

# Valoración activos

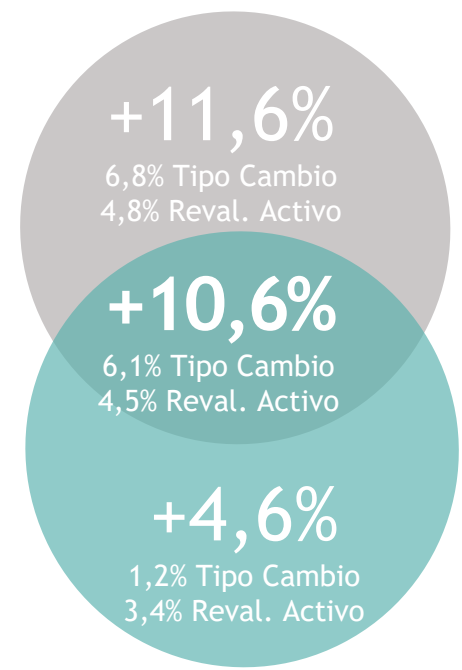
2022



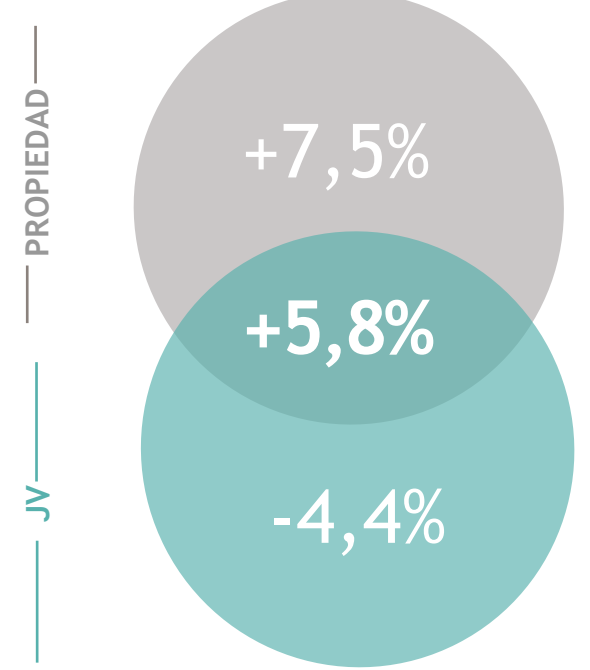
# 1 VALORACIÓN



Evolución Activos actuales (excluyendo activos vendidos)



Evolución Portfolio total 2018 - 2022



## INTEGRACIÓN GLOBAL

### ACTIVOS

€ 4.041 Mn

Valor de los hoteles en propiedad	€ 3.909 Mn
Número de habitaciones	12.722
Tasa de descuento / Tasa de salida	10,68% / 7,06%

### VALORACIÓN HOTELES POR HABITACIÓN

ACTIVO	2018	2022	%
Hotel Latam	243.043	291.432	19,9
Hotel España			
Urbano	243.611	310.341	27,4
Vacacional	211.310	227.777	7,8
Hotel Resto Europa	415.674	525.178	26,3
<b>TOTAL</b>	<b>253.588</b>	<b>307.275</b>	<b>21,2%</b>

## RESULTADO DE LA VALORACIÓN

		Nº Activos	Valor	% / Total
América	Hotel	17	1.899,3	47,0%
	Inmobiliario	4	80,5	2,0%
	Otros Activos	1	9,6	0,2%
	<b>Total América</b>	<b>22</b>	<b>1.989,3</b>	<b>49,2%</b>
España	Hotel	19	1.244,2	30,8%
	Urbano	10	612,4	15,2%
	Vacacional	9	631,8	15,6%
	Inmobiliario	5	20,6	0,5%
	Otros Activos	3	21,4	0,5%
	<b>Total España</b>	<b>27</b>	<b>1.286,1</b>	<b>31,8%</b>
<b>Resto de Europa</b>	<b>Hotel</b>	<b>8</b>	<b>765,7</b>	<b>18,9%</b>
<b>Total</b>		<b>57</b>	<b>4.041,2</b>	

### MÉXICO

2022	
VALORACIÓN	990 Mn €
Nº ACTIVO	9
Nº HABITACIONES	2.570
% VAL.PORTFOLIO PROP.	24,5%

### REPÚBLICA DOMINICANA

2022	
VALORACIÓN	884 Mn €
Nº ACTIVO	8
Nº HABITACIONES	3.101
% VAL.PORTFOLIO PROP.	21,9%

### RESTO DE EUROPA (Milán, Londres & París)

2022	
VALORACIÓN	766 Mn €
Nº ACTIVO	8
Nº HABITACIONES	1.458
% VAL.PORTFOLIO PROP.	18,9%

### ESPAÑA

2022	
VALORACIÓN	1.286 Mn €
Nº ACTIVO	27
Nº HABITACIONES	4.747
% VAL.PORTFOLIO PROP.	31,8%

### CONO SUR

2022	
VALORACIÓN	115 Mn €
Nº ACTIVO	5
Nº HABITACIONES	846
% VAL.PORTFOLIO PROP.	2,9%

# Integración Global

## PUESTA EN EQUIVALENCIA

<b>ACTIVOS</b>	<b>€ 1.498 Mn</b>
<b>Activos %MHI</b>	<b>€ 600 Mn</b>
Valor de los hoteles	€ 1.433 Mn
Valor de los hoteles % MHI	€ 568 Mn
Número de habitaciones	9.734
Tasa de descuento / Tasa de salida	10,68% / 7,06%

## VALORACIÓN HOTELES POR HABITACIÓN

ACTIVO	2018	2022	%
Hotel EEUU / Latam	69.421	79.292	14,2
Hotel España			
Urbano	272.970	281.333	3,1
Vacacional	133.944	138.024	3,0
Total España	146.344	150.805	3,0
<b>TOTAL</b>	<b>142.519</b>	<b>147.250</b>	<b>3,3%</b>

## RESULTADO DE LA VALORACIÓN

		Nº Activos	Valor	% / Total
América	Hotel	2	19,2	3,2%
	Otros Activos	1	32,3	5,4%
<b>Total América</b>		<b>3</b>	<b>51,5</b>	<b>8,57%</b>
España	Hotel	27	548,8	91,43%
	Urbano	3	116,1	19,33%
	Vacacional	24	432,7	72,09%
<b>Total España</b>		<b>27</b>	<b>548,8</b>	<b>91,43%</b>
<b>Total</b>		<b>30</b>	<b>600,2</b>	

### EEUU

2022

VALORACIÓN	15,2 Mn €
Nº ACTIVO	1
Nº HABITACIONES	284
% VAL.PORTFOLIO PROP.	2,5%

### ESPAÑA

2022

VALORACIÓN	549 Mn €
Nº ACTIVO	27
Nº HABITACIONES	9.250
% VAL.PORTFOLIO PROP.	91,5

### REPÚBLICA DOMINICANA

2022

VALORACIÓN	32.3 Mn €
Nº ACTIVO	1
% VAL.PORTFOLIO PROP.	5,4%

### PANAMÁ

2022

VALORACIÓN	3,8 Mn €
Nº ACTIVO	1
Nº HABITACIONES	200
% VAL.PORTFOLIO PROP.	0,6%

Puesta  
En Equivalencia

2

Gran Meliá Palacio de Isora



# Criterios de Valoración y Metodología

## METODOLOGÍA

Todos los hoteles se han valorado como activos sujetos a la gestión de Melia Hotels International bajo un contrato de Management a los términos proporcionados y no como activos de libre disposición (“Vacant Possession”). La metodología seguida en el proceso de valoración ha sido la marcada por la *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS). La fecha de valoración es el 31 de julio de 2022, siendo la fecha de emisión del informe el 18 de noviembre de 2022.

**Costes del comprador.** De acuerdo con la práctica de valoración RICS, se ha asumido la venta individualizada de activos sin prima ni descuento para la cartera. En el caso de los activos de EMEA, las valoraciones se presentan netas de los costes del comprador, ya que las evidencias comparables se presentan netas de dichos costes. En el caso de los activos de América, los valores de mercado son brutos de los costes del comprador, ya que no es posible determinar los rendimientos netos en los diferentes submercados. Estos enfoques siguen la práctica del mercado para las valoraciones en cada región.

Para determinar el valor de los activos, principalmente se ha utilizado el descuento de flujos de caja.

Las valoraciones llevadas a cabo por CBRE se han basado en la visión de CBRE Hotels sobre las previsiones de negocio de cada propiedad. En su preparación, se ha tenido en cuenta el historial comercial de la propiedad, las inversiones previstas y cualquier cambio en la oferta o la demanda de la que se tuviera conocimiento.

El primer año de las proyecciones comienza en la fecha de valoración (31 de julio de 2022) y abarca 10 años.

**Evidencia de mercado.** El valor de las propiedades se considera en el contexto de cualquier transacción reciente del mercado, con ajustes por ubicación y calidad. En algunos casos, especialmente en el caso de terrenos o propiedades en mercados muy volátiles, se ha considerado que las pruebas comparables son el principal método de valoración.

Para determinar el valor de mercado de un solar, el mercado adopta el método de valoración residual o el método de pruebas comparativas/de mercado. Se calcula el valor neto del proyecto terminado, del que se deducen los costes de desarrollo, incluidos los honorarios y los beneficios, para obtener un valor bruto del solar.

Se han cotejado los valores de los terrenos analizando los valores de los terrenos comparables, cuando se dispone de ellos.



Paradiseus Palma Real Golf & Spa Resort



## DESCUENTOS FLUJOS DE CAJA

Según el método DCF, los beneficios netos proyectados para el hotel o el activo comercial a lo largo de 10 años se descuentan a valores actuales utilizando una tasa de descuento adecuada. El valor terminal del hotel derivado de los beneficios capitalizados en el décimo año también son actualizados. Las inversiones de capital se incorporan al flujo de caja, si procede.

Los rendimientos aplicados en toda la cartera reflejan el posicionamiento de MHI en los diferentes submercados, la operativa histórica de las propiedades y el sentimiento de inversión en la fecha de valoración, julio de 2022.

La aplicación de los *exit yields* se han contrastado con los *yields* actuales, junto con una comprobación del precio por habitación y del precio por metro cuadrado garantizando que la valoración se orienta a comparables de mercado.



Gran Meliá Palacio de Isora

## TASA DE DESCUENTO UTILIZADA

CONTINENTE	PAÍS	DISCOUNT RATE	EXIT YIELD
América	EEUU	12,00%	10,00%
	México	11,25%	8,31%
	Panamá	11,75%	8,75%
	Perú	11,50%	8,50%
	República Dominicana	12,50%	9,30%
Europa	España	8,91%	7,04%
	Francia	6,45%	4,95%
	Italia	6,80%	5,25%
	Reino Unido	6,50%	4,50%

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 offer 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.

melia.com

# MELIÃ HOTELS INTERNATIONAL



**AFFILIATED**  
BY MELIÃ

**GRAN MELIÃ**  
HOTELS & RESORTS

**INNSiDE**  
BY MELIÃ

The MELIÃ  
COLLECTION

**ME**  
BY MELIÃ

**MELIÃ**  
HOTELS & RESORTS

**SOL**  
BY MELIÃ

  
**PARADISUS**  
BY MELIÃ