creación de un nuevo recorrido acuático	757
-------------------------------	---	-----

Sociedad	Descripción	Mill. Pta.
		2000-2002
<b>Aquópolis de Madrid</b>	Mejora de los servicios del parque y atracciones	50
<b>Aquópolis de Torre vieja</b>	Ampliación del área de restauración y mejora de las atracciones	55
<b>Guadapark de Sevilla</b>	Mejora de la infraestructura general e incorporación de nuevas atracciones	75
<b>Aquópolis de Vila-seca</b>	Mejora de los servicios generales del parque [e instalación de un delfinario]	400
<b>Aquópolis de Cullera</b>	Mejora de los servicios generales del parque e incorporación de nuevas atracciones (Río lento y Black hole)	220
<b>Teleférico de Rosales</b>	Desmontaje y soterramiento de líneas de alta tensión. Instalación de paneles fotovoltaicos	77
<b>Selwo</b>	Ampliación y mejora de la oferta de restauración Acondicionamiento de las cabañas destinadas a Aulas de la Naturaleza y Alojamientos Ecológicos	150
<b>Valwo</b>	Ampliación y mejora de la oferta de restauración Acondicionamiento de las cabañas destinadas a Aulas de la Naturaleza y de la Casa de Turismo Rural	175
<b>Total</b>		<b>3.159</b>



## CAPÍTULO V

### EL PATRIMONIO, LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DEL EMISOR

#### V.1. INFORMACIÓN CONTABLE INDIVIDUAL DE PARQUES REUNIDOS, S.A.

Se presentan a continuación el balance, cuenta de pérdidas y ganancias y cuadros de financiación de Parques Reunidos, S.A. de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 1999, 1998 y 1997. Esta información ha sido obtenida de los estados financieros auditados por Arthur Andersen, de los cuales los correspondientes a 1999 se incluyen como Anexo [1] de este folleto.

#### V.1.1. Balances de situación individuales al 31 de diciembre de 1999, 1998 y 1997

PARQUES REUNIDOS, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999, 1998 Y 1997

(Miles de Pesetas)

ACTIVO	Ejercicio 1.999	Ejercicio 1.998	Ejercicio 1.997	PASIVO	Ejercicio 1.999	Ejercicio 1.998	Ejercicio 1.997
<b>INMOVILIZADO:</b>				<b>FONDOS PROPIOS :</b>			
Gastos de establecimiento	285.997	17.763	1.589	Capital suscrito	884.938	795.515	795.515
Inmovilizaciones inmateriales	1.277.937	1.120.819	897.538	Prima de emisión	3.358.227		
Coste	1.429.116	1.202.770	939.108	Reserva de revalorización	575.682	576.316	600.354
Amortizaciones	(151.179)	(81.951)	(41.570)	Dif. por reden. del capital en euros	1.340		
<b>Inmovilizaciones materiales</b>	<b>6.862.115</b>	<b>5.652.028</b>	<b>4.605.115</b>	Reservas	1.244.829	1.055.386	847.894
Activos revertibles-				Beneficio del ejercicio	463.580	195.340	186.618
Coste	6.686.381	5.512.894	4.502.413	<b>Total fondos propios</b>	<b>6.528.596</b>	<b>2.622.557</b>	<b>2.430.381</b>
Amortizaciones	(2.827.783)	(2.523.265)	(2.397.576)				
Activos no revertibles-				<b>FONDO DE REVERSIÓN</b>	<b>643.415</b>	<b>650.008</b>	<b>850.316</b>
Coste	175.734	139.134	102.702				
Amortizaciones	(295.010)	(269.194)	(248.144)	<b>PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>233.307</b>	<b>218.739</b>	<b>201.146</b>
<b>Inmovilizaciones financieras</b>	<b>12.216.334</b>	<b>8.123.494</b>	<b>6.441.438</b>				
<b>Total inmovilizado</b>	<b>20.642.383</b>	<b>14.914.104</b>	<b>11.945.680</b>	<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO:</b>			
				Emisión de obligaciones	288.769		
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>157.368</b>	<b>136.858</b>	<b>192.197</b>	Deudas con entidades de crédito	10.439.658	9.592.992	6.112.169
				Administraciones Públicas a largo plazo	127.755	80.255	49.506
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>				Otros acreedores	250.000		30.012
Existencias	120.299	73.704	58.766	<b>Total</b>	<b>11.106.182</b>	<b>9.673.247</b>	<b>6.191.687</b>
Deudores-	2.885.571	987.612	614.347	<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO:</b>			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	80.847	30.613	49.983	Deudas con entidades de crédito	391.709	178.478	1.436.931
Empresas del Grupo y asociadas	2.467.146	525.790	379.017	Empresas del Grupo y asociadas	2.079.640	1.821.885	1.488.035
Deudores varios	15.452	133.403	12.787	Acreedores comerciales	286.645	330.377	261.573
Administraciones Públicas	301.459	296.824	172.524	Otras deudas no comerciales	2.611.018	1.740.782	146.481
Personal	32.308	12.624	10.729	Administraciones Públicas	77.203	63.180	106.787
Provisiones	(11.641)	(11.642)	(10.693)	Personal	63.510	40.055	36.222
<b>Inversiones financieras temporales</b>	<b>241</b>	<b>1.000.411</b>	<b>177</b>	Ajustes por periodificación	100		792
<b>Acciones propias a corto plazo</b>	<b>165.630</b>	<b>169.140</b>	<b>272.976</b>	<b>Total acreedores a corto plazo</b>	<b>5.509.825</b>	<b>4.174.757</b>	<b>3.476.821</b>
Acciones propias	183.186	169.140	272.976	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>24.021.325</b>	<b>17.339.308</b>	<b>13.150.351</b>
Provisión por depreciación de acciones propias	(17.556)						
Tesorería	40.098	48.590	21.103				
Ajustes por periodificación	9.735	8.889	45.105				
<b>Total activo circulante</b>	<b>3.221.574</b>	<b>2.288.346</b>	<b>1.012.474</b>				
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>24.021.325</b>	<b>17.339.308</b>	<b>13.150.351</b>				

**V.1.2. Cuentas de pérdidas y ganancias individuales de los ejercicios 1999, 1998 y 1997**

PARQUES REUNIDOS, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 1999, 1998 Y 1997  
(Miles de Pesetas)

<b>DEBE</b>	<b>Ejercicio 1999</b>	<b>Ejercicio 1998</b>	<b>Ejercicio 1997</b>	<b>HABER</b>	<b>Ejercicio 1999</b>	<b>Ejercicio 1998</b>	<b>Ejercicio 1997</b>
<b>GASTOS:</b>				<b>INGRESOS:</b>			
Aprovisionamientos	518.169	476.383	413.016	Importe neto de la cifra de negocios	4.307.756	3.877.732	3.525.712
Gastos de personal	1.687.422	1.346.978	1.265.898	Trabajos efec. por la empr. para el inmovilizado	104.777	93.493	64.790
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	542.926	373.354	335.417	Otros ingresos de explotación	716.469	402.335	272.894
Variación de las provisiones de tráfico	19.336	13.942	26.878		5.129.002	4.373.560	3.863.396
Otros gastos de explotación	1.319.760	1.406.824	1.296.098				
<b>Beneficio de explotación</b>	<b>1.041.389</b>	<b>756.079</b>	<b>526.089</b>				
Gastos financieros de empresas del Grupo y asociadas	77.404	75.269	57.270	Ingresos financ. de empr. del Grupo y asociadas	39.305	13.353	
Gastos financieros y gastos asimilados	391.388	432.749	284.844	Otros intereses e ingresos asimilados	41.514	12.244	9.826
<b>Beneficio de las actividades ordinarias</b>	<b>653.416</b>	<b>273.658</b>	<b>193.801</b>	<b>Resultados financieros negativos</b>	<b>387.973</b>	<b>482.421</b>	<b>332.288</b>
Pérdidas procedentes del inmovilizado material	7.606	208.602	35.839	Exceso de fondo de reversión	6.593	200.308	
Gastos extraordinarios	17.556	31	273	Beneficios procedentes del inmovilizado material	5.702	9.016	
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	1.863		1.986	Ingresos extraordinarios	52.735	13.874	73.200
				Beneficio por operaciones con acciones propias	15.792	6.569	2.676
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>53.797</b>	<b>21.134</b>	<b>37.778</b>				
<b>Beneficio antes de impuestos</b>	<b>707.213</b>	<b>294.792</b>	<b>231.579</b>				
Impuesto sobre Sociedades	243.633	99.452	44.961				
<b>Beneficio del ejercicio</b>	<b>463.580</b>	<b>195.340</b>	<b>186.618</b>				

### V.1.3 Cuadros de financiación individuales de los ejercicios 1999, 1998 y 1997

APLICACIONES	Miles de Pesetas		
	Ejercicio 1.999	Ejercicio 1.998	Ejercicio 1.997
Gastos de establecimiento	301.820	16.841	
Adquisiciones de inmovilizado-			
Inmovilizado inmaterial	222.706	259.904	92.478
Inmovilizado material	1.686.584	1.610.219	582.396
Inmovilizado financiero	4.102.840	1.682.056	4.167.170
Gastos a distribuir en varios ejercicios	87.062	62.768	183.096
Cancelación o traspasos a corto plazo de deudas a largo plazo	1.950.710	3.298.399	36.088
Provisiones para riesgos y gastos- pagos realizados	3.631	4.245	1.319
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>8.355.353</b>	<b>6.934.432</b>	<b>5.062.547</b>
<b>EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)</b>		<b>577.936</b>	

ORIGENES	Miles de Pesetas		
	Ejercicio 1.999	Ejercicio 1.998	Ejercicio 1.997
Recursos procedentes de las operaciones-			
Beneficio del ejercicio	463.580	195.340	186.618
Amortizaciones	542.926	373.354	335.417
Dotaciones para las provisiones para riesgos y gastos	27.275	29.091	31.723
Pérdidas procedentes del inmovilizado material	7.606	208.602	35.839
Amortizaciones de gastos a distribuir en varios ejercicios	52.349	71.035	40.689
Impuesto sobre beneficios diferido	47.500	30.749	17.337
Imputación a resultados de gastos de establecimiento	2.800		428
Exceso del fondo de reversión	(6.593)	(200.308)	
Exceso de provisiones para riesgos y gastos	(15.607)	(10.417)	
Beneficios procedentes del inmovilizado material	(5.702)	(9.016)	
Beneficios procedentes del inmovilizado financiero	(31.691)		
Traspasos a trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado		3.034	
	1.084.443	691.464	648.051
Ampliación de capital	90.763		
Prima de emisión	3.358.227		
Enajenación de inmovilizado material	28.041	24.622	5.795
Enajenación de inmovilizado financiero	41.691		
Emisión de obligaciones	288.769		
Deudas a largo plazo	3.047.376	6.749.210	3.529.775
Cancelación o traspasos a corto plazo de gastos a distribuir en varios ejercicios	14.203	47.072	36.017
<b>TOTAL ORIGENES</b>	<b>7.953.513</b>	<b>7.512.368</b>	<b>4.219.638</b>
<b>EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES (DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE)</b>	<b>401.840</b>		<b>842.909</b>

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Miles de Pesetas					
	1.999		1.998		1.997	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Existencias	46.595		14.938			3.530
Deudores	1.897.959		373.265		482.481	
Acreedores a corto plazo		1.335.068		697.936		1.175.862
Acciones propias		3.510		103.836		149.124
Inversiones financieras temporales		1.000.170	1.000.234			129
Tesorería		8.492	27.487		3.075	
Ajustes por periodificación	846			36.216	180	
<b>TOTAL</b>	<b>1.945.400</b>	<b>2.347.240</b>	<b>1.415.924</b>	<b>837.988</b>	<b>485.736</b>	<b>1.328.645</b>
<b>VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>		<b>401.840</b>	<b>577.936</b>			<b>842.909</b>

## V.1.4. Estado de flujo de caja

	Miles Euros	Miles de pts		
		Ejercicio 1.999	Ejercicio 1.998	Ejercicio 1.997
<b>FLUJOS NETOS DE TESORERÍA DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>				
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>2.786</b>	<b>463.580</b>	<b>195.340</b>	<b>186.618</b>
<b>Ajustes para conciliar el resultado del ejercicio con recursos procedentes de operaciones</b>				
Amortizaciones	3.263	542.926	373.354	335.417
Dotaciones para las provisiones para riesgos y gastos	164	27.275	29.091	31.723
Pérdidas procedentes del inmovilizado material	46	7.606	208.602	35.839
Amortizaciones de gastos a distribuir en varios ejercicios	315	52.349	71.035	40.689
Impuesto sobre beneficios diferido	285	47.500	30.749	17.337
Imputación a resultados de gastos de establecimiento	17	2.800		428
Exceso del fondo de reversión	(40)	(6.593)	(200.308)	
Exceso de provisiones para riesgos y gastos	(94)	(15.607)	(10.417)	
Beneficios procedentes del inmovilizado material	(34)	(5.702)	(9.016)	
Beneficios procedentes del inmovilizado financiero	(190)	(31.691)		
Trasposos a trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado			3.034	
<b>Recursos procedentes de las operaciones</b>	<b>6.518</b>	<b>1.084.443</b>	<b>691.464</b>	<b>648.051</b>
<b>Variación de los activos y pasivos que han originado flujos de tesorería</b>				
Existencias	(280)	(46.595)	(14.938)	3.530
Deudores	(11.407)	(1.897.959)	(373.265)	(482.481)
Acreedores a corto plazo	8.024	1.335.068	697.936	1.175.862
Ajustes por periodificación	(5)	(846)	36.216	(180)
<b>Flujos de tesorería producidos (utilizados) en las actividades ordinarias</b>	<b>2.849</b>	<b>474.111</b>	<b>1.037.413</b>	<b>1.344.782</b>
<b>FLUJOS NETOS DE TESORERÍA DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>				
Inversión en activos fijos	(37.948)	(6.313.950)	(3.569.020)	(4.842.044)
Gastos a distribuir	(523)	(87.062)	(62.768)	(183.096)
Cancelación de gastos a distribuir	85	14.203	47.072	36.017
Provisiones para riesgos y gastos	(22)	(3.631)	(4.245)	(1.319)
Desinversión en activos fijos	169	28.041	24.622	5.795
<b>Flujos netos de tesorería utilizados por las actividades de inversión</b>	<b>(38.239)</b>	<b>(6.362.399)</b>	<b>(3.564.339)</b>	<b>(4.984.647)</b>
<b>FLUJOS NETOS DE TESORERÍA DE ACTIVIDADES FINANCIERAS</b>				
Acciones propias	21	3.510	103.836	149.124
Inversiones financieras temporales	6.011	1.000.170	(1.000.234)	129
Ampliación de capital	545	90.763		
Prima de emisión	20.183	3.358.227		
Enajenación de inmovilizado financiero	251	41.691		
Emisión de obligaciones	1.736	288.769		
Deudas a largo plazo	18.315	3.047.376	6.749.210	3.529.775
Deudas a corto plazo	(11.724)	(1.950.710)	(3.298.399)	(36.088)
<b>Flujos netos de tesorería utilizados por las actividades de financiación</b>	<b>35.338</b>	<b>5.879.796</b>	<b>2.554.413</b>	<b>3.642.940</b>
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) DE TESORERÍA</b>				
Tesorería al comienzo del ejercicio	292	48.590	21.103	18.028
Tesorería al final del ejercicio	241	40.098	48.590	21.103
	(51)	(8.492)	27.487	3.075

## V.2. INFORMACION CONTABLE CONSOLIDADA

Se presentan a continuación el balance, cuenta de pérdidas y ganancias y cuadros de financiación consolidados de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 1999, 1998 y 1997. Esta información ha sido obtenida de los estados financieros auditados por Arthur Andersen. Como Anexo [1] de este folleto se incluyen los estados financieros auditados del año 1999.

### V.2.1. Balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 1999, 1998 y 1997

PARQUES REUNIDOS, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999, 1998 Y 1997  
(Miles de Pesetas)

ACTIVO	Ejercicio 1999	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997	PASIVO	Ejercicio 1999	Ejercicio 1998	Ejercicio 1997
<b>INMOVILIZADO:</b>				<b>FONDOS PROPIOS :</b>			
Gastos de establecimiento	536.906	21.143	15.082	Capital suscrito	884.938	795.515	795.515
Inmovilizaciones inmateriales	5.814.164	3.200.646	1.988.025	Prima de emisión	3.358.227		
Coste	6.388.957	3.590.537	2.246.663	Reserva de revalorización	575.682	576.316	600.354
Amortizaciones	(574.793)	(389.891)	(258.638)	Diferencias por redenominación del capital en euro	1.340		
<b>Inmovilizaciones materiales</b>	<b>19.515.901</b>	<b>13.666.407</b>	<b>10.355.162</b>	Reservas	1.244.829	1.055.386	847.894
Activos revertibles-	17.104.187	13.320.080	10.054.521	Reservas en sociedades consolidadas	2.288.898	1.682.941	1.363.964
Coste	23.942.745	19.317.976	16.247.447	Beneficio del ejercicio	1.205.351	801.297	505.595
Amortizaciones	(6.838.558)	(5.997.896)	(6.192.926)	Beneficio consolidado	1.194.454	801.297	
Activos no revertibles-	2.411.714	346.327	300.641	Pérdidas atribuidas a socios externos	10.897		
Coste	3.314.154	893.293	788.197	Total fondos propios	9.559.265	4.911.455	4.113.322
Amortizaciones	(902.440)	(546.966)	(487.556)	<b>INTERESES DE SOCIOS EXTERNOS</b>	48.360	399.503	
<b>Inmovilizaciones financieras</b>	<b>4.626</b>	<b>14.536</b>	<b>20.895</b>	<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VS EJERCICIOS:</b>			
<b>Total inmovilizado</b>	<b>25.871.597</b>	<b>16.902.732</b>	<b>12.379.164</b>	Subvenciones de capital	42.839	46.661	50.483
				Otros	250.000		
					292.839	46.661	50.483
<b>FONDO DE COMERCIO DE CONSOLIDACIÓN</b>		<b>1.082.802</b>	<b>2.076.150</b>	<b>FONDO DE REVERSIÓN</b>	<b>1.188.350</b>	<b>1.159.264</b>	<b>1.929.440</b>
<b>GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	<b>206.295</b>	<b>161.383</b>	<b>193.947</b>	<b>PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	<b>409.509</b>	<b>492.828</b>	<b>535.341</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>				<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO:</b>			
Existencias	468.605	383.997	147.281	Emisión de obligaciones	288.769		
Deudores-	1.185.244	676.809	506.798	Deudas con entidades de crédito	10.829.685	10.159.199	6.503.674
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	137.699	59.258	73.946	Administraciones Públicas a largo plazo	482.301	408.553	49.506
Empresas asociadas	2.311	2.311	2.311	Otros acreedores	250.250	250	30.262
Deudores varios	354.479	177.440	57.073	Total acreedores a largo plazo	11.851.005	10.568.002	6.583.442
Administraciones Públicas	719.337	483.198	418.608	<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO:</b>			
Personal	35.180	14.063	11.914	Deudas con entidades de crédito	471.912	222.126	1.566.406
Provisiones	(63.762)	(59.461)	(57.054)	Acreedores comerciales	599.345	519.065	411.104
<b>Inversiones financieras temporales</b>	<b>3.427</b>	<b>1.000.603</b>	<b>369</b>	Otras deudas no comerciales	3.453.278	1.997.097	149.555
Acciones de la Sociedad dominante	165.630	169.140	272.976	Administraciones Públicas	137.524	101.173	270.166
Acciones de la Sociedad dominante	183.186	169.140	272.976	Personal	98.088	51.702	51.227
Prov. por depr. de acciones de la Soc. dominante	(17.556)	-	-	Ajustes por periodificación	24.849	7.884	6.970
Tesorería	222.183	86.375	40.434	Total acreedores a corto plazo	4.784.996	2.899.047	2.455.428
Ajustes por periodificación	11.343	12.919	50.337	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>28.134.324</b>	<b>20.476.760</b>	<b>15.667.456</b>
Total activo circulante	2.056.432	2.329.843	1.018.195				
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>28.134.324</b>	<b>20.476.760</b>	<b>15.667.456</b>				

**V.2.2. Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios 1999, 1998 y 1997**

**PARQUES REUNIDOS, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS DE LOS EJERCICIOS 1999, 1998 Y 1997**  
(Miles de Pesetas)

<b>DEBE</b>	<b>Ejercicio 1.999</b>	<b>Ejercicio 1.998</b>	<b>Ejercicio 1.997</b>	<b>HABER</b>	<b>Ejercicio 1.999</b>	<b>Ejercicio 1.998</b>	<b>Ejercicio 1.997</b>
<b>GASTOS:</b>				<b>INGRESOS:</b>			
Consumos de explotación	1.114.875	932.068	701.530	Importe neto de la cifra de negocios	8.678.635	7.433.295	5.979.004
Gastos de personal	2.968.908	2.368.078	1.945.105	Trabajos efec. por la empr. para el inmov.	177.894	132.567	84.926
Dotaciones para amort. de inmovilizado	1.169.966	902.812	771.958	Otros ingresos de explotación	590.741	272.472	37.404
Variación de las provisiones de tráfico	31.825	29.371	41.199		<b>9.447.270</b>	<b>7.838.334</b>	<b>6.101.334</b>
Otros gastos de explotación	2.226.561	2.188.878	1.873.640				
<b>Beneficio de explotación</b>	<b>1.935.135</b>	<b>1.417.127</b>	<b>767.902</b>				
Gastos financieros y gastos asimilados	401.230	451.001	334.162	Otros intereses e ingresos asimilados	61.758	18.894	37.338
				<b>Resultados financieros negativos</b>	<b>339.472</b>	<b>432.107</b>	<b>296.824</b>
<b>Beneficio de las actividades ordinarias</b>	<b>1.595.663</b>	<b>985.020</b>	<b>471.078</b>				
Pérdidas procedentes del inmov. material	16.738	207.894	59.428	Exceso de fondo de reversión	6.593	200.308	162.082
Gastos y pérdidas extraordinarios	27.896	277	1.549	Beneficios procedentes del inmov. material	7.622	88.949	
				Ingresos y beneficios extraordinarios	83.936	60.322	59.841
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>53.517</b>	<b>141.408</b>	<b>160.946</b>				
<b>Beneficio antes de impuestos</b>	<b>1.649.180</b>	<b>1.126.428</b>	<b>632.024</b>	Pérdidas atribuidas a socios externos	10.897		
Impuesto sobre Sociedades	454.726	325.131	126.429				
<b>Beneficio del ejercicio</b>	<b>1.205.351</b>	<b>801.297</b>	<b>505.595</b>				

**V.2.3. Cuadros de financiación consolidados de los ejercicios 1999, 1998 y 1997**

APLICACIONES	Miles de Pesetas		
	Ejercicio 1.999	Ejercicio 1.998	Ejercicio 1.997
Gastos de establecimiento	572.710	17.423	3.343
Adquisiciones de inmovilizado-			
Inmovilizado inmaterial	589.755	263.281	108.536
Inmovilizado material	5.000.747	3.643.777	3.556.127
Inmovilizado financiero	843		6.353
	6.164.055	3.924.481	3.674.359
Gastos a distribuir en varios ejercicios	128.759	86.768	183.096
Fondo de comercio de consolidación	2.961.502	1.090.768	2.083.823
Provisiones para riesgos y gastos	189.309	18.499	1.317
Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo	2.366.504	3.689.904	266.844
Intereses socios externos	399.503		15.841
<b>TOTAL APLICACIONES</b>	<b>12.209.632</b>	<b>8.810.420</b>	<b>6.225.280</b>
<b>EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES</b>			
<b>(AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)</b>		<b>868.029</b>	

ORIGENES	Miles de Pesetas		
	Ejercicio 1.999	Ejercicio 1.998	Ejercicio 1.997
Recursos procedentes de las operaciones	2.512.977	1.826.602	1.312.576
Ampliación de capital	90.763		
Prima de emisión	3.358.227		
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	250.000		
Enajenación de inmovilizado material	46.859	35.106	6.178
Enajenación de inmovilizado financiero	42.444	6.359	
Retiros de Gastos de Establecimiento			424
Emisión de obligaciones	288.769		
Intereses de Socios externos	48.360	399.503	
Aumentos en las provisiones para riesgos y gastos	106.655		199.914
Aumentos en el fondo de reversión	4.025		652.890
Gastos a distribuir en varios ejercicios	14.203	47.071	36.017
Deudas a largo plazo	3.286.990	7.315.415	3.529.875
Subvenciones de Capital			53.287
Traspaso a largo plazo de Administraciones Públicas a corto plazo		48.393	
<b>TOTAL ORIGENES</b>	<b>10.050.272</b>	<b>9.678.449</b>	<b>5.791.061</b>
<b>EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES</b>			
<b>(DISMINUCION DEL CAPITAL CIRCULANTE)</b>	<b>2.159.360</b>		<b>434.219</b>

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Miles de Pesetas					
	1.999		1.998		1.997	
	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Existencias	84.608		236.716		67.226	
Deudores	508.435		170.011		370.044	
Acreedores a corto plazo		1.885.949		443.619		715.036
Acciones de la sociedad dominante		3.510		103.836		149.124
Inversiones financieras temporales		997.176	1.000.234			129
Tesorería	135.808		45.941			4.290
Ajustes por periodificación		1.576		37.418		2.910
<b>TOTAL</b>	<b>728.851</b>	<b>2.888.211</b>	<b>1.452.902</b>	<b>584.873</b>	<b>437.270</b>	<b>871.489</b>
<b>VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE</b>		<b>2.159.360</b>	<b>868.029</b>			<b>434.219</b>

#### **V.2.4. Bases de presentación de los estados financieros consolidados.**

A continuación se transcriben las bases de presentación de los estados financieros consolidados de Parques Reunidos, S.A. y sociedades dependientes para los ejercicios 1999, 1998 y 1997.

En relación con los mencionados estados financieros, es necesario manifestar que el informe de auditoría incluía una salvedad positiva. La mayor parte del inmovilizado material de las sociedades consolidadas está integrado por activos revertibles al término de las distintas concesiones administrativas de las que son titulares las sociedades. Como consecuencia de las dotaciones al fondo de reversión y a la amortización efectuadas por las sociedades consolidadas, al 31 de diciembre de 1999, 1998 y 1997 el saldo neto en libros de los activos revertibles ascendía a 17.135 millones de pesetas, 13.242 millones de pesetas y 8.992 millones de pesetas, respectivamente.

En base a una evaluación del fondo de reversión necesario al 31 de diciembre de 1999, 1998 y 1997, el saldo registrado a dichas fechas era excesivo en relación con los términos de las distintas concesiones. El exceso resultante ascendía a 552 millones de pesetas, 628 millones de pesetas y 1.482 millones de pesetas, respectivamente. En consecuencia, de efectuarse las correcciones necesarias al fondo de reversión, éstas supondrían un incremento de los fondos propios consolidados de los ejercicios 1999 y 1998 por los importes antes mencionados, antes de tener en cuenta el impuesto diferido que sería aplicable, mientras que en el ejercicio 1997 el incremento de los fondos propios consolidados ascendería a 829 millones de pesetas, antes de considerar el impuesto diferido que sería aplicable. El resto del exceso del fondo de reversión de dicho ejercicio no supondría un incremento de los fondos propios consolidados al haber sido considerado dicho exceso en el proceso de adquisición de Zoos Ibéricos S.A.

##### **V.2.4.1. Imagen fiel**

Los estados financieros consolidados de los ejercicios 1999, 1998 y 1997 se han preparado a partir de las cuentas anuales de Parques Reunidos, S.A. y de las sociedades que se incluyen en el perímetro de consolidación, las cuales han sido formuladas por los Administradores de cada sociedad de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, de forma tal que presentan la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del grupo consolidado.

##### **V.2.4.2. Principios de consolidación**

Todas las cuentas y transacciones importantes entre las sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación y los criterios y políticas contables de las sociedades dependientes han sido homogeneizados con los de la sociedad dominante, sin que el efecto de esta homogeneización haya sido significativo. La consolidación se ha realizado por el método de integración global, dado que la sociedad dominante Parques Reunidos, S.A. tiene un dominio efectivo de cada una de las sociedades dependientes, al ser

poseedora de la mayoría o totalidad de votos en sus órganos de representación y decisión.

El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y los resultados de las sociedades dependientes consolidadas por integración global, se presenta en los epígrafes “Intereses de Socios Externos” del pasivo de los balances de situación consolidados adjuntos y “Beneficio atribuido a socios externos” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

#### **V.2.4.3. Cambios en el perímetro de consolidación**

Durante los ejercicios 1999, 1998 y 1997 se han incorporado al perímetro de consolidación las siguientes sociedades:

<u>Ejercicio</u>	<u>Sociedad</u>
1999	Leisure Park S.A. Parques del Mediterráneo, S.A.
1998	Parques de la Naturaleza Selwo, S.L.
1997	Zoos Ibéricos, S.A. Patriber Dos, S.A.

#### **V.2.4.4. Normas de valoración.**

Los principios y normas de valoración más importantes seguidos en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas se presentan en el Anexo [1].

#### **V.2.4.5. Principios contables más relevantes.**

Los estados financieros consolidados de los ejercicios 1999, 1998 y 1997 se han preparado a partir de las cuentas anuales de Parques Reunidos, S.A. y de las sociedades que se incluyen en el perímetro de consolidación, las cuales han sido formuladas por los Administradores de cada sociedad de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, de forma tal que presentan la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del grupo consolidado.

#### *Fondo de comercio de consolidación*

Las diferencias positivas surgidas entre los costes de adquisición de las sociedades consolidadas y su valor teórico-contable (después de tener en cuenta los ajustes necesarios para su adecuación a los principios de contabilidad generalmente aceptados) son registradas como “Fondo de comercio de consolidación” después de efectuar la asignación específica a los distintos activos que resulte aplicable. Esta asignación se produce en el momento de la

adquisición o en el momento en que se dispone de los estudios técnicos y económicos correspondientes, en cualquier caso durante el primer ejercicio posterior a la adquisición.

Durante el ejercicio 1999, las diferencias positivas surgidas en la adquisición de Parques de la Naturaleza Selwo, S.L.se ha asignado con el siguiente detalle:

	Miles de Pts
Derechos de edificabilidad	250.000
Concesión Administrativa	1.879.713
Inmovilizado Material	1.914.591
	<b>4.044.304</b>

#### *Inmovilizaciones inmateriales*

Las inmovilizaciones inmateriales incluyen concesiones administrativas, aplicaciones informáticas, marcas comerciales y derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero.

Las concesiones administrativas recogen, básicamente, las compensaciones económicas satisfechas a los Ayuntamientos de Sevilla, Vila-seca y Villanueva de la Cañada por la concesión de los derechos de superficie de los parques acuáticos que gestionan Sistemas Técnicos Andaluces, S.A., Acqua Park, S.A. y Explotación Ocio, S.A. respectivamente. Adicionalmente se incluye la asignación específica de parte de la diferencia positiva de consolidación generada por las adquisiciones en 1997 , 1998 y 1999 de Acqua Park, S.A., Zoos Ibéricos, S.A. y Parques de la Naturaleza Selwo S.L. al valor de las concesiones administrativas de las que son titulares dichas sociedades. Dichos inmovilizados son amortizados linealmente en los períodos de duración de las correspondientes concesiones administrativas.

#### *Fondo de reversión*

Una parte importante de los activos de las sociedades consolidadas se encuentra afecta a diferentes convenios de concesión administrativa y deberá ser entregada a los ayuntamientos correspondientes al término de los períodos de dichas concesiones.

Esta cuenta, regulada por la Ley 43/1995 de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, tiene por objeto constituir un fondo que permita a las sociedades que tengan activos revertibles cubrir el coste de aquellos afectos a la concesión, de forma que en el momento de la reversión, el saldo del fondo de reversión sea igual al valor contable del activo neto de amortización.

Como consecuencia de la obtención en 1997 de la ampliación del período de concesión en quince años del parque acuático explotado por Acqua Park, S.A., se ha producido un exceso del fondo de reversión necesario en esta sociedad. Este exceso fue corregido mediante un abono a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 1997 de 162.082.000 pesetas, el cual se halla registrado en el epígrafe “Exceso de fondo de reversión”, que se clasifica como ingresos extraordinarios de acuerdo con el Plan General de Contabilidad.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 1998 se han revertido 200.308.000 pesetas como consecuencia de las bajas de inmovilizado material generadas en el proceso de modernización en el Parque de Atracciones. Dicho importe ha sido abonado al epígrafe de “Exceso del Fondo de Reversión” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 1998, que se clasifica como ingresos extraordinarios de acuerdo con el Plan General de Contabilidad.

Al 31 de Diciembre de 1999 se han revertido 6.593.000 pesetas como consecuencia de las bajas de inmovilizado material generadas en el proceso de modernización iniciado en el ejercicio 1997 en el Parque de Atracciones de Madrid. Dicho importe ha sido abonado al epígrafe de exceso de “Fondo de Reversión” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 1999 adjunta, que se clasifica como ingresos extraordinarios de acuerdo con el Plan General de Contabilidad.

### V.3. EVOLUCIÓN DEL FONDO DE MANIOBRA Y RATIOS FINANCIEROS EN LOS EJERCICIOS 1999, 1998 Y 1997

#### V.3.1. Información individual

Evolución del fondo de maniobra e indicadores de rotación

	Miles de Pesetas		
	1.999	1.998	1.997
Existencias	120.299	73.704	58.766
Clientes	80.847	30.613	49.983
Acreedores comerciales	(286.645)	(330.377)	(261.573)
<b>fondo de maniobra de explotación ajustado</b>	<b>(85.499)</b>	<b>(226.060)</b>	<b>(152.824)</b>
Resto deudores	347.313	440.098	230.452
Resto acreedores	(2.751.831)	(1.844.017)	(290.282)
<b>Fondo de Maniobra de explotación</b>	<b>(2.490.017)</b>	<b>(1.629.979)</b>	<b>(212.654)</b>
Tesorería disponible	40.339	1.049.001	21.280
Acciones Propias	165.630	169.140	272.976
Financiación (recibida) concedida neta grupo	387.506	(1.296.095)	(1.109.018)
Deudas con entidades de crédito	(391.709)	(178.478)	(1.436.931)
<b>Fondo de maniobra neto</b>	<b>(2.288.251)</b>	<b>(1.886.411)</b>	<b>(2.464.347)</b>
<b>% Fondo de maniobra neto/capitales permanentes</b>	<b>(35%)</b>	<b>(72%)</b>	<b>(101%)</b>
<b>% Fondo de maniobra neto/stocks</b>	<b>(1902%)</b>	<b>(2559%)</b>	<b>(4193%)</b>

Los indicadores de rotación expresados en días son los siguientes

	Días		
	1.999	1.998	1.997
Rotación stocks en días	85	56	52
Periodo medio de cobro (clientes)	7	3	5
Período medio de Pago (proveedores)	57	64	56

Ratios financieros

<b>RATIOS</b>	1.999	1.998	1.997
Activo circulante / Deudas a corto	0,58	0,55	0,29
Deuda Financiera / Fondos Propios	1,70	3,73	3,11
Deuda financiera / Deudas Totales	0,67	0,71	0,78
Deudas Totales / Total Pasivo	0,69	0,80	0,74
Resultado de explotación / Ingresos totales	0,20	0,16	0,13
BAI/ Ingresos totales	0,13	0,06	0,06
BDI / Ingresos totales	0,09	0,04	0,05

### V.3.2. Información grupo consolidado

Evolución del fondo de maniobra e indicadores de rotación

	Miles de Pesetas		
	1.999	1.998	1.997
Existencias	468.605	383.997	147.281
Clientes	137.699	59.258	73.946
Acreedores comerciales	(599.345)	(519.065)	(411.104)
<b>fondo de maniobra de explotación ajustado</b>	<b>6.959</b>	<b>(75.810)</b>	<b>(189.877)</b>
Resto deudores	1.058.888	630.470	483.189
Resto acreedores	(3.713.739)	(2.157.856)	(477.918)
<b>Fondo de Maniobra de explotación</b>	<b>(2.647.892)</b>	<b>(1.603.196)</b>	<b>(184.606)</b>
Tesorería disponible	225.610	1.086.978	40.803
Acciones Propias	165.630	169.140	272.976
Financiación (recibida) concedida neta grupo			
Deudas con entidades de crédito	(471.912)	(222.126)	(1.566.406)
<b>Fondo de maniobra neto</b>	<b>(2.728.564)</b>	<b>(569.204)</b>	<b>(1.437.233)</b>
<b>% Fondo de maniobra neto/capitales permanentes</b>	<b>(29%)</b>	<b>(12%)</b>	<b>(35%)</b>
<b>% Fondo de maniobra neto/stocks</b>	<b>(582%)</b>	<b>(148%)</b>	<b>(976%)</b>

Los indicadores de rotación expresados en días son los siguientes

	Días		
	1.999	1.998	1.997
Rotación stocks en días	153	150	77
Periodo medio de cobro (clientes)	5,8	2,9	4,5
Período medio de Pago (proveedores)	65	61	58

Ratios financieros

<b>RATIOS</b>	1.999	1.998	1.997
Activo circulante / Deudas a corto	0,43	0,80	0,41
Deuda Financiera / Fondos Propios	1,21	2,11	1,96
Deuda financiera / Deudas Totales	0,70	0,77	0,89
Deudas Totales / Total Pasivo	0,59	0,66	0,58
Resultado de explotación / Ingresos totales	0,20	0,17	0,12
BAI/ Ingresos totales	0,17	0,14	0,10
BDI / Ingresos totales	0,13	0,10	0,08

## V.4. EVOLUCIÓN DEL ENDEUDAMIENTO

### V.4.1. Información individual

	Miles de Pesetas		
	1.999	1.998	1.997
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	10.728.427	9.592.992	6.112.169
Otras deudas a largo plazo	377.755	80.255	79.518
<b>Endeudamiento financiero a largo plazo</b>	<b>11.106.182</b>	<b>9.673.247</b>	<b>6.191.687</b>
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	391.709	178.478	1.436.931
<b>Endeudamiento financiero a corto plazo</b>	<b>391.709</b>	<b>178.478</b>	<b>1.436.931</b>
<b>Endeudamiento financiero bruto</b>	<b>11.497.891</b>	<b>9.851.725</b>	<b>7.628.618</b>
Inversiones financieras temporales	241	1.000.411	177
Tesorería	40.098	48.590	21.103
<b>Tesorería disponible</b>	<b>40.339</b>	<b>1.049.001</b>	<b>21.280</b>
<b>Endeudamiento financiero neto</b>	<b>11.457.552</b>	<b>8.802.724</b>	<b>7.607.338</b>
Financiación recibida (concedida) neta grupo	(387.506)	1.296.095	1.109.018
<b>Total endeudamiento neto</b>	<b>11.070.046</b>	<b>10.098.819</b>	<b>8.716.356</b>
<b>%FP / endeudamiento financiero bruto</b>	56,781	26,620	31,859
<b>%FP / endeudamiento financiero neto</b>	56,981	29,793	31,948
<b>% endeudamiento financiero bruto / deuda total</b>	69,20	71,14	78,90
<b>% endeudamiento financiero c.p / endeud. financ. bruto</b>	3,41	1,81	18,84
<b>% tesorería disponible / endeudamiento financ. c.p</b>	10,30	587,75	1,48

### V.4.2. Información grupo consolidado

	Miles de Pesetas		
	1.999	1.998	1.997
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	10.829.685	10.159.199	6.503.674
Otras deudas a largo plazo	1.021.320	408.803	79.768
<b>Endeudamiento financiero a largo plazo</b>	<b>11.851.005</b>	<b>10.568.002</b>	<b>6.583.442</b>
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	471.912	222.126	1.566.406
<b>Endeudamiento financiero a corto plazo</b>	<b>471.912</b>	<b>222.126</b>	<b>1.566.406</b>
<b>Endeudamiento financiero bruto</b>	<b>12.322.917</b>	<b>10.790.128</b>	<b>8.149.848</b>
Inversiones financieras temporales	3.427	1.000.603	369
Tesorería	222.183	86.375	40.434
<b>Tesorería disponible</b>	<b>225.610</b>	<b>1.086.978</b>	<b>40.803</b>
<b>Endeudamiento financiero neto</b>	<b>12.097.307</b>	<b>9.703.150</b>	<b>8.109.045</b>
Financiación recibida (concedida) neta grupo			
<b>Total endeudamiento neto</b>	<b>12.097.307</b>	<b>9.703.150</b>	<b>8.109.045</b>
<b>%Fondos Propios / endeudamiento financiero bruto</b>	77,57	45,52	50,47
<b>%Fondos Propios / endeudamiento financiero neto</b>	79,02	50,62	50,73
<b>% endeudamiento financiero bruto / deuda total</b>	74,07	80,12	90,16
<b>% endeudamiento financiero c.p / endeud. financ. bruto</b>	3,83	2,06	19,22
<b>% tesorería disponible / endeudamiento financ. c.p</b>	48	489,35	2,60



## CAPITULO VI

### LA ADMINISTRACION, LA DIRECCION Y EL CONTROL DEL EMISOR

#### VI.1. IDENTIFICACIÓN Y FUNCIÓN EN LA SOCIEDAD DE LOS ADMINISTRADORES Y ALTOS DIRECTIVOS:

##### VI.1.1. Consejo de Administración.

##### VI.1.1.1. Miembros del Consejo Administración.

El Consejo de Administración de Parques Reunidos, S.A. está compuesto, según el artículo 12 de los Estatutos Sociales, por un mínimo de tres miembros y un máximo de quince, elegidos por la Junta General de Accionistas por un período de 5 años.

Según los Estatutos sociales, el Consejo nombrará de entre sus miembros un Presidente y, en su caso, uno o dos Vicepresidentes. Igualmente, el Consejo nombrará un Secretario, aunque no necesariamente de entre sus miembros.

Los Estatutos sociales no exigen requisitos especiales de edad o antigüedad para acceder al Consejo de Administración. No obstante, el Reglamento del Consejo de Administración establece que los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo cuando alcancen la edad de 70 años. Asimismo, los Estatutos disponen que el Consejo se reunirá siempre que el interés de la Sociedad lo requiera o a petición de cualquiera de sus miembros.

Composición actual: A la fecha de verificación y registro de este Folleto, el Consejo de Administración de la Sociedad se compone de las siguientes personas:

Consejero	Cargo	Nombramiento	Naturaleza del cargo
Javier Benjumea Cabeza de Vaca	Presidente	26 – 5- 1994 <sup>(1)</sup>	Independiente
José Manuel Bermejo Casado	Vicepresidente y Consejero Delegado	27 – 6- 1995 <sup>(1)</sup>	Ejecutivo
Nicolás de Bonilla y Villalonga	Consejero	12 – 5 – 1999 <sup>(2)</sup>	Independiente
Ernesto Mata López	Consejero	12 – 5 – 1999 <sup>(2)</sup>	Independiente
Emilio Recoder de Casso	Consejero	12 – 5 – 1999 <sup>(2)</sup>	Independiente
Juan Antonio Moral González	Consejero	12 – 5 – 1999 <sup>(2)</sup>	Independiente
Antonino Ubieta Bravo	Consejero	28 – 3 – 2000 <sup>(3)</sup>	Dominical
Inversiones Hemisferio, S.L.	Consejero	31 – 5 – 2000 <sup>(4)</sup>	Dominical
Francisco Javier Acebo Sánchez	Secretario no Consejero	26 – 5 – 1994	–

<sup>(1)</sup> Miembro reelegido con fecha 12 de mayo de 1999.

<sup>(2)</sup> Nombramiento con efectos al día 26 de mayo de 1999.

<sup>(3)</sup> Nombrado por el Consejo de Administración el 28 de Marzo de 2000 y ratificado por la Junta General de 28 de Junio de 2000.

<sup>(4)</sup> Nombrado por el Consejo de Administración el 31 de Mayo de 2000 y ratificado por la Junta General de 28 de Junio de 2000.

##### VI.1.1.2. Delegación de facultades del Consejo de Administración.

De conformidad con el artículo 18 de los Estatutos sociales y los artículos 38 y 43 del Reglamento del Consejo, el Consejo de Administración podrá designar de su seno una Comisión Ejecutiva y nombrar uno o dos Consejeros Delegados, determinando las personas que deban ejercer dichos cargos y su forma de actuar. El Consejo de Administración podrá delegar en la Comisión Ejecutiva y en los Consejeros Delegados todas las facultades que no sean indelegables conforme a la Ley y a los Estatutos sociales y el propio Reglamento del Consejo de Administración.

En la fecha de verificación de este Folleto no ha sido creada una Comisión Ejecutiva con facultades delegadas del Consejo de Administración, ni existen planes para crearla.

Por otro lado, conforme a lo indicado anteriormente, D. José Manuel Bermejo Casado ostenta los cargos de Vicepresidente y Consejero Delegado del Consejo de Administración de Parques Reunidos.

### **VI.1.1.3. Reglamento del Consejo de Administración.**

El Reglamento del Consejo de Administración, en línea con las recomendaciones contenidas en el Informe sobre el Gobierno de las Sociedades Cotizadas, fue aprobado por el Consejo de Administración en su sesión de 7 de Junio de 1999 y presentado a registro en la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 14 de Junio de 1999. El Reglamento tiene por objeto determinar los principios de actuación del Consejo de Administración de Parques Reunidos, S.A., las reglas básicas de su organización y funcionamiento y las normas de conducta de sus miembros, con el fin de alcanzar la mayor eficacia en su gestión.

Para lograr una mayor eficacia y transparencia en el ejercicio y cumplimiento de las funciones que tiene atribuidas, el Consejo de Administración, en cumplimiento del Reglamento aprobado, ha constituido dos Comisiones con el carácter de órganos de estudio y propuesta, sin facultades delegadas: la Comisión de Auditoría y Control y la Comisión de Retribuciones y Nombramientos.

La Comisión de Auditoría y Control está formada por un máximo de cuatro Consejeros. Actualmente los integrantes de dicha Comisión son:

Presidente	D. Juan Antonio del Moral González
Vocal	D. Antonino Ubieta Bravo
Vocal	Inversiones Hemisferio, S.L., representada por D. José Creuheras Margenat

La función primordial de la Comisión de Auditoría y Control es la de servir de apoyo al Consejo de Administración en sus cometidos de vigilancia, mediante la revisión periódica del proceso de elaboración de la información económico-financiera, de sus controles internos y de la independencia del Auditor Externo, así como el cumplimiento de todas las disposiciones legales y normas internas aplicables a la Sociedad.

La Comisión de Retribuciones y Nombramientos está formada por un máximo de cuatro Consejeros.

Actualmente los integrantes de esta Comisión son:

Presidente	D. Ernesto Mata López
Vocal	D. Emilio Recoder de Casso
Vocal	D. Nicolas de Bonilla y Villalonga

Las principales funciones esta Comisión atañen a los nombramientos de los miembros de los principales órganos de dirección de la Sociedad y a los sistemas de retribución de los mismos. En particular, en lo tocante a nombramientos, esta Comisión informa al Consejo sobre las propuestas de nombramiento de Consejeros y Altos Directivos de la Sociedad así como de los contratos tipo de estos últimos. Por lo que respecta a su otro cometido, se encarga de determinar el régimen retributivo del Presidente, Vicepresidente, Consejero Delegado, Secretario, Vicesecretario y Consejeros. También aprueba las bandas retributivas de los Altos Directivos de la Sociedad e informa de los planes de incentivos.

#### **VI.1.1.4. Código Interno de Conducta.**

El Consejo de Administración, en su reunión de 7 de Junio de 1999 aprobó el “*Código de Conducta de Parques Reunidos, S.A. y su Grupo de Sociedades en Materias Relativas a los Mercados de Valores*”, que contiene las normas de actuación en relación con los valores emitidos por ésta que se negocian en los mercados organizados, 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 Código Interno de Conducta fue registrado en la CNMV el 10 de Junio de 1999 y es aplicable a (i) los miembros de los órganos de administración de las compañías que integran el Grupo Parques Reunidos y quienes desempeñan en las mismas funciones de dirección, a cuyo efecto se consideran incluidos las personas con rango de segundo grado ejecutivo o superior, (ii) a los asesores externos, entendiéndose por tales aquellas personas físicas o jurídicas que no tengan la consideración de Administradores o Directivos del Grupo Parques Reunidos que presten servicios financieros, jurídicos, de consultoría o de cualquier otro tipo a alguna de las compañías del Grupo Parques Reunidos, mediante relación civil o mercantil y (iii) a cualquier otra persona que quede incluida en el ámbito de aplicación del Código por decisión del Presidente o el Vicepresidente de Parques Reunidos a la vista de las circunstancias que concurren en cada caso. Todas las operaciones que dichas personas realicen sobre valores de Parques Reunidos negociados en mercados organizados deberán ser declaradas a la Secretaría del Consejo de Administración, quien registrará dichas comunicaciones en el Registro de Valores. También serán objeto de comunicación a dicho Registro los valores de los que sean titulares dichas personas en empresas que se dediquen al mismo tipo de negocio que Parques Reunidos o las sociedades de su grupo, y las operaciones que realicen sobre dicha clase de valores. Las personas afectadas por el Código de Conducta tienen prohibido utilizar en su propio beneficio o revelar a terceros la información obtenida por razón de su cargo u ocupación que pueda afectar a la cotización de los valores de Parques Reunidos.

El Código de Conducta contiene de forma específica, entre otras cosas, las normas que guiarán la actuación de la Sociedad y de las personas a las que aquél se aplica respecto del tratamiento de información confidencial, la comunicación al mercado de hechos relevantes y los negocios sobre acciones propias.

**VI.1.2. Directores y demás personas que asumen la gestión al nivel más elevado.**

A la fecha de verificación y registro del presente Folleto, la gestión de Parques Reunidos al nivel más elevado es ejercida por las siguientes personas:

<b>Directivo</b>	<b>Función que desempeña</b>
D. José Manuel Bermejo Casado	Consejero Delegado
D. Cecilio Caparrini Arosa	Director General de Producto
D. Francisco Cedena Bautista	Director General de Administración y Finanzas
D. Angel Cristóbal Luque	Alta Dirección bajo dependencia del Consejero Delegado
D. Javier Colldefors Martínez	Subdirector General de Explotación

**VI.1.3. Fundadores de la Sociedad, si fue fundada hace menos de cinco años.**

No se mencionan, dado que Parques Reunidos fue fundada en 1967.

**VI.2. CONJUNTO DE INTERESES EN LA SOCIEDAD DE LAS PERSONAS CITADAS EN EL APARTADO VI.1**

**VI.2.1. Acciones con derecho de voto y otros valores que den derecho a su adquisición, de los que dichas personas sean titulares o representantes, directa o indirectamente.**

**VI.2.1.1. Acciones con derecho de voto.**

El siguiente cuadro recoge las acciones de PARQUES REUNIDOS de que son titulares actualmente los Consejeros y Directores enumerados en el apartado VI.1 anterior.

<b>MIEMBROS</b>	<b>Acciones poseídas</b>	<b>Representadas</b>	<b>Total %</b>
D. Javier Benjumea Cabeza de Vaca	12.652	0	0,059
D. José Manuel Bermejo Casado	71.580	0	0,336
D. Nicolás Bonilla Villalonga	2.808	0	0,013
D. Ernesto Mata López	2.808	0	0,013
D. Emilio Recoder de Casso	561	0	0,003
D. Antonino Ubieto Bravo	10	2.196.562	10,325
Inversiones Hemisferio, S.L.	2.168.293	0	10,192
<b>Total</b>	<b>2.258.712</b>	<b>2.196.562</b>	<b>20,94</b>

**VI.2.1.2. Obligaciones convertibles en acciones.**

El siguiente cuadro refleja la suscripción por parte de los miembros del equipo directivo de la Sociedad de la emisión de obligaciones simples convertibles en acciones de Parques Reunidos acordada en la Junta General Universal de 12 de abril de 1999 y cuyas condiciones se detallan en el apartado III.3.5 del presente Folleto. Asimismo, en el cuadro se indica la participación accionarial que dichos directivos ostentarán en el capital social de Parques Reunidos en caso de que todas las obligaciones lleguen a convertirse en acciones, asumiendo que el aumento de capital de la presente ampliación se suscribiera íntegramente:

<b>Titular</b>	<b>Obligaciones suscritas</b>	<b>Tras la conversión (1)</b>	
		<b>Acciones</b>	<b>%</b>
José Manuel Bermejo Casado	895.762	895.762	3,22%
Ángel Cristóbal Luque	111.970	111.970	0,40%
Cecilio Caparrini Arosa	111.970	111.970	0,40%
<b>TOTAL</b>	<b>1.119.702</b>	<b>1.119.702</b>	<b>4,02%</b>

(1) Suponiendo la suscripción total de la presente ampliación.

**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.**

Las personas anteriormente mencionadas no han realizado en el último ejercicio ni en el corriente transacciones inhabituales o relevantes ni con Parques Reunidos, S.A. ni con ninguna de las sociedades del Grupo.

**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 su causa.**

**VI.2.3.1. Miembros del Consejo de Administración.**

Según queda reflejado en las Cuentas Anuales de la Sociedad, durante el ejercicio 1999 la Sociedad dominante ha registrado como retribución total devengada su Consejo de Administración 33.700.000 pesetas, de las cuales 10.500.000 los son en concepto de sueldos y salarios y 23.200.000 en concepto de dietas de Consejo.

Para el año 2000 el importe de las retribución prevista por todos los conceptos es de 55.800.000, de las cuales 12.000.000 lo son en concepto de sueldos y salarios y 43.800.000 en concepto de dietas de Consejo.

La totalidad de los conceptos retributivos anteriores se devengan en la sociedad matriz, sin que las sociedades filiales satisfagan retribución alguna al Consejo.

El artículo 20 bis de los Estatutos sociales establece el carácter remunerado del Consejo de Administración en los siguientes términos:

**Artículo 20 bis**

El ejercicio del cargo de Consejero estará retribuido.

La retribución a percibir consistirá en una asignación fija mensual o periódica, dietas por asistencia a las reuniones del Consejo y una participación en los beneficios líquidos obtenidos por la Sociedad en cada ejercicio económico. La participación de beneficios, consistirá en hasta un 10 por 100 de los beneficios líquidos de la Sociedad, una vez hayan sido cubiertas las atenciones de reserva legal y exista un beneficio distribuible que permita atribuir un dividendo a los accionistas del 4 por 100 del capital social desembolsado.

La indicada retribución será distribuida en la forma que libremente determine el Consejo de Administración entre sus miembros, en función de su pertenencia o no a órganos delegados del Consejo, los cargos que ocupen y su dedicación al servicio de la Sociedad.

En el caso de que algún Consejero tuviera otra relación contractual, cualquiera que ésta sea, o realizara cualquier otra actividad en favor de la Sociedad, será retribuido conforme a la legislación de aplicación, con independencia de la retribución que le corresponda por su pertenencia al Consejo de Administración.

Por su parte, el Reglamento del Consejo contiene las siguientes previsiones respecto de la remuneración de los miembros del Consejo de Administración.

**Artículo 34. Retribución de los Consejeros.**

1. El Consejero tendrá derecho a obtener la retribución que se fije por el Consejo de Administración con arreglo a las previsiones estatutarias y de acuerdo con las indicaciones de la Comisión de Retribuciones y Nombramientos.
2. La retribución de los Consejeros será transparente. Con esta finalidad, la Comisión de Retribuciones y Nombramientos redactará una memoria anual sobre la política

de retribución de los Consejeros, en la que se incluirá la retribución individualizada que hubieren percibido anualmente los Consejeros por tal concepto.

**Artículo 35. Retribución de los Consejeros independientes.**

El Consejo de Administración y la Comisión de Retribuciones y Nombramientos adoptarán todas las medidas que estén a su alcance para asegurar que la retribución de los Consejeros independientes se ajusta a las siguientes directrices:

- a. El Consejero independiente debe ser retribuido en función de su dedicación efectiva.
- b. El Consejero independiente debe quedar excluido de los sistemas de previsión financiados por la Sociedad para los supuestos de cese, fallecimiento o cualquier otro, y de los planes de incentivos.
- c. El importe de la retribución del Consejero independiente debe calcularse de tal manera que ofrezca incentivos para su dedicación, pero que no constituya un obstáculo para su independencia.

**VI.2.3.2. Altos directivos de la Sociedad.**

Los altos directivos de la Sociedad devengaron de la misma en concepto de sueldos y salarios un importe de 36.632.760 pesetas durante el ejercicio 1999. Para el ejercicio 2000, el importe previsto por todos los conceptos retributivos asciende a un total de 40.024.424 pesetas, que se corresponde con el importe de los sueldos y salarios devengados. Todas las retribuciones de los altos directivos se devengan en la sociedad matriz .

En el apartado VI.9 se desarrolla el plan de opciones aprobado por la compañía a favor de sus directivos.

**VI.2.4. Importe de las obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de los fundadores, miembros antiguos y actuales del Órgano, de administración y directivos actuales y sus antecesores.**

Parques Reunidos no tiene ninguna obligación contraída en materia de pensiones ni de seguros de vida respecto de los fundadores, miembros antiguos o actuales del Consejo de Administración, directivos actuales ni sus antecesores, salvo por lo que se indica a continuación:

- En 1998 se concedió una renta vitalicia por importe de 1.152.874 pts. mensuales a un antiguo Director General del Zoo de Madrid. En Diciembre de 1999 se aseguró un plan de rentas vitalicias de jubilación con pago de una prima única.
- El pacto laboral de la empresa establece la obligación de la Sociedad de formalizar contratos de seguro de vida colectivos en favor de todos los empleados de Parques Reunidos. El importe global satisfecho en el año 2000 por las citadas pólizas es de 5.404.930, y los capitales asegurados en las mismas oscilan entre 2,5 y 40 millones de pesetas.

**VI.2.5. Importe global de todos los anticipos, créditos concedidos y garantías constituidas por el emisor a favor de las mencionadas personas, y todavía en vigor.**

Parques Reunidos no ha concedido ningún crédito, garantía o anticipo alguno al

Consejo de Administración ni a los gestores de la Sociedad.

**VI.2.6. Mención de las principales actividades que las personas citadas ejerzan fuera de la Sociedad, cuando estas actividades sean significativas en relación con la misma.**

**VI.2.6.1. Actividades de los actuales miembros del Consejo de Administración.**

Se indican a continuación las actividades más significativas ejercidas fuera de la Sociedad por sus actuales consejeros:

- D. Javier Benjumea Cabeza de Vaca es vicepresidente del consejo de administración de Mercapital Servicios Financieros, S.L., sociedad asesora de fondos y sociedades de capital inversión cuyo objeto es la toma de participaciones en el capital social de empresas industriales y de servicios cuyo centro de decisión radica en España. Asimismo, D. Javier Benjumea es miembro de los Consejos de Administración de Mercapital S.A.J., J. García Carrión, ACS Proyectos Obras y Construcciones, Telemadrid, Grupo Logístico Santos, Nacional Motor, ADLI, ABS y Cobra. Asimismo, es miembro del Consejo Rector del Instituto de Empresa.
- D. Nicolás de Bonilla y Villalonga, es administrador único de Apax Partners Ventures, S.A., que realiza actividades de asesoramiento de fondos de capital inversión. Asimismo es presidente de Apax Partners Corporate Finance, S.A.
- D. Ernesto Mata López es Consejero Secretario General Financiero de Unión Eléctrica Fenosa y miembro del Consejo de Administración de compañías participadas del Grupo Unión Fenosa, como son Ghesa, Norconsult, Ufinsa, Ufacex, Unión Fenosa Generación, Unión Fenosa Distribución y Cepsa. Asimismo es miembro del Consejo de asociaciones como el European Capital Market Institute, del Consejo Asesor del Centro Internacional de Investigación Financiera del IESE y miembro de la Junta Directiva del Instituto Español de Analistas Financieros.
- D. Emilio Recoder de Casso es Abogado del Estado y Agente de Cambio y Bolsa. Es Consejero del Consejo Rector del Instituto de Estudios Bursátiles, de la Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid, de la Sociedad Estatal Hannover 2000 y de Santander Central Hispano Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva.
- D. Juan Antonio Moral González es consejero de FASA Renault. Es además Presidente del Consejo Social de la Universidad de Valladolid y miembro del Consejo de Administración de algunas filiales del Grupo Renault, tales como Renault Vehículos Industriales y CAT.
- D. Antonino Ubieta Bravo es Director General Adjunto del Banco Santander Central Hispano y consejero en varias sociedades del Grupo BSCH.
- D. José Creuheras Margenat, que actúa en representación Inversiones Hemisferio, S.L., de la que ostenta el cargo de consejero delegado, es además consejero de Espasa Calpe, S.A., Grupo Planeta – de Agostini, S.L., Planeta Corporación, S.R.L., Real Club Deportivo Español de Barcelona, S.A.D. y Aula Escuela Europea.; igualmente, es administrador solidario de las sociedades Dolamer, S.L. y Jiante 98, S.L.

**VI.3 EN LA MEDIDA EN QUE SEAN CONOCIDOS POR EL EMISOR, INDICACIÓN DE LAS PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS QUE DIRECTA O INDIRECTAMENTE, AISLADA O CONJUNTAMENTE, EJERZAN O PUEDAN EJERCER UN CONTROL SOBRE EL, EMISOR, Y MENCIÓN DEL IMPORTE DE LA FRACCIÓN DE CAPITAL QUE TENGAN Y QUE CONFIERA DERECHO DE VOTO.**

No existe ningún accionista de control que según el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores ejerza directa o indirectamente, aislada o conjuntamente, un control sobre el emisor.

**VI.4 PRECEPTOS ESTATUTARIOS QUE SUPONGAN O PUEDAN LLEGAR A SUPONER UNA RESTRICCIÓN O UNA LIMITACION A LA ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES IMPORTANTES EN LA SOCIEDAD POR PARTE DE TERCEROS AJENOS A LA MISMA.**

A la fecha de verificación y registro del presente Folleto informativo, no existen preceptos estatutarios que supongan o puedan llegar a suponer una restricción o una limitación a la adquisición de participaciones en la Sociedad por parte de terceros ajenos a la misma. Asimismo, no hay ningún precepto estatutario que establezca limitaciones cuantitativas al ejercicio del derecho de voto.

**VI.5. SI LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD ESTÁN ADMITIDAS A NEGOCIACIÓN EN UNA BOLSA DE VALORES, RELACIÓN DE LAS PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS EN SU CAPITAL, A QUE SE REFIERE EL REAL DECRETO 377/1991, DE 15 DE MARZO, CON INDICACIÓN DE SUS TITULARES.**

A la fecha de redacción del presente folleto la sociedad Consortium, S.A. posee directamente el 9,81% del capital de Parques Reunidos, S.A. Por su parte, Banco Santander Central Hispano, S.A. es titular del 100% de las acciones de Consortium, S.A. y posee de forma indirecta el 10,325% de las acciones de Parques Reunidos, no ostentando directamente participación alguna.

Igualmente, a la fecha de redacción del presente folleto, Inversiones Hemisferio, S.L. ostenta una participación directa en Parques Reunidos del 10,19%, sin que posea indirectamente participación alguna.

**VI.6 NÚMERO APROXIMADO DE ACCIONISTAS DEL EMISOR.**

En la última Junta General Ordinaria y Extraordinaria de la sociedad, celebrada el pasado 28 de Junio de 2000 asistieron 1.228 accionistas titulares de 6.485.443 acciones, entre presentes y representados, lo que supone el 30,48%. En base a los listados de tarjetas emitidas, la compañía que el número total de accionistas se acerca a los 25.000.

**VI.7. IDENTIFICACIÓN DE LAS PERSONAS O ENTIDADES QUE SEAN PRESTAMISTAS DE LA SOCIEDAD, BAJO CUALQUIER FORMA JURIDICA Y PARTICIPEN EN LAS DEUDAS A LARGO PLAZO, SEGUN LA NORMATIVA CONTABLE, DE LA MISMA EN MÁS DE UN 20 POR 100.**

A la fecha de registro del presente Folleto, Parques Reunidos tiene concertada una línea de financiación sindicada, con el Banco Urquijo como agente, por importe de 9.000

millones de pesetas , lo que supone más de un 20% del total de pasivo a largo plazo de la Sociedad

El sindicato bancario que interviene en el citado préstamo y crédito sindicado a largo plazo está constituido por las siguientes entidades:

- Entidades Directoras: Banco Urquijo, S.A., Commerzbank AG., Sucursal en España, Argentaria, Caja Postal y Banco Hipotecario, S.A. y Bancaja (Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante).
- Entidades Codirectoras: Caja de Ahorros del Mediterráneo y Banco Santander, S.A.
- Entidad Agente: Banco Urquijo, S.A.
- Entidad Aseguradora: Banco Urquijo, S.A.
- Entidades Participantes: Banco Mapfre, S.A., Barclays Bank, S.A., Caja de Ahorros de Navarra, Sindibank (Sindicato de Banqueros de Barcelona, S.A.), Sociedad Española de Banca de Negocios, S.A., Banca Nazionale del Lavoro SPA, Sucursal en España, Banco de Alicante, S.A.

El plazo de vigencia previsto para el contrato finaliza el 21 de diciembre de 2005. El tipo de interés establecido para el contrato es EURIBOR y el margen de 0,5%.

**VI.8. EXISTENCIA DE CLIENTES O PROVEEDORES CUYAS OPERACIONES DE NEGOCIO CON LA EMPRESA SEAN SIGNIFICATIVAS.**

No existe ningún cliente individual ni proveedor cuyas operaciones de negocio representen el 25% del volumen de ventas o compras.

**VI.9. MENCION, CUANDO EXISTAN, DE LOS ESQUEMAS DE PARTICIPACION DEL PERSONAL EN EL CAPITAL DEL EMISOR.**

La Junta General de Accionistas celebrada el 28 de Junio de 2000 facultó al Consejo para que apruebe un sistema de retribución a favor de Directores Generales, Subdirectores y asimilados, consistente en el otorgamiento de derechos de opción para la adquisición de acciones de Parques Reunidos, S.A..

En virtud de esta autorización, el Consejo de Administración ha otorgado los siguientes derechos de opción de compra de acciones de Parques Reunidos, S.A. ejecutables entre 1 de Enero de 2002 y 31 de Diciembre de 2006.

<b>Titular de los derechos</b>	<b>Nº de acciones a que dan lugar</b>	<b>Precio de ejercicio por acción</b>	<b>Total % (i)</b>
D. Francisco Cedena Bautista	100.000	6,62	0,036
D. Fco. Javier Colldefors Martínez	60.000	6,33	0,018

(1) Suponiendo la suscripción total de la presente ampliación.

Las mencionadas opciones no se ejercerán o liquidarán mediante entrega por la Sociedad de las acciones subyacentes contra pago del precio del precio de ejercicio, sino mediante el pago por la Sociedad de la diferencia entre el precio de cotización de la acción en la fecha de ejercicio de la opción y el precio de ejercicio de la misma.

El ejercicio de las opciones estará condicionado a la reinversión en la compra de acciones de la Sociedad del beneficio obtenido como consecuencia del ejercicio de las opciones. La reinversión en acciones de la Sociedad deberá mantenerse ininterrumpidamente por el plazo de una año contado a partir de la fecha de ejercicio..

El importe de la inversión se calculará como diferencia entre el importe obtenido como consecuencia de la liquidación de la opción y el valor inicial de la opción, reducido por la carga fiscal que gravite sobre dicha diferencia. El plazo para materializar la reinversión será de 15 días a partir del plazo de pago.

## **VI.10 RELACIÓN DE LA SOCIEDAD CON SUS AUDITORES DE CUENTAS**

Parques Reunidos mantiene con sus auditores de cuentas Arthur Andersen y Cía., S. Com., además de las propias de su relación profesional de auditoría de cuentas, otras relaciones de asesoramiento y consultoría conexas a la auditoría de cuentas (tales como trabajos de valoración y *due diligence* efectuados con motivo de operaciones de adquisición efectuadas por la Sociedad), así como en materia de asesoramiento y revisión de procesos informáticos.

El importe facturado en el ejercicio 1999 por Arthur Andersen y Cía., S. Com. en concepto de honorarios por servicios diferentes a la auditoría de cuentas ascendió a 37.000 pts., que representan el 65,77% del total facturado por los auditores en dicho ejercicio.

## CAPITULO VII

### EVOLUCIÓN RECIENTE Y PERSPECTIVAS DEL EMISOR

*A continuación se expone una evolución reciente de los negocios y de las perspectivas de evolución de Parques Reunidos. Se hace constar expresamente que el contenido del presente capítulo se refiere a perspectivas o previsiones susceptibles de ser realizadas o no. El Consejo de Administración de la Sociedad no se hace responsable de las posibles desviaciones que pudieran producirse en los diferentes factores ajenos al control del Consejo de Administración que influyen en la evolución futura de la Sociedad y en las contenidas en este documento.*

#### VII.1. EVOLUCION RECIENTE DE LOS NEGOCIOS.

Tal y como se comenta en el capítulo IV, la actividad de los parques explotados por Parques Reunidos está condicionada por una marcada estacionalidad. En el período 1996 a 1999, los visitantes del primer semestre a todos los parques del Grupo representaron de media el 38% de los visitantes totales del año, mientras que la suma de los meses de Junio y Agosto representaron el 43,1%.

Durante el primer semestre del año 2000 el Parque de Atracciones de Madrid ha permanecido abierto durante 99 días frente a 122 días del año anterior, y el Zoo-Aquarium de Madrid durante 182 días frente a 181 del año anterior.

La razón de la diferencia de días de apertura del Parque de Atracciones entre el primer semestre del año 2000 y 1999 radica básicamente en la fecha de celebración de la Semana Santa, a partir de la cual la apertura del Parque de Atracciones pasa a ser diaria. Así, en 1999, la Semana Santa comenzó el 1 de abril, y en 2000 comenzó el 27 de abril.

Los parques acuáticos inician su campaña a mediados de junio, excepto los de Vila seca y Sevilla que lo hacen el primero y ocho de mayo respectivamente.

El parque de naturaleza Selwo (Estepona) ha permanecido abierto todo el año (excepto lunes) y Valwo (Valladolid) abrió sus puertas al público a primeros de marzo.

Durante los seis primeros meses del año 2000, el número de visitantes y de ingresos por línea de negocios han sido los siguientes

<b>Visitantes</b> (miles de personas)	<b>Primer semestre</b> <b>año 1999</b>	<b>Primer semestre</b> <b>año 2000</b>	<b>Incremento</b> <b>2000-1999</b>
Parque de Atracciones y Teleferico (1)	840	729	- 13,2%
Zoos y Parques de Naturaleza (1) (2)	490	642	31,0%
Parques acuáticos	152	172	13,2%
<b>Total Grupo</b>	<b>1.482</b>	<b>1.543</b>	<b>4,1%</b>

<b>Ingresos</b> (mill. de ptas.)	<b>Primer semestre año 1999</b>	<b>Primer semestre año 2000</b>	<b>Incremento 2000-1999</b>
Parque de Atracciones y Teleferico (1)	2.042	2.033	- 0,4%
Zoos y Parques de Naturaleza (1) (2)	936	1.585	69,3%
Parques acuáticos	313	392	25,2%
<b>Total Grupo</b>	<b>3.291</b>	<b>4.010</b>	<b>21,8%</b>

- (1) Además de la diferencia de días de apertura en el Parque de Atracciones, las condiciones climáticas en Madrid durante la Semana Santa del año 2000 fueron especialmente adversas. Así en Parque de Atracciones y Zoo, los visitantes de la Semana Santa de los años 1999 y 2000 fueron los siguientes:

	1999	2000
Parque de Atracciones	97.032	49.110
Zoo Aquarium	69.002	46.645

- (2) El Parque de Naturaleza Selwo no operó durante el primer semestre de 1999. Durante el primer semestre del año 2000 Selwo recibió 169.000 visitas y registró unos ingresos de 551 millones de pesetas.

El incremento de ingresos, superior al de visitantes, viene explicado por el aumento del ingreso medio por visitante, como consecuencia de la mejora en la oferta de instalaciones y servicios de los parques, derivada de las inversiones realizadas hasta la fecha.

Con referencia a los resultados consolidados acumulados del primer semestre, Parques Reunidos ha venido desarrollando sus actividades con pérdidas operativas durante cada unos de los primeros cuatro meses del año, siendo el mes de mayo el primer mes del año con resultado positivo. El pasado ejercicio de 1999, fue el primero en que Parques Reunidos registró beneficio positivo acumulado en el primer semestre del año.

Los estados financieros consolidados de Parques Reunidos correspondientes al primer semestre de 2000 y 1999 son los siguientes:

<b>CUENTA DE EXPLOTACION</b>	<b>1er sem 1999</b>	<b>1er sem 2000</b>
Importe Neto de Cifra de Negocios	3.291	4.010
Otros Ingresos	113	220
<b>Total Ingresos</b>	<b>3.404</b>	<b>4.230</b>
Gastos operativos	2.673	5.441
<b>Beneficio de Explotación</b>	<b>731</b>	<b>942</b>
Dotación al fondo de reversión	35	18
Amortizaciones	463	569
Ingresos financieros / (gastos)	(205)	(323)
<b>Beneficio de actividades ordinarias</b>	<b>28</b>	<b>32</b>
Ingresos extraordinarios / (gastos)	166	122
<b>Beneficios antes de Impuestos</b>	<b>194</b>	<b>154</b>
Impuesto de Sociedades	53	46
<b>Beneficio Neto del Ejercicio</b>	<b>141</b>	<b>108</b>
<b>Beneficio atribuido a sociedad dominante</b>	<b>123</b>	<b>110</b>

Nota: Cifras en Mill. Pta.

<b>BALANCE</b>	<b>1er sem 1999</b>	<b>1er sem 2000</b>
<b>ACTIVO</b>		
Gastos de establecimiento	414	479
Inmovilizado inmaterial	5.398	6.049
Inmovilizado material	17.830	20.159
Inmovilizado financiero	5	3
<b>Total Inmovilizado</b>	<b>23.647</b>	<b>26.690</b>
Fondo comercio consol.		
Gastos a distribuir en varios ejercicios	242	198
Activo circulante	1.270	1.945
Tesorería + IFT <sup>(1)</sup>	371	703
<b>Total Activo</b>	<b>25.530</b>	<b>29.536</b>
<b>PASIVO</b>		
Capital Suscrito	885	885
Reservas	8.359	8.658
Beneficio Ejercicio	123	110
<b>Total Fondos Propios</b>	<b>8.482</b>	<b>9.653</b>
Intereses de Socios Externos	90	11
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	45	291
Fondo de Reversión	1.195	1.202
Provisiones para riesgos y gastos	644	380
Deuda Financiera a largo plazo	7.480	11.710
Otro pasivo a largo plazo	446	441
Deuda financiera a corto plazo	2.196	3.836
Otro pasivo a corto plazo	4.952	2.013
<b>Total Pasivo</b>	<b>25.530</b>	<b>29.536</b>

Nota: Cifras en Mill. Pta.

<sup>(1)</sup> Incluye acciones de la sociedad dominante

## **VII.2. ESTRATEGIA**

### **VII.2.1. Introducción**

Parques Reunidos considera que, de cara a los próximos años, el sector de ocio en España presenta un potencial de desarrollo principalmente motivado por:

- Un aumento gradual del poder adquisitivo medio de los españoles unido a un incremento del porcentaje destinado al consumo de productos y actividades de ocio.
- Una geografía y un clima idóneos para el desarrollo de actividades de ocio al aire libre.
- La fortaleza del sector turístico, que aporta una elevada base de clientes potenciales.
- La tendencia del sector a la introducción de nuevos productos y fórmulas de ocio al aire libre, adaptándose cada vez más a todos los gustos y aficiones del público y, por consiguiente, ampliando la base de clientes.
- Importancia creciente del ocio ligado a la naturaleza y su disfrute en familia.

Parques Reunidos estima que podrá beneficiarse de dicho potencial de crecimiento y participar en aquellas nuevas tendencias del sector que surjan, basándose en las ventajas competitivas que diferencian a Parques Reunidos:

- Un modelo de gestión centralizado, capaz de coordinar y transferir inmediatamente recursos de gestión y de obtener economías de escala administrativas, operativas y financieras.
- Una capacidad financiera para acometer las inversiones necesarias que garanticen los estándares de calidad del Grupo y aseguren una rentabilidad estable a largo plazo; y
- Una política de marketing diferenciada, destinada a fomentar el ingreso medio por visitante mediante la mejora de la oferta de restauración y merchandising, así como el incremento de precios correlativo al incremento de la calidad de la oferta.

A futuro, Parques Reunidos tiene previsto mantener su estrategia de crecimiento y consolidación como uno de los grandes grupos de ocio en Europa mediante las siguientes tres líneas de actuación:

### **VII.2.2. Optimización de los activos actuales**

La estrategia operativa del Grupo consiste en la realización de las inversiones necesarias para mejorar la calidad de la oferta de sus instalaciones, obteniendo así un aumento de la estancia y el ingreso medio por visitante. Adicionalmente, en la medida en que crezca el sector y, eventualmente, Parques Reunidos lleve a cabo futuras adquisiciones (tal como se comenta en el apartado VII.2.3. posterior), debería

producirse un incremento del número de visitantes. En este contexto, resulta fundamental aprovechar el apalancamiento operativo inherente a este sector por el cual, una vez obtenido un nivel mínimo de ingresos, la rentabilidad aumenta con un mayor ingreso medio por visitante y con un número mayor de visitantes, diluyendo de este modo la proporción de gastos fijos. Las principales líneas de actuación a desarrollar en este apartado son las siguientes:

a) *Parque de Atracciones, Teleférico y Zoo-Aquarium de Madrid*

- *Finalización del proceso de tematización (1995-2001) en el Parque de Atracciones.* Las tendencias de la oferta en el sector de los centros de ocio al aire libre, caracterizada por un mayor componente temático y didáctico, así como por la necesidad de adaptarse a los distintos segmentos de demanda, ha significado para el Parque la realización de un proceso de tematización en torno a 5 grandes áreas: de la naturaleza (dirigida al público familiar); del maquinismo (dirigida al público joven); de la tranquilidad (dirigida a todo tipo de público); infantil y Gran Avenida. La finalización de las actuaciones e inversiones por este concepto ha terminado en Agosto del año 2000, y supondrá la elevación de la calidad de la oferta del Parque a los niveles requeridos en este sector por la demanda actual, cada vez más diversificada.
- *Ampliación y mejora de las zonas verdes, mobiliario, accesos y aparcamiento.* Estas mejoras pretenden atraer a los clientes y aumentar su satisfacción, consiguiendo estancias más prolongadas y mayor número de repeticiones. Las principales mejoras en este aspecto en 2000 y de cara al futuro son el área de la tranquilidad y la naturaleza del Parque de Atracciones de Madrid, así como la remodelación y decoración del Zoo-Aquarium, donde se hará especial hincapié en nuevos accesos y zonas de atención al público, en la ampliación y renovación de la vegetación, así como en el tratamiento de aguas y su correcta canalización
- *Incorporación y renovación de espectáculos y atracciones.* Parques Reunidos tiene previsto mantener su política de inversiones en desarrollo e instalación de nuevas atracciones en sus parques. Finalizado ya el plan maestro de atracciones del Parque de Atracciones, la compañía se está centrando en el desarrollo de el plan de mejoras del Zoo Aquarium, donde se tiene previsto la realización de instalaciones para albergar koalas, una instalación especial para gorilas y una nueva piscina en el delfinario para la cria de delfines, que permitirá además el desarrollo de actividades educativas y terapéuticas para niños.
- *Potenciación de la restauración y el merchandising,* con la incorporación de nuevos restaurantes, la mejora y tematización de los existentes y el aumento de los puntos de venta de regalos y merchandising, Parques Reunidos tiene previsto aumentar notablemente los ingresos. Las mejoras ya llevadas a cabo en la calidad y la variedad de la gastronomía ofrecida, así como las mejoras en el servicio y atención al cliente, están aumentando la estancia media de los visitantes en los centros y han permitido incrementar los ingresos en este apartado.
- *Comercialización conjunta.* Parques Reunidos está desarrollando fórmulas que aumenten la asistencia a ambos parques buscando nuevas fórmulas de comercialización conjunta tales como abonos, pases conjuntos, mejoras en la comunicación entre el Parque de Atracciones y el Zoo-Aquarium y la rehabilitación de las zonas situadas entre los dos parques.

- *Inversiones.* Para la consecución de todos los objetivos anteriores, el equipo gestor de Parques Reunidos, en función de los planes actualmente en desarrollo, considera necesario realizar una inversión global de aproximadamente 1.200 Mill. Pta. en el periodo 2000-2002 en el Parque de Atracciones y 757 Mill. Pta. en el caso del Zoo-Aquarium. El desglose aproximado de inversiones en el mismo periodo para las distintas áreas tematizadas del Parque de Atracciones, de acuerdo con los actuales planes de Parques Reunidos, sería el siguiente:

• Zona de la Tranquilidad:	773 Mill. Ptas.
• Zona de la Naturaleza	122 Mill. Ptas.
• Gran Avenida	85 Mill. Ptas.
• Servicios Generales	220 Mill. Ptas.

b) *Parques Acuáticos*

- *Incremento de las tarifas hasta niveles de mercado.* Tradicionalmente, el esquema tarifario que Parques Reunidos ha venido aplicando a sus parques acuáticos ha sido variable en función de la hora de entrada del visitante y del día de la semana. En un futuro, la política del Grupo en este aspecto se pretende dirigir a la unificación de las tarifas y a su gradual incremento para alcanzar los niveles medios del mercado, que coinciden con los del Aquópolis de Vila-seca. Este incremento de las tarifas tiene lógicamente que producirse de forma paralela a la elevación de los niveles de calidad ofrecidos. En este sentido, Parques Reunidos tiene la intención de seguir desarrollando, como viene haciendo desde su primera adquisición de un parque acuático en 1995 hasta el último adquirido el pasado año 1999, un concepto de centro de ocio acuático donde la tradicional oferta compuesta únicamente por sol y atracciones acuáticas se complementa con amplios jardines y zonas de sombra que inviten al descanso, a una mayor estancia y, consiguientemente, a un gasto por visitante más elevado.
- *Ampliación y utilizaciones alternativas de los activos.* Dado que en algunos acuáticos no se está aprovechando actualmente toda la superficie disponible, el Grupo pondrá en explotación dichas zonas en los próximos años, constituyendo estos espacios adicionales una inmejorable oportunidad para la extensión de zonas ajardinadas, la instalación de nuevos puntos de restauración y merchandising y también nuevas instalaciones como el mini-parque infantil que se prevé inaugurar en el Guadalpark de Sevilla en el medio plazo.
- *Desestacionalización y optimización de los recursos.* Al objetivo de ampliar las temporadas y horarios de apertura y lograr así un flujo de ingresos mayor y más regular a lo largo del año en este tipo de centros, Parques Reunidos prevé, en un futuro, incorporar a sus centros atracciones que contribuyan a reducir la estacionalidad del negocio. Destaca en este sentido la inversión en el Aquópolis de Vila-seca para la instalación de un delfinario cuya inauguración está prevista para el año 2001.

- *Potenciación de la restauración, el vending y el merchandising.* Esta línea de actuación se uniría en el futuro a otras políticas tales como el desarrollo de amplias zonas ajardinadas y de sombra en los parques acuáticos. A estos efectos, en los cinco acuáticos existentes es intención llevar a cabo la renovación de sus áreas de restauración, la instalación de un mayor número de máquinas expendedoras de bebidas, alimentos y otros artículos, así como el desarrollo de tiendas de artículos de regalo y recuerdo con el objetivo de aumentar el ingreso medio por visitante.
- *Finalización del plan de mejoras del acuático de Cullera.* Este acuático fue adquirido por Parques Reunidos en 1999, estando pendiente de finalizar la reforma del parque para adaptarlo a los estándares de calidad del resto de parques del Grupo. En este sentido están pendiente de realizar las instalaciones de un *río lento* y un *black hole*.
- *Inversiones.* Para la consecución de todos los objetivos anteriores, el equipo gestor de Parques Reunidos, en función de los planes actualmente en desarrollo, considera necesario invertir aproximadamente 800 Mill. Pta. en el periodo 2000-2002. El desglose aproximado de inversiones en el mismo periodo para los distintos parques acuáticos del grupo, de acuerdo con los actuales planes de Parques Reunidos, sería el siguiente:
  - Aquópolis de Villanueva de la Cañada: 50 Mill. Pta.
  - Aquópolis de Torreveja: 55 Mill. Pta.
  - Guadalpark de Sevilla: 75 Mill. Pta.
  - Aquópolis de Vila-seca: 400 Mill. Pta.
  - Aquópolis de Cullera: 220 Mill. Pta.

c) *Parques de la Naturaleza: Selwo y Valwo*

- *Instalación de puntos de restauración y merchandising.* Parques Reunidos, aplicando la misma estrategia que al resto de sus activos, tiene intención de ampliar la oferta de restauración en Selwo y Valwo, incrementando en el primero el número de puntos de restauración en cada uno de los tres poblados y acondicionando el restaurante central de Valwo.
- *Acondicionamiento de las instalaciones para estancias prolongadas.* La extensión de estos recintos y la filosofía perseguida por los mismos al tratarse de centros donde además de divertir al visitante se consiga una interacción con el medio natural y una formación didáctica (especialmente en el caso de los más jóvenes), determinan la necesidad de realizar inversiones en instalaciones que permitan al visitante disfrutar de los parques durante un número suficiente de días para conseguir los objetivos anteriormente mencionados, y aumentar así mismo el ingreso por visitante.

A tales efectos, Parques Reunidos tiene previsto para Valwo la mejora de las instalaciones de aulas de naturaleza y la remodelación de la casa de turismo rural. Igualmente, está previsto el incremento de instalaciones para alojamientos ecológicos en Selwo.

- *Inversiones.* El equipo gestor de Parques Reunidos, en función de los planes actualmente en desarrollo, considera necesario invertir aproximadamente 175 Mill. Pta. y 150 Mill. Pta. en Valwo y Selwo respectivamente en el periodo 2000-2002.

### **VII.2.3. Incorporación de nuevos parques a la cartera del Grupo**

El sector de parques de ocio en España está muy fragmentado, con aproximadamente 60 parques y zoológicos gestionados por 48 grupos empresariales en 1999. Parques Reunidos considera que esta situación presenta oportunidades de adquisición en sus actuales líneas de negocio en:

- Parques que, a pesar de haber sido objeto de importantes inversiones, hayan sufrido deficiencias de gestión;
- Parques cuyos resultados puedan ser mejorados mediante economías de escala con los demás negocios del Grupo; y
- Parques cuya ubicación geográfica resulte estratégica para Parques Reunidos.

Asimismo, Parques Reunidos considerará la entrada en nuevas actividades de ocio, siempre y cuando conlleven alguna de las características siguientes:

- Grandes movimientos de masas;
- Un alto potencial de desarrollo de la restauración y el merchandising;
- La posibilidad de reducir la estacionalidad intrínseca a sus actuales negocios.

Parques Reunidos mantendrá la búsqueda de rentabilidad financiera (ver sección VII.3.2.) como un criterio básico para las adquisiciones que eventualmente pueda desarrollar, que se traducen en la necesidad de encontrar oportunidades a precios atractivos y con niveles de inversión moderados. Actualmente, la Sociedad está manteniendo contactos con agentes del sector en orden a adquirir algún activo, sin que hasta el momento se hayan producido ningún acuerdo que requiera su comunicación al mercado. Esta práctica de búsqueda de activos es permanente en la Sociedad, y forma parte de la estrategia de crecimiento de Parques Reunidos.

### **VII.2.4. Desarrollo de proyectos propios y gestión de activos de terceros**

A través de la Oficina Técnica del Parque de Atracciones, Parques Reunidos ha desarrollado de forma propia la mayoría de las atracciones ofrecidas en sus centros de ocio, como por ejemplo el recorrido con vagonetas “The Old Mine” y la atracción acuática “Los Rápidos” en el Parque de Atracciones, o el espectáculo de exhibición de vuelo libre de aves rapaces y exóticas del Zoo-Aquarium. De este modo, además de acumular un extenso know-how, el Grupo ha conseguido importantes ahorros con respecto a los precios de mercado de atracciones equivalentes. Parques Reunidos tratará de continuar diseñando e implantando instalaciones y atracciones en sus centros que se adapten a – o incluso creen – nuevos conceptos de ocio. En este sentido, cabe señalar la intención de Parques Reunidos de exportar el modelo de parque de naturaleza desarrollado en Selwo a otras comunidades autónomas y otros países, por lo que actualmente se están manteniendo conversaciones con diferentes autoridades autonómicas y municipales al objeto de procurar los terrenos necesarios para su implantación.

Aprovechando su posición de liderazgo, masa crítica y reputación, Parques Reunidos está estudiando la posibilidad de firmar contratos de gestión con parques de terceros que le permitan aplicar su experiencia en sistemas de gestión, procedimientos organizativos y su capacidad de gestión, con vistas a aumentar la rentabilidad y apalancar su conocimiento del sector y la experiencia de su personal.

Como conclusión de los anteriormente expuesto, las inversiones realizadas y por realizar se reflejan en el siguiente cuadro:

<b>INVERSION</b> (Mill. Pta.)	2000	2001	2002
<b><u>Optimización de activos actuales:</u></b>			
Parque de Atracciones de Madrid	1.080	60	60
Zoo-Aquarium de Madrid	224	357	176
Teleférico	2	70	5
Parques Acuáticos			
- Aquópolis Vill. de la Cañada	5	40	5
- Aquópolis de Torre vieja	40	10	5
- Guadalpark de Sevilla	12	13	50
- Aquópolis de Vila seca	20	370	10
- Aquópolis de Cullera	165	45	10
Selwo	100	25	25
Valwo	54	106	15
<b>Total Optimización de Activos Actuales</b>	<b>1.702</b>	<b>1.096</b>	<b>361</b>
<b>Incorporación de nuevos parques</b>	<b>0</b>	<b>- - -</b>	
<b>Desarrollo de proyectos propios</b>	<b>0</b>	<b>3.350</b>	<b>2.500</b>
<b>TOTAL PROYECTOS DE INVERSION SIN ADQUISICIONES</b>	<b>1.702</b>	<b>7.307</b>	

Mayor detalle de las inversiones recogidas en esta tabla se puede encontrar en el punto de IV.6.2. de este Folleto Informativo.

Dada la modularidad del plan de inversiones, en caso de emisión incompleta que, como mínimo sería del mencionado aseguramiento del 60%, el plan de inversiones que motiva la presente ampliación se reduciría en la misma proporción. En ningún caso, esta reducción afectaría a la optimización de los activos actuales del Grupo.

### **VII.3. PERSPECTIVAS Y OBJETIVOS**

#### **VII.3.1. Perspectivas en el corto y medio plazo**

El crecimiento esperado del Grupo vendrá generado fundamentalmente por los siguientes factores:

- a) Incremento de los ingresos medios por visitante, como consecuencia del incremento de tarifas y de los mayores consumos medios por visitante derivados de las mejoras incorporadas a la oferta de los parques en los últimos años.

Respecto al incremento de tarifas del Parque de Atracciones, la evolución experimentada en los últimos años permite a Parques Reunidos considerarlas como plenamente aceptadas por el público, y con la finalización de la tematización y la inauguración de las nuevas atracciones es de esperar que la aceptación se mantenga en los próximos ejercicios. El año 2000 ha generado un crecimiento de tarifas del 12,5%, finalizando la actualización de precios compensatoria de las inversiones realizadas.

Por otra parte, las inversiones realizadas en instalaciones de restauración y merchandising junto con el incremento de las estancias medias en los parques, permiten suponer el incremento de los consumos medios en dichas áreas.

- b) Recuperación del número de visitantes hasta los niveles estándar de un año climatológicamente normal. Mejora de comunicaciones.

La adversa climatología en la Semana Santa del presente ejercicio ha tenido un impacto negativo en los parques de la Comunidad de Madrid, a lo que hay que sumar el efecto que la paralización de la línea 10 del Metro de Madrid está teniendo sobre el Parque de Atracciones principalmente. Se espera que las obras finalicen en la primavera del año 2001 y el Parque de Atracciones pueda beneficiarse de las mejoras en las comunicaciones que supondrá el nudo Sur de Batán.

- c) Explotación de Selwo y Valwo.

En 1999 se abrieron los parques de naturaleza Valwo en Valladolid y Selwo en Estepona. El primero de ellos en el mes de mayo y el segundo se inauguró oficialmente a primeros de diciembre.

Frente a una estrategia de fuertes inversiones en campañas publicitarias de lanzamiento, Parques Reunidos ha preferido un lanzamiento menos agresivo de Selwo y Valwo, anteponiendo la calidad de servicio y un rodaje suave de la explotación como premisa para explotar con éxito estos parques.

Esta exigencia de calidad ha aconsejado no poner en marcha en el primer año de actividad las escuelas de naturaleza, escuelas de verano ni alojamientos ecológicos. Por el contrario, se han obtenido los mayores ingresos medios por visitante del Grupo en restauración y merchandising como expresión del nivel de calidad conseguido.

Con el control de las operaciones de los parques (Selwo requiere desplazar a los visitantes en vehículos especiales), se puede realizar una política comercial más agresiva que eleve el nivel de visitantes hasta los niveles esperados en función de los grados de penetración razonables para la zona y tipo de parque de que se trata, esto es 650.000 visitantes para Selwo y 150.000 visitantes para Valwo en el año 2001.

### **VII.3.2. Evolución prevista del endeudamiento**

Parques Reunidos ha financiado su expansión con fondos propios y endeudamiento con entidades de crédito, procurando mantener en todo momento una estructura de endeudamiento sobre recursos propios equilibrada. Ha hecho uso, igualmente, de alternativas de financiación tales como el leasing a largo plazo, bajo el que se encuentran financiadas algunas de sus atracciones.

Durante 1998, Parques Reunidos refinanció toda su deuda a largo plazo mediante un crédito sindicado (con vencimiento en el año 2005) por importe de 9.000 Mill. Pta.

En el futuro, el Grupo pretende, tras la ampliación de capital prevista, financiar las inversiones requeridas con los recursos generados por la misma, por los recursos de la explotación y, en caso de necesidad, acudiendo al endeudamiento con entidades de crédito, manteniendo un límite máximo de endeudamiento de aproximadamente el 50% sobre el tamaño total del balance.

#### **VII.4. Política de distribución de resultados**

En los últimos cinco años, el Grupo no ha distribuido dividendos, destinando todos los recursos generados a acometer el proyecto de modernización, así como el de expansión de Parques Reunidos a través de adquisiciones.

Parques Reunidos no prevé distribuir dividendos a corto plazo, en consonancia con el desarrollo de un proyecto empresarial que requiere la reinversión de sus beneficios en los proyectos de inversión y eventualmente en adquisiciones que pudieran realizarse.

En el futuro, Parques Reunidos prevé realizar distribuciones de dividendos en la medida en que los excedentes de cash flow operativo y las inversiones en los nuevos proyectos iniciados así lo permitan.

\* \* \* \* \*

Fdo. D. José Manuel Bermejo Casado  
Consejero Delegado