

Diciembre 2024
**Valoración
activos**





01.

Resumen
Valoración

02.

Perímetro
de valoración

03.

Criterios de valoración
y metodología



01

Resumen
Valoración

Contexto de la valoración

RETOS VALORACIÓN ACTIVOS

- Recuperación progresiva del mercado tras la pandemia de Covid-19, con variaciones significativas según región y segmento.
- Impacto continuado y consecuencias económicas de la guerra en Ucrania, incluyendo presión inflacionaria y volatilidad en los mercados energéticos y financieros.
- Leve incremento en los tipos de interés con el consecuente efecto de coste de capital y las valoraciones de activos inmobiliarios.
- Evolución de las tendencias de turismo y hospitalidad, marcadas por una fuerte recuperación del turismo internacional en 2023 y cambios en las preferencias de los viajeros.
- Mayor relevancia de criterios ESG (ambientales, sociales y de gobernanza) en las decisiones de inversión y valorización de activos.
- Uso de CBRE como valorador, consolidando criterios de valoración.
- Condiciones de mercado a diciembre de 2024, marcadas por una mayor estabilidad económica global, aunque con incertidumbres en algunos mercados clave.



Contexto y Metodología **de la valoración**

METODOLOGÍA

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 un tipo de descuento adecuado. El valor del hotel derivado de los beneficios capitalizados en el décimo año también se lleva a valores actuales. Los gastos de capital (Capex) se incorporan al flujo de caja cuando es necesario, reflejando las inversiones planificadas y su impacto en la generación de ingresos futuros.



*Resumen
valoración*



5.285 Mn€

4.641 Mn€

Total Valoración

+644 Mn€ (13,88%)

91

87

Nº Activos

+4 (4,60%)

7.26%

7,19%

Yield

+7 pbs

2024

2022

265.850 €

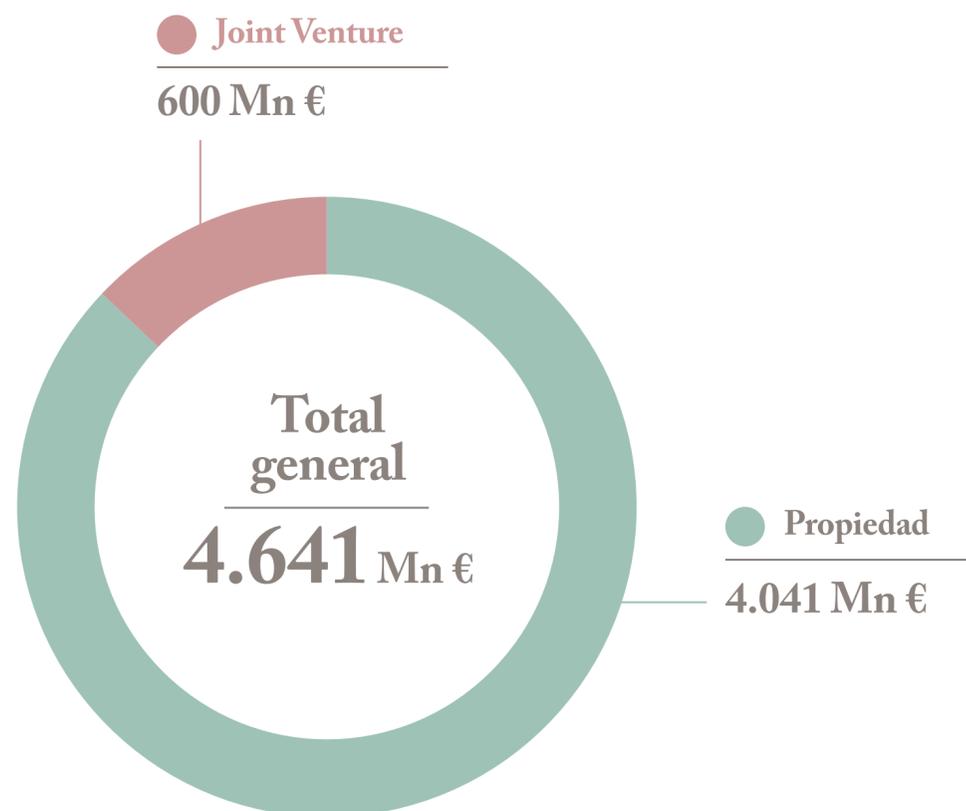
237.427€

Valor promedio por Hab.

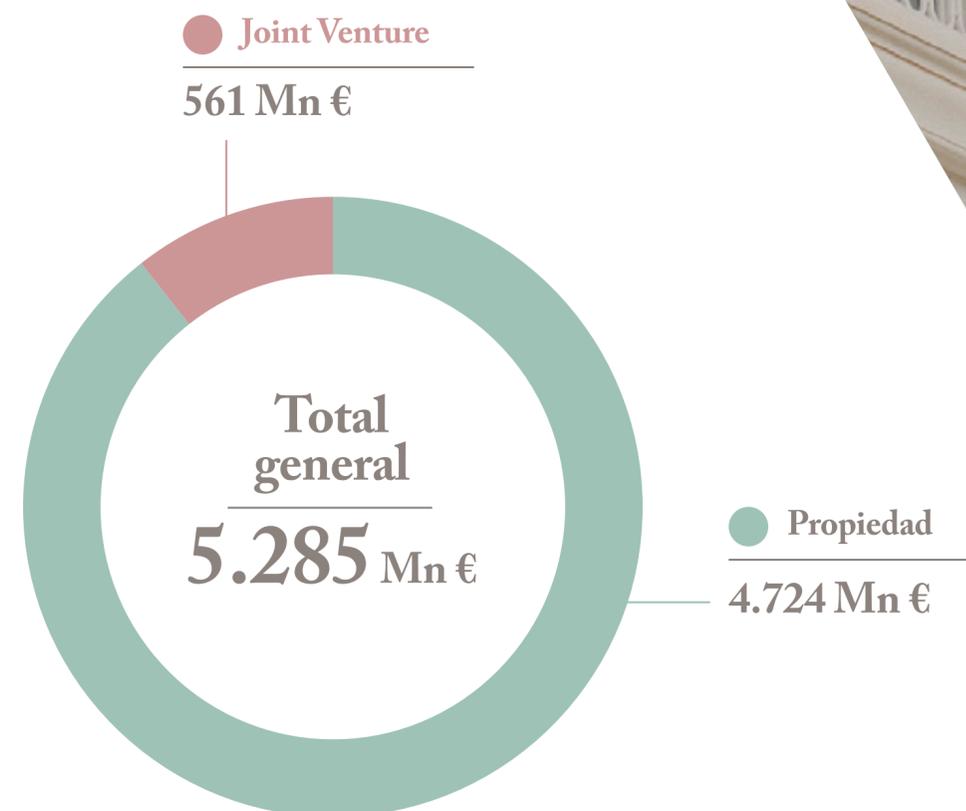
+28.423€ (11,97%)

Resumen valoración

Valoración 2022 % MHI



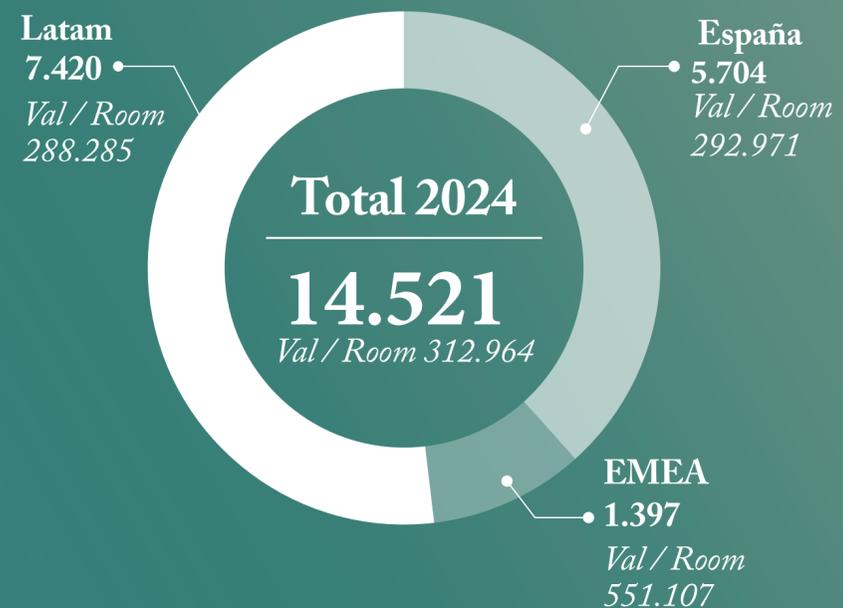
Valoración 2024 % MHI



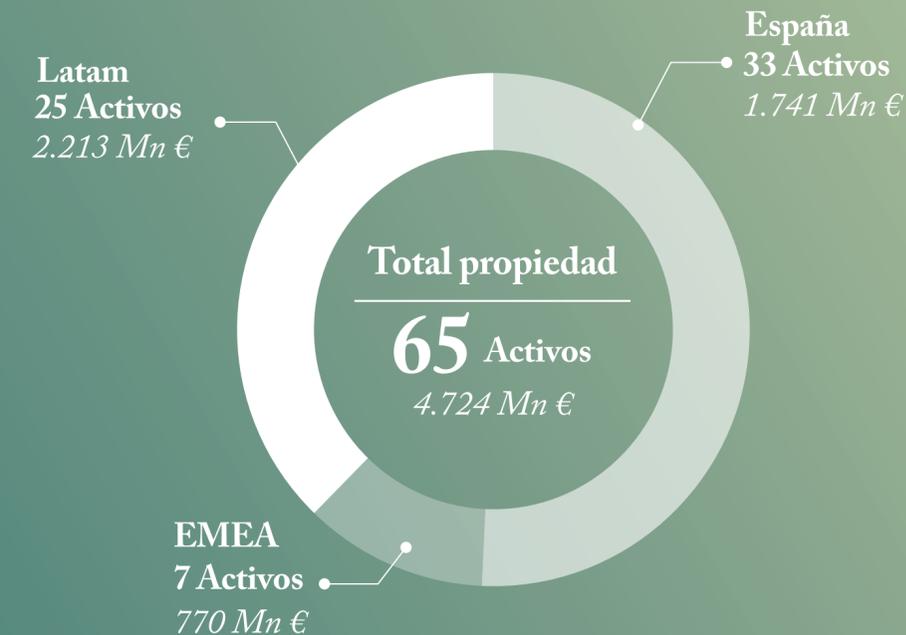
Integración
global



Distribución habitaciones - Valor habitación



Distribución Activos - Valor

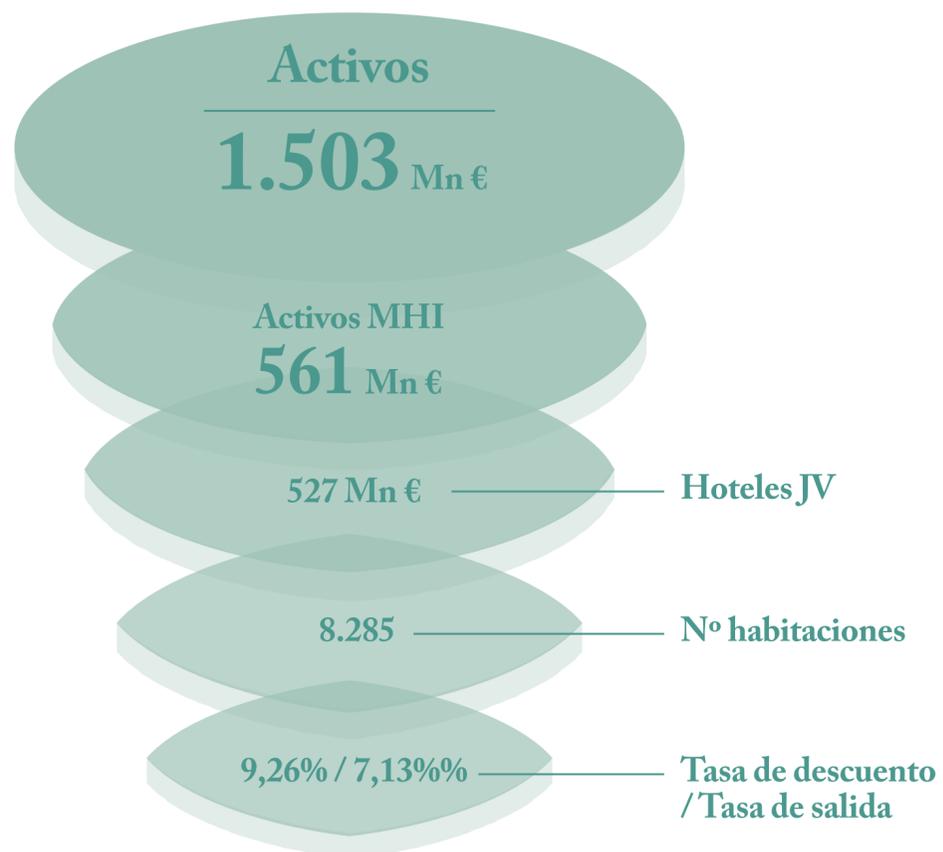


Resultado de la valoración

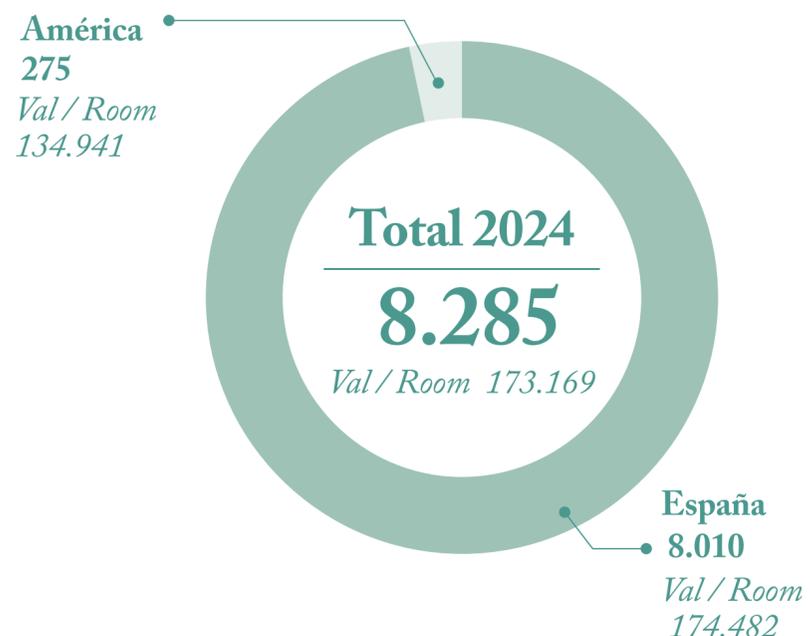
Zona	Tipo activo	Nº activos	Valoración (*)
España	Hotel Urbano	8	733
	Inversión Vacacional	9	828
	Inversión Inmobiliaria	5	146
	Otros Activos	11	34
Total España		33	1.741
EMEA	Hotel	7	770
Total EMEA		7	770
Latam	Hotel	19	2.139
	Inversión Inmobiliaria	1	5
	Otros Activos	5	70
Total Latam		25	2.213
Total Activos Propiedad %MHI		65	4.724

(*) Cifras en millones de Euros

Puesta en equivalencia



Distribución habitaciones - Valor Habitación



Distribución Activos - Valor



Resultado de la valoración

Zona	Tipo activo	Nº activos	Valoración (*)
España	Hotel	24	508
	Otros Activos	1	34
Total España		25	542
América	Hotel	1	19
Total América		1	19
Total Activos Puesta Equivalencia %MHI		26	561

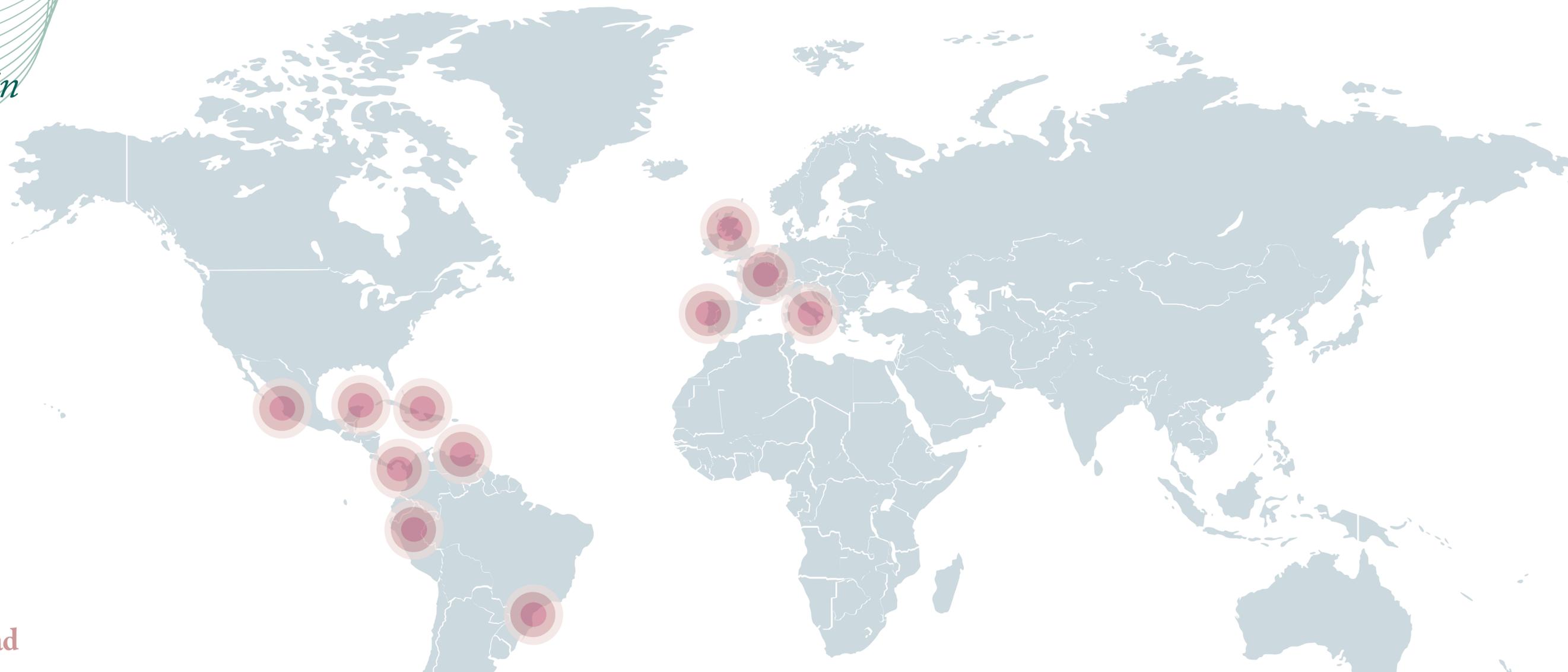
(*) Cifras en millones de Euros



02

Perímetro
de valoración

Integración Global



Propiedad

Cono Sur

Valoración: 109 Mn €
Nº activo: 6
Nº habitaciones: 1.046
% Val.Portfolio prop.: 2,3%

España

Valoración: 1.741 Mn €
Nº activo: 33
Nº habitaciones: 5.704
Val.Portfolio prop.: 36,9%

Europa

Valoración: 770 Mn €
Nº activo: 7
Nº habitaciones: 1.397
% Val.Portfolio prop.: 16,3%

México

Valoración: 1.037 Mn €
Nº activo: 9
Nº habitaciones: 2.786
% Val.Portfolio prop.: 22%

Rep. Dominicana

Valoración: 1.067 Mn €
Nº activo: 10
Nº habitaciones: 3.588
% Val.Portfolio prop.: 22,6%

** Incluye tanto activos hoteleros, como inversiones inmobiliarias y otros activos*

*Puesta
en equivalencia*

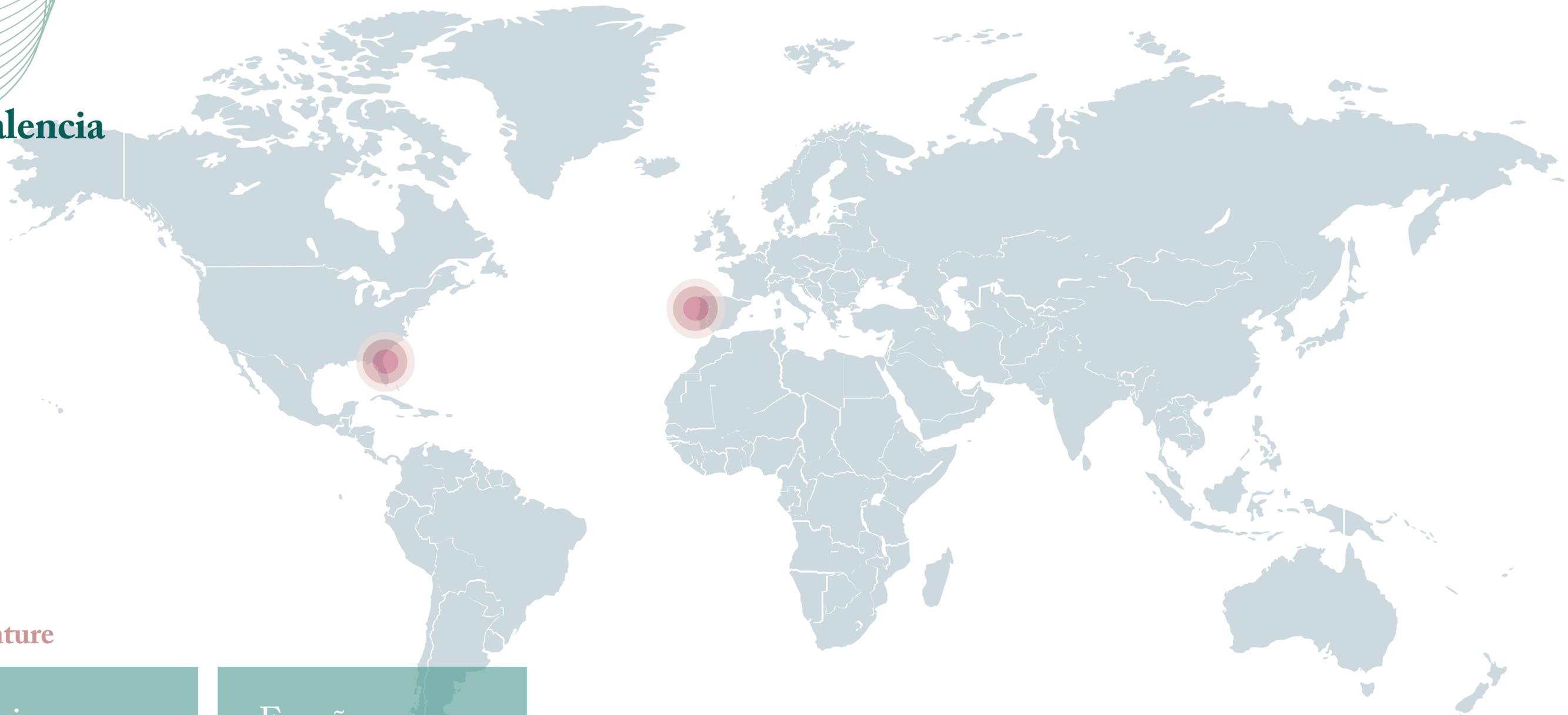
Joint Venture

América

Valoración: 19 Mn €
Nº activo: 1
Nº habitaciones: 275
% Val.Portfolio prop.: 3,3%

España

Valoración: 542 Mn €
Nº activo: 25
Nº habitaciones: 8.010
% Val.Portfolio prop.: 96,7%

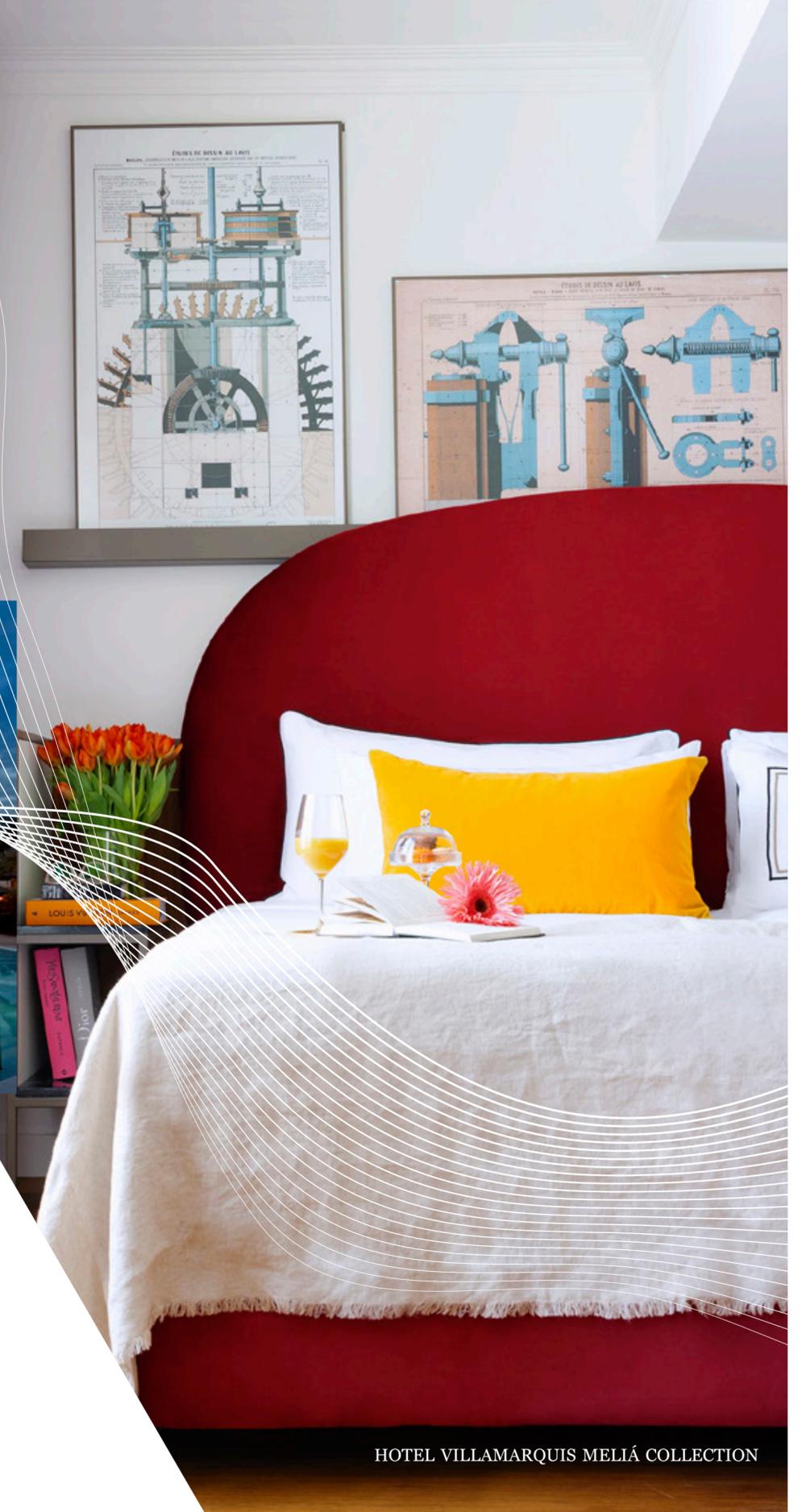


03

Crterios
**de valoración
y metodología**

Método de descuento de flujos de caja (DCF)

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 un tipo de descuento adecuado. **El valor del hotel derivado de los beneficios capitalizados** en el décimo año también se lleva a valores actuales. Los gastos de capital (Capex) se incorporan al flujo de caja cuando es necesario, **reflejando las inversiones planificadas y su impacto en la generación de ingresos futuros.**

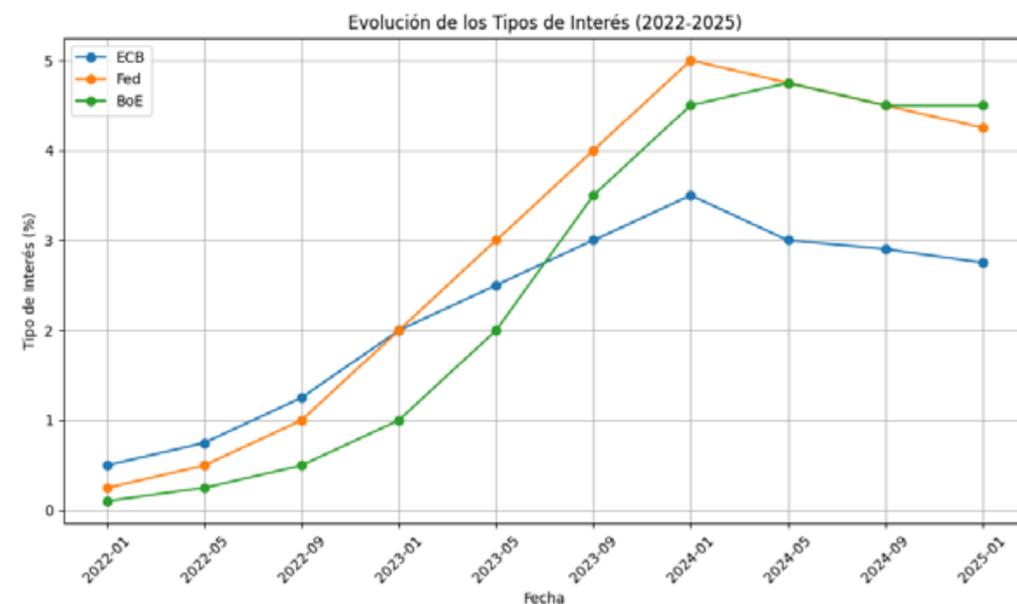


Rendimientos y posicionamiento de mercado

Los rendimientos adoptados en toda la cartera reflejan el posicionamiento de MHI dentro de sus respectivos submercados, así como el historial comercial de las propiedades y el sentimiento de inversión en la fecha de valoración, 31 de diciembre de 2024. Nuestra aplicación de los rendimientos de salida (exit yields) se ha contrastado con los rendimientos corrientes (running yields) y se ha validado mediante una revisión amplia del precio por habitación y del precio por metro cuadrado, asegurando que nuestra valoración esté alineada con las **condiciones actuales del mercado**.

Tasa de descuento utilizada

Equipo Amer/Europa	País	Discount rate	Exit yield
América	EEUU	13,00%	10,00%
	México	11,64%	8,57%
	Panamá	12,50%	9,00%
	Perú	11,50%	8,50%
	República Dominicana	11,96%	8,96%
Europa	España	8,72%	7,00%
	Francia	7,18%	5,28%
	Italia	9,27%	6,00%
	Reino Unido	7,00%	5,00%



Evolución de los tipos de interés marcados por los principales Bancos Centrales Mundiales. (Banco Central EEUU, Banco Central EU, Banco Central RU).

Metodología de Valoración 2024

Todos los hoteles se han valorado como activos sujetos a la gestión actual de Meliá Hotels International (MHI), excepto en el caso del ME London, que se ha valorado bajo un escenario de “Vacant Possession” (libre disposición), tal como fue instruido por MHI. En general, los valores de mercado reflejan una prima de liquidez a través de tasas de capitalización ajustadas a las condiciones actuales del mercado.

Costes del Comprador:

De acuerdo con las prácticas de valoración RICS, se ha asumido la venta de activos individuales sin aplicar primas ni descuentos por la cartera. Para los activos en Europa, las valoraciones se presentan netas de los costes del comprador, ya que los rendimientos de las pruebas comparables se recogen en términos netos. En el caso de los activos en América, los valores de mercado se presentan brutos de los costes del comprador, debido a la dificultad para determinar rendimientos netos en los diferentes submercados. Estos enfoques siguen las prácticas de mercado para valoraciones en cada región.



Metodología de Valoración 2024

Método de Valoración Principal:

Para determinar el valor de los activos, se ha utilizado principalmente el método de descuento de flujos de caja (DCF), que proyecta los ingresos netos de los hoteles y activos comerciales durante un período de 10 años, descontándolos a valores presentes utilizando una tasa de descuento apropiada. Además, se ha tenido en cuenta el valor residual de los activos al final del período de proyección.

Proyecciones de Negocio:

Las valoraciones realizadas por CBRE se basan en la visión de CBRE Hotels sobre las previsiones de negocio de cada propiedad. Al preparar estas proyecciones, se ha considerado el historial comercial de cada activo, las inversiones de capital previstas (Capex) y cualquier cambio en la oferta o demanda del que tengamos conocimiento. El primer año de las proyecciones comienza en la fecha de valoración (31 de diciembre de 2024) y abarca un período de 10 años, asumiendo una tasa de inflación constante del 2.00% anual.



Metodología **de Valoración 2024**

Activos Extrahoteleros:

En cuanto a los activos no hoteleros, se ha proporcionado información detallada, como listas de alquileres para locales comerciales, superficies brutas alquilables para edificios de oficinas, áreas detalladas de parcelas y un inventario de plazas de aparcamiento. Estos datos han sido fundamentales para la valoración de estos activos.

Comparables y Mercado:

El valor de las propiedades se ha considerado en el contexto de transacciones recientes en el mercado, con ajustes por ubicación y calidad. En algunos casos, especialmente para terrenos o propiedades en mercados muy volátiles, las pruebas comparables han sido el principal método de valoración.

Valoración de Solares:

Para determinar el valor de mercado de los solares, se ha utilizado el método residual, que calcula el valor neto del proyecto terminado, deduciendo los costes de desarrollo, honorarios y beneficios para obtener un valor bruto del solar. Este valor se ha contrastado con transacciones recientes de terrenos comparables, cuando ha sido posible.

Consideraciones Adicionales:

Se ha tenido en cuenta la estructura de gestión actual de MHI, con tarifas base y de incentivo aplicadas en la mayoría de los activos, excepto en el ME London, donde se ha aplicado una tarifa notional del 3% de los ingresos operativos totales. Además, se ha considerado la integración del negocio de Club Meliá en algunos activos de México, donde parte del inventario de habitaciones está vinculado a este modelo de negocio.



Leisure at heart, business in mind

MELIÁ HOTELS INTERNATIONAL