



VALORACIÓN ACTIVOS 2018

JULIO 2018*

** La presente valoración incorpora el impacto de las dos operaciones que se han realizado con posterioridad al 30 de junio (Venta 3 hoteles e incorporación Me London en Integración Global)*

MELIÁ HOTELS
INTERNATIONAL

GRAN MELIÁ
HOTELS & RESORTS

ME
BY MELIÁ

PARADISUS

MELIÁ
HOTELS & RESORTS

INNSIDE
BY MELIÁ

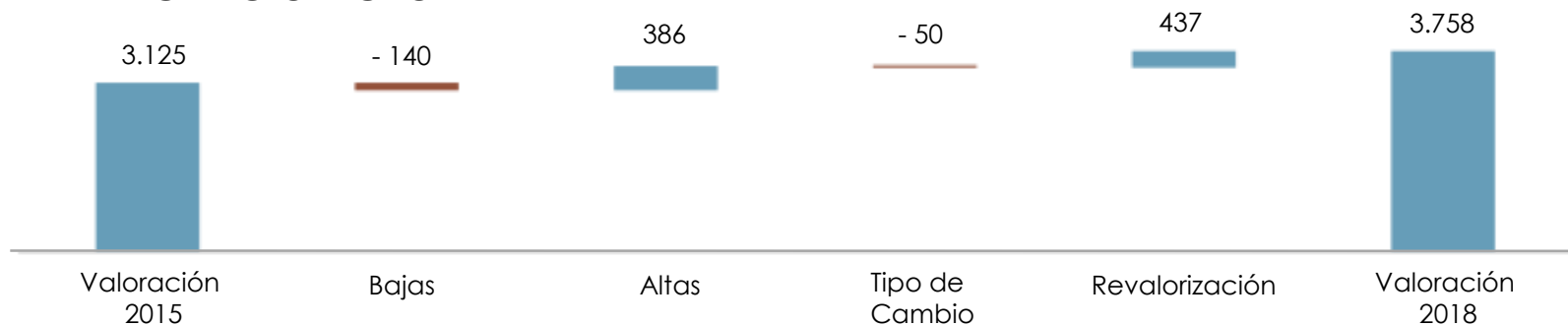
TRYP
BY WYNDHAM

Sol
by Meliá

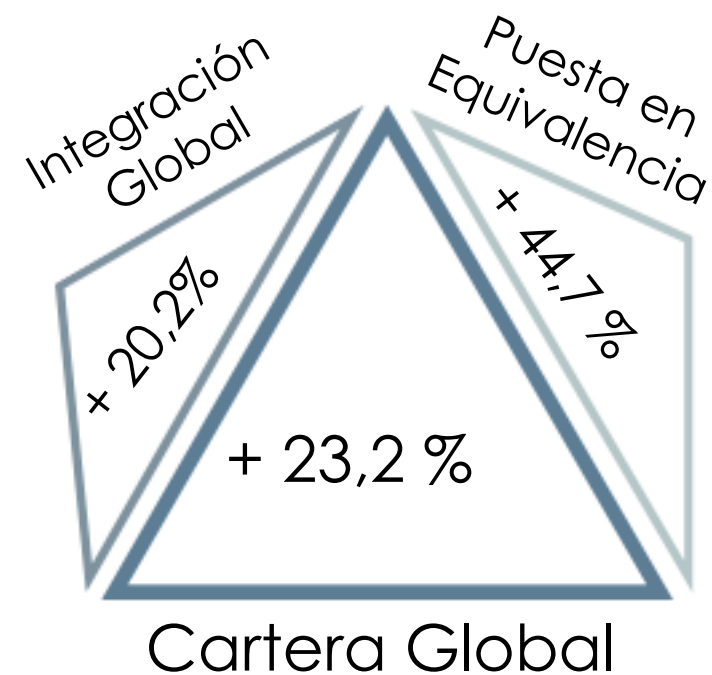
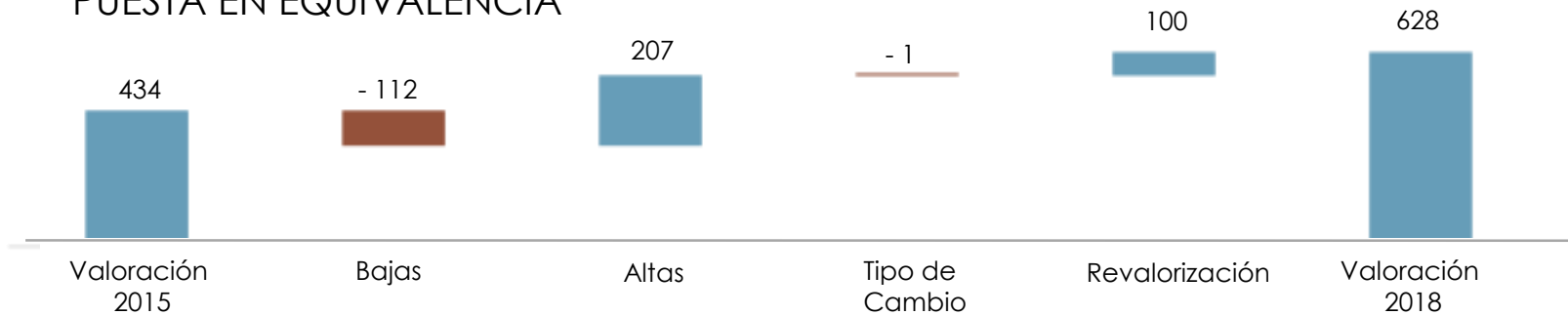
CIRCLE
BY MELIÁ

MELIÁ
REWARDS

INTEGRACIÓN GLOBAL



PUESTA EN EQUIVALENCIA





INTEGRACIÓN GLOBAL

ACTIVOS	€ 3.758 Mn
• Valor de los Hoteles en propiedad	€ 3.632 Mn
• Número de habitaciones	14.323
• Precio medio por habitación	€ 253.588
• Revalorización del Precio x Hab desde 2015	+ 36,8%
• Tasa de Descuento / Tasa de Salida	10,68% / 7,58%

El Valor total de los Activos se ha apreciado un 14,88% en bases comparables con respecto a la valoración de 2015.

VALORACIÓN HOTELES POR HABITACIÓN

TIPO CENTRO	2015	2018	%
Hotel Latam	213.504	243.043	13,8%
Hotel España	204.193	243.611	19,3%
Urbano			
Vacacional	113.337	211.310	86,4%
Hotel Europa	312.231	415.674	33,1%
TOTAL VALORACIÓN HOTELES	185.314	253.588	36,8%

PUESTA EN EQUIVALENCIA

ACTIVOS	€ 628 Mn
---------	----------

El Valor total de los Activos (Puesta en Equivalencia) se estima que se apreciará en torno a un 31,15% en bases comparables con respecto a la valoración de 2015.

*La valoración final realizada por JLL estará finalizada a finales de septiembre.

VALOR TOTAL DE ACTIVOS: Integración Global y Puesta en Equivalencia

Se estima que se apreciará en torno a un 16,49% en bases comparables con respecto a la valoración de 2015, alcanzando un valor total del portfolio de 4.386 Mn €

RESULTADO DE LA VALORACIÓN

CIFRAS EN MN EUROS		2015	2018	%
HOTELES	América	1.257	1.630	29,7%
	España Urbano	696	718	3,2%
	Vacacional	623	679	9,0%
	Resto Europa	407	605	48,6%
TOTAL HOTELES		2.983	3.632	21,7%
INMOBILIARIO	América	59	42	-29,4%
	Europa	9	13	52,0%
TOTAL INMOBILIARIO		68	55	-18,7%
OTROS ACTIVOS	América	52	51	-2,6%
	Europa	22	21	-7,8%
TOTAL OTROS ACTIVOS		74	72	-4,2%
TOTAL ACTIVOS INTEGRACIÓN GLOBAL		3.125	3.758	20,2%
TOTAL ACTIVOS PUESTA EN EQUIVALENCIA		434	628	44,8%





PERÍMETRO DE
VALORACIÓN

JLL ha determinado el valor de mercado, a fecha de 30 de junio de 2018, de los hoteles y activos inmobiliarios incluidos en el balance del grupo Meliá.

ACTIVOS CONSOLIDADOS EN INTEGRACIÓN GLOBAL

Se han valorado un total de 62 activos (hoteles y otros activos) alcanzando un total de 14.323 habitaciones (-11% vs 2015).

AMÉRICA	Hotel	16
	Inmobiliario	2
	Otros Activos	2
Total América		20
EUROPA	Hotel	36
	Inmobiliario	3
	Otros Activos	3
Total Europa		42
TOTAL GENERAL		62

La valoración no incluye el valor de los contratos de gestión / alquiler (salvo Meliá White House y Meliá Champs Elysees alquileres a largo plazo) ni tampoco la valoración de las marcas

ACTIVOS CONSOLIDADOS EN PUESTA EN EQUIVALENCIA

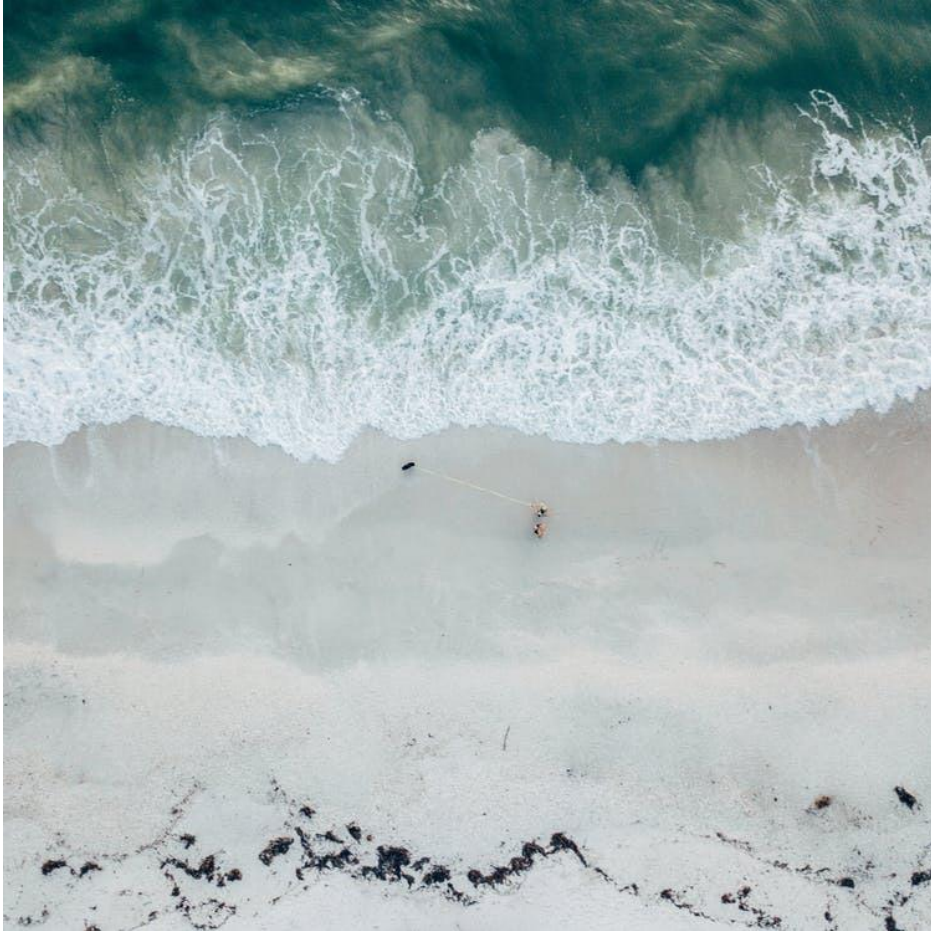
Están en proceso de valoración un total de 37 activos hoteleros alcanzando un total de 12.596 habitaciones.

- En relación a estos activos, se recoge la parte proporcional del valor del mercado atribuible a la participación del grupo en los mismos.
- El ejercicio de su valoración está aún pendiente de ultimar porque es una cifra aproximada, sobre la que puede haber una variación potencial, al alza o a la baja, de un 10% aproximadamente.



CRITERIOS DE VALORACIÓN





1. A la hora de determinar el valor de los activos, JLL ha seguido la metodología marcada por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).
2. En la mayoría de los casos el criterio de valoración más utilizado por JLL ha sido el Descuento de Flujos de Caja, dado que generalmente las inversiones hoteleras son valoradas en función de los ingresos futuros potenciales.
3. En determinados casos, se han utilizado otros métodos de valoración como el Método de los Comparables o el Valor Residual. Este último método ha sido utilizado principalmente a la hora de valorar solares y parcelas de terreno.
4. Independientemente del criterio de valoración, el resultado de la valoración ha sido comparado con otras magnitudes como los retornos estabilizados o el precio por habitación.

METODOLOGÍA

DESCUENTOS FLUJOS DE CAJA

- Para estimar el valor de las propiedades hoteleras, se han preparado proyecciones financieras que se han descontado según la metodología de los Flujos de Caja. Las proyecciones se han preparado por un periodo de 5 años.
- Los Flujos de Caja Netos del año 5, han sido utilizados para proyectar los siguientes 5 ejercicios aplicando una tasa de crecimiento que considerara tanto las perspectivas del hotel como la tasa de inflación prevista.
- Los Flujos de Caja del ejercicio 11, han sido descontados a un múltiplo de salida, que depende de las transacciones históricas, la rentabilidad esperada así como otros factores (localización, tamaño del hotel, antigüedad, estado de mantenimiento de la propiedad, etc).

TASA DE DESCUENTO UTILIZADA:

EQUIPO AMER / EUROPA	PAIS	DISCOUNT RATE	EXIT YIELD
América	Brasil	30,00%	
	México	12,50%	9,50%
	Perú	12,00%	9,00%
	Puerto Rico	12,00%	9,00%
	República Dominicana	14,06%	10,06%
Total América		14,31%	9,73%
Europa	España	9,42%	7,08%
	Francia	7,47%	5,21%
	Italia	7,07%	5,25%
	Reino Unido	7,13%	4,88%
Total Europa		8,91%	6,61%
TOTAL GENERAL		10,68%	7,58%



MÉTODO COMPARABLES

- En determinadas situaciones, la valoración no es fácilmente respaldada por los principios de la técnica del Descuento de Flujos de Caja.
- El método de los comparables implica una evaluación de la propiedad basada en un análisis de las últimas transacciones del mercado y su comparación con el precio por habitación medio.
- Este criterio de valoración toma en consideración el equilibrio entre la oferta y la demanda en el momento de la valoración.

MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

- Este es el método generalmente utilizado para valorar suelo urbanizable, bien esté edificado o no.
- Esta metodología consiste en determinar el precio que podría ser pagado por la propiedad, dado el valor bruto del desarrollo y el coste total del proyecto, teniendo en cuenta los márgenes aplicados en el mercado una vez consideradas las características de la propiedad y el riesgo inherente del proyecto.
- En proyectos en desarrollo, ha sido utilizado este criterio de valoración asumiendo que las propiedades tendrán un uso hotelero o un uso mixto.



This report is a communication made, or approved for communication by Meliá Hotels International. It is directed exclusively to eligible counterparties and professional clients. No persons other than an eligible counterparty or a professional client should read or rely on any information in this report. This research report is being distributed by Meliá Hotels International, purely as a resource and for general information purposes and only contains general information; therefore, this report does not take account of the specific circumstances, investment objectives, financial position or risk profile of any recipient and should not be relied upon as authoritative or taken in substitution for the exercise of judgement by recipient. Each recipient should consider the appropriateness of any investment decision having regard to their own circumstances, the full range of information available and appropriate professional advice. Each recipient should make their own investment decision regardless of the circumstances mentioned in this report and by obtaining specific specialist advice that may be necessary.

The information and opinions, estimates, projections and recommendations in this report have been drafted by Meliá Hotels International and are based on publicly – available information and on sources believed to be reliable and in good faith, but that information has not been verified independently and no representation or warranty, either express or implied, is made as to their accuracy, completeness or correctness. Meliá Hotels International may amend, supplement or update the contents of this report in such form and in such timescales as Meliá Hotels International deems appropriate. Meliá Hotels International reserves the right to express different or contrary recommendations and opinions.

This report does not constitute or form part of, and should not be construed as, any other for sale or subscription of, or any invitation to offer to buy or subscribe for, any securities, nor should it or any part of it form the basis of, or be relied on in any connection with, any contract or commitment whatsoever. Meliá Hotels International accepts no liability whatsoever for any loss or damage arising from any use of this report or its contents. Investors should bear in mind that past performance or results are no guarantee of future performance or results. Price of securities or instruments or the results of investments may fluctuate against the investor's interest and may even lead to the loss of the initial investment. This report is for the use of the addressees only, is supplied to you solely in your capacity as an investment professional or knowledgeable and experienced investor for your information and no part of this document may be (I) copied, reproduced or duplicated by any form or means, (II) redistributed or (III) quoted or published, for any purpose, without the prior written consent of Meliá Hotels International. Breach of these restrictions may constitute breach of law in the relevant jurisdictions. Meliá Hotels International may distribute reports such as this in hard copy or electronically.

This communication contains forward-looking information and statements about Meliá Hotels International, including statements regarding plans, objectives and expectations with respect to future performance. Forward-looking statements are statements that are not historical facts and are generally identified by the words "expects," "anticipates," "believes," "intends," "estimates" and similar expressions. Although Meliá Hotels International believes that the expectations reflected in such forward-looking statements are reasonable, investors and holders of Meliá Hotels International shares are cautioned that forward-looking information and statements are subject to various risks and uncertainties, many of which are difficult to predict and generally beyond the control of Meliá Hotels International that could cause actual results and developments to differ materially from those expressed in, or implied or projected by, the forward-looking information and statements. These risks and uncertainties include those discussed or identified in the documents sent by Meliá Hotels International to the Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), which are accessible to the public. Forward-looking statements are not guarantees of future performance. They have not been reviewed by the auditors of Meliá Hotels International. You are cautioned not to place undue reliance on the forward-looking statements, which speak only as of the date they were made. All subsequent oral or written forward-looking statements attributable to Meliá Hotels International or any of its members, directors, officers, employees or any persons acting on its behalf are expressly qualified in their entirety by the cautionary statement above. All forward-looking statements included herein are based on information available to Meliá Hotels International on the date hereof. Except as required by applicable law, Meliá Hotels International does not undertake any obligation to publicly update or revise any forward-looking statements, whether as a result of new information, future events or otherwise.

MELIÃ HOTELS
INTERNATIONAL