

investor
day *Madrid Feb 08*

Onofre Servera
EVP Group Finance
Financial Projections Summary

Hitos Financieros Anteriores al Plan Estratégico 2008-2010

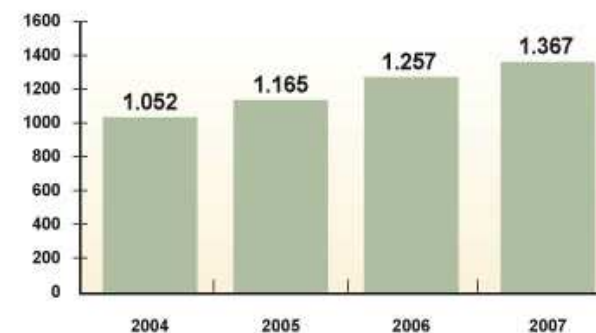
Comportamiento Financiero

(Millones de Euros)



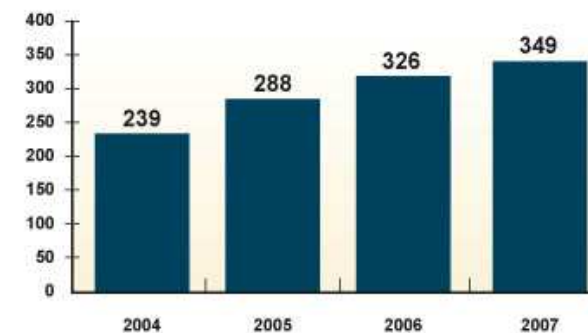
INGRESOS 2004-2007:

Dif.	Increase	CAGR
+314,8	+30%	9%



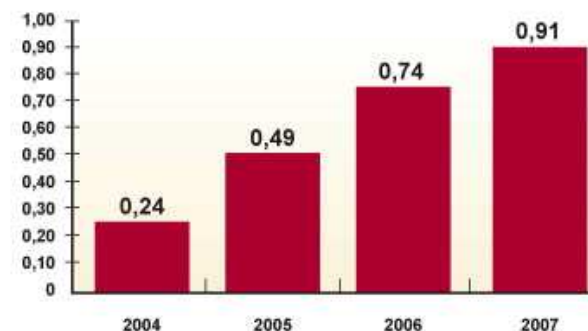
EBITDA 2004-2007:

Dif.	Increase	CAGR
+110,1	+46%	14%



EPS (Ingreso por acción) 2004-2007:

Dif.	Increase	CAGR
+0,67	+278%	56%



Crecimiento consolidado en 2004-2007 hitos financieros

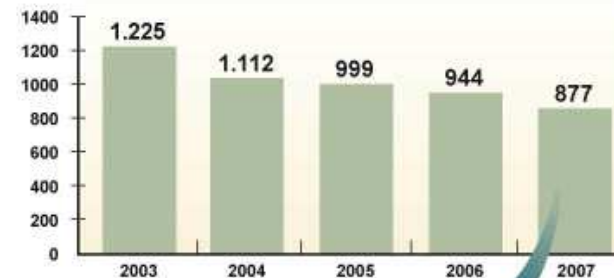
Hitos Financieros Anteriores al Plan Estratégico 2008-2010

Comportamiento Financiero

(Millones de Euros)



Reducción de la **DEUDA NETA** y recuperación del grado de inversión con la agencia de rating Moody's

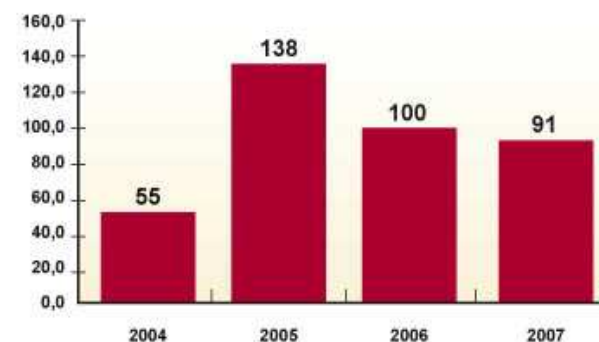


REDUCCIÓN TOTAL 2004-2007 350 MM EUR

Reducción del **CAPEX NETO** desde 2004-2007:

NEXT CAPEX / REVENUES

Año	2004	2005	2006	2007
Next CAPEX / Revenues	5,2%	11,8%	8,0%	6,7%



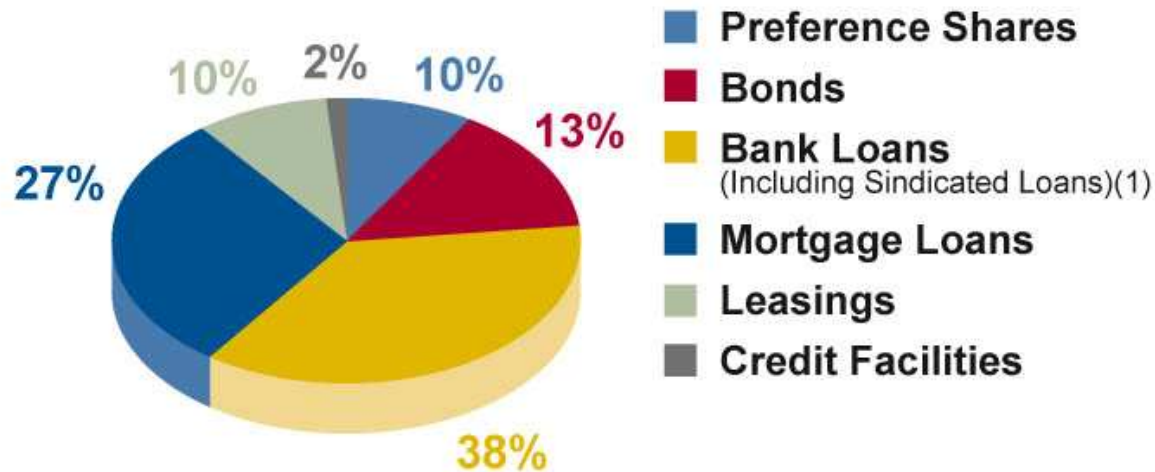
3

Reducción de la deuda neta combinado con un incremento controlado del Capex Neto

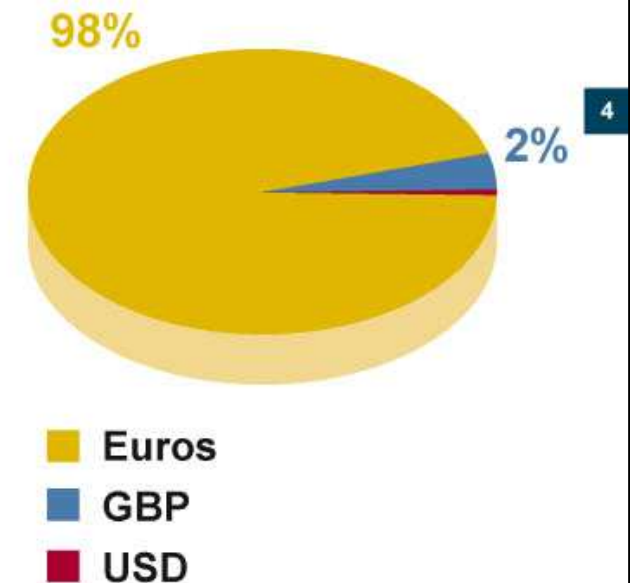
Situación DEUDA a cierre 2007



Fuentes de Financiación



DEUDA: Moneda

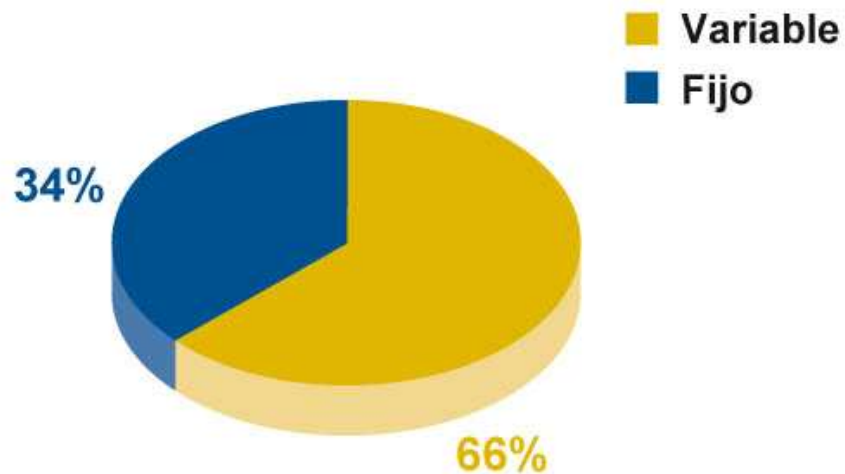


(1) Garantías por préstamo hipotecario representan tan sólo un 7.5% del valor de mercado de los activos del grupo según valoración 2007 de Richard Ellis.

Situación DEUDA a cierre 2007

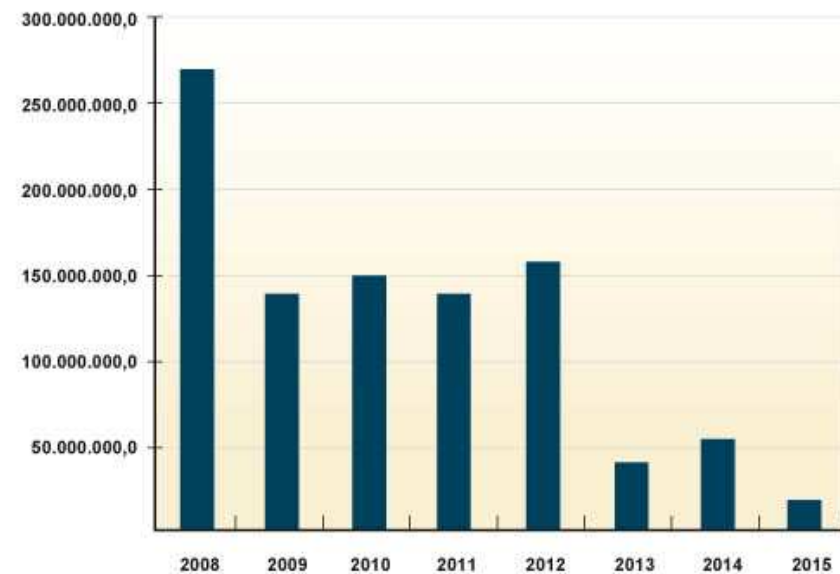


Intereses de la DEUDA



Media del tipo de interés en 2007: 5.29%

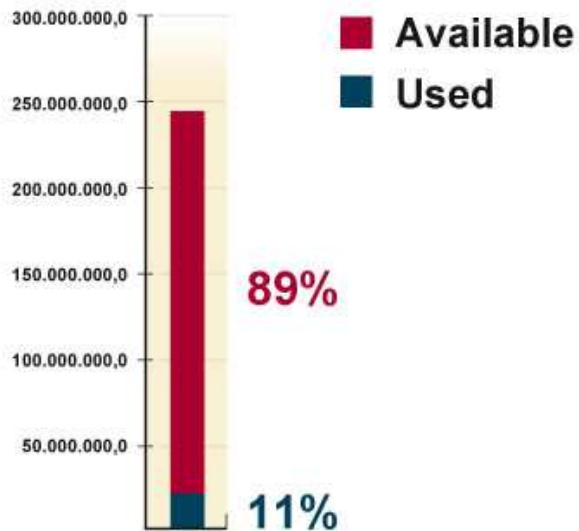
Vencimiento de la DEUDA



DEBT Situation: Liquidity



Credit Facilities



La mayoría de las líneas de crédito se renuevan automáticamente hasta el 3er año.

Situación de Liquidez

Cash and Cash Equivalents	233
Other Current Financial Asset	14
Bank Loan (Feb. 2008)	50
Available Credit Facilities	218
TOTAL DISPONIBLE (Millones €)	515

6

Note: 6 Mn shares available for the maturity of the convertible bond by year end.

515 Millones € disponibles

La situación de liquidez actual nos proporciona una cómoda situación financiera:

1. Afrontar el vencimiento de (bono convertible '08)
2. Reducir y refinanciar deuda

Grupo Financiero: Garante de la nueva política de inversión



GROUP FINANCE EVP Onofre Servera



Grupo Financiero, unifica bajo el mismo EVP las responsabilidades de Expansión y Finanzas.

- Diseñado para acomodar el Plan de Inversión de Expansión (aprobado por el Senior Executive Team) al Plan Financiero
- El ritmo de Capex vendrá dictado por la habilidad de la compañía para generar flujos de caja.



La creación del departamento de Alianzas y Joint Ventures añade una nueva fuente para la búsqueda de posibles proyectos de financiación que disminuye la dependencia de la compañía sobre los recursos propios y ayuda a mitigar el riesgo.

7

Development Strategy 2008-2010



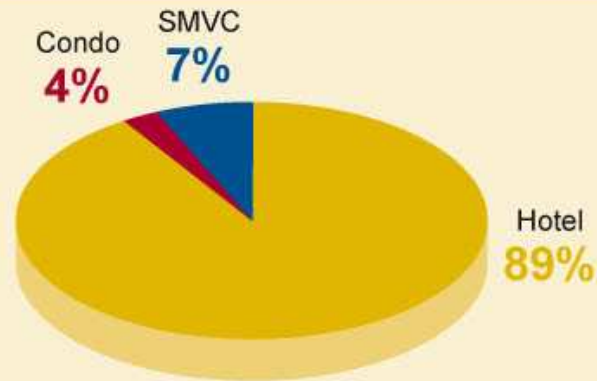
- ✓ El leit motiv de la estrategia de expansión es el concepto de propiedad mixta (CPM) i.e., analizar un proyecto como una combinación de negocios: hotel más condo y/o SMVC y/o Inmobiliario, maximizando sinergias entre los tres negocios principales de Sol Meliá.

8

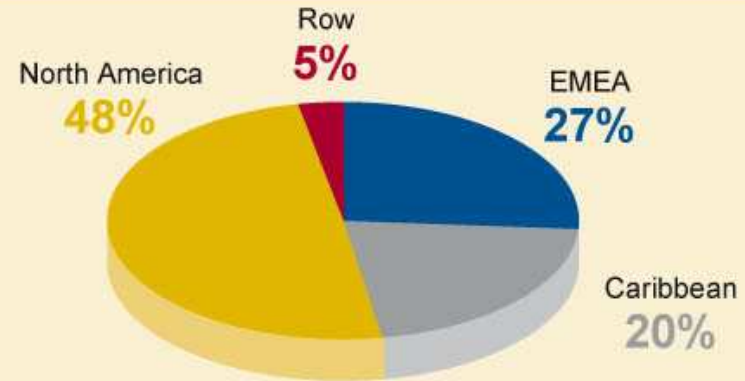
- ✓ Los criterios de expansión son:
 - Valor estratégico
 - El producto debe añadir valor a la marca
 - Valor económico

Capex de Expansión

Capex por tipo de negocio

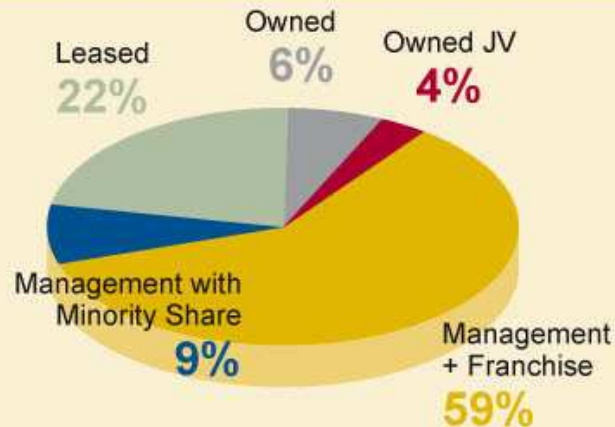


Capex por área geográfica

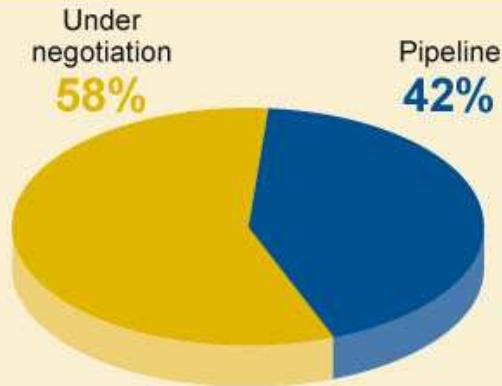


Expansión global

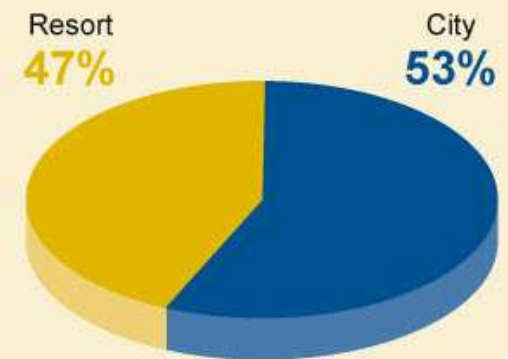
Habitaciones por tipo de contrato



Status proyectos de inversión. Nº de hab. (*)



Habitaciones por tipo de hotel



(*) Hay 30 hoteles más con 7.500 habitaciones identificados por expansión para incorporar a partir de 2010

Principales Asumciones del Plan Estratégico 2008-2010



- ✓ **Nuevo modelo organizativo**
- ✓ **Inversión en marcas y nuevo posicionamiento de hoteles**
- ✓ **Deceleración del consumo**
- ✓ **Estrategia Financiera Conservadora:**
 - Tipo de cambio USD / EUR 2008-2010: 1.50
 - Euribor actual mas diferenciales superiores a los actuales.
Tipo de interés medio esperado: 5.5%
- ✓ **Sólido incremento de expansión basado en que el 30% de los contratos ya están firmados. Asumido el índice sobre precios**
 - Índice de Precios al Consumo (IPC) estimado de media anual es:
 - Media países europeos: +3.0%
 - Resto del mundo: +7.0%
 - IPC energía, media anual: +7.5%
 - Incremento gastos de personal estimado por año
 - Media países europeos: +4.2%
 - Resto del mundo: +8.0%

10

Plan Estratégico



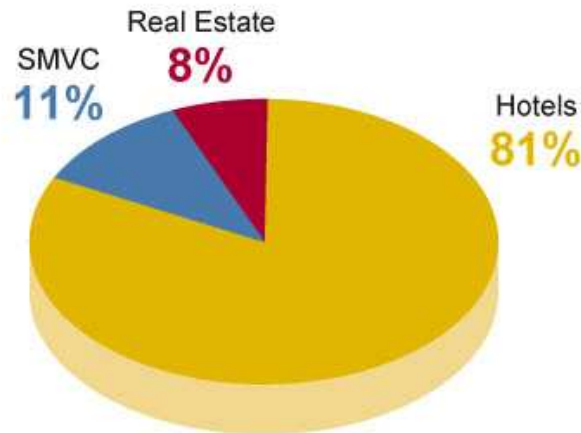
	2007	2010	CAGR
REVENUES	1.366,8	1.835,8	10,3%
EBITDA	349,1	479,1	11,1%
EPS	0,91	1,24	11,1%

Million Euros

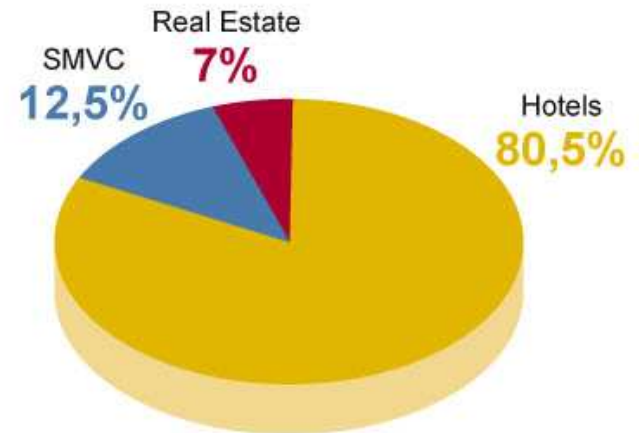
EBITDA 3 Líneas de Negocio

- A. Enfocado sector hotelero
- B. Parón del mercado inmobiliario
- C. Crecimiento gradual y consolidado del SMVC

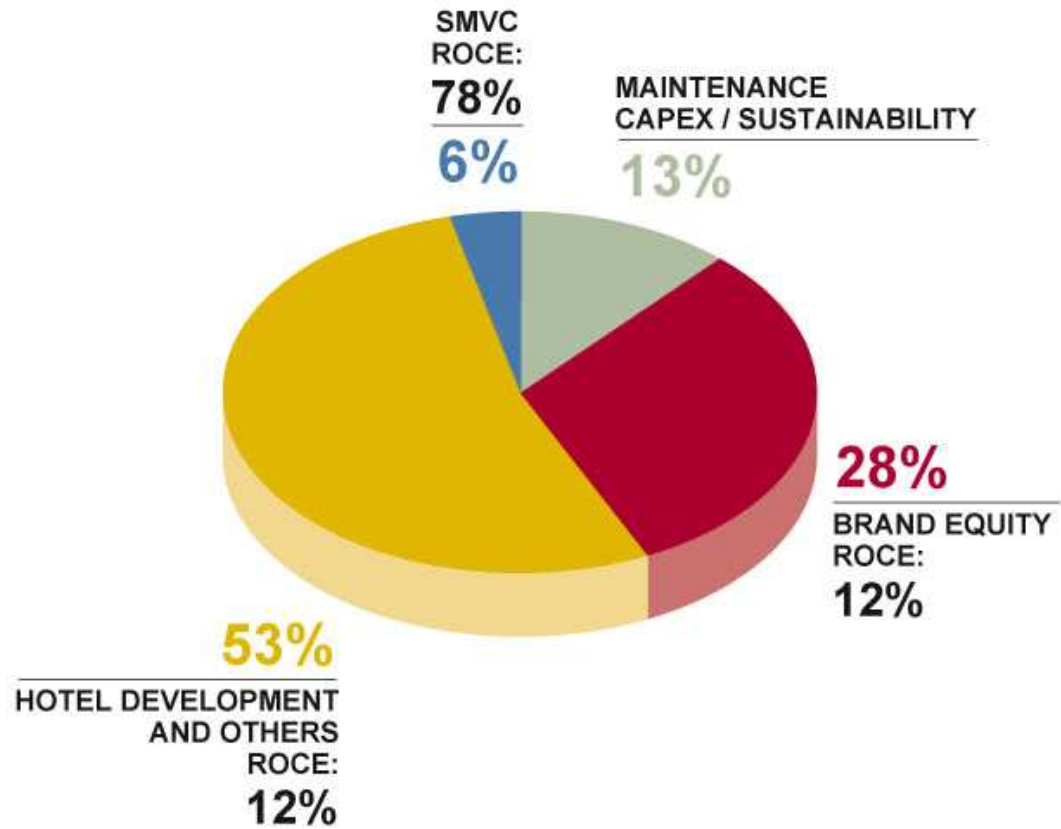
2007



2010



**Inversión Total
2008-2010:
1,1 Bn Eur**



Cash Flow



Caja al inicio del período (2008)	230
Flujo de Caja Operativo	884
Incremento de Capital	0
Fondos Obtenidos	390
ORIGEN DE FONDOS	1.274
Inversión Neta	-809
Dividendos	-100
Amortización de Deuda	-520
APLICACIÓN DE FONDOS	-1.429
Caja al final del período (2010)	75
DEUDA NETA 2007	877
DEUDA NETA EN 2010	852

13

Mejora de los Ratios Financieros y de Retorno



	2007	2010
SM GROUP ROCE	10%	11%
EBITDA / INTEREST	5,12x	7,34x
DEBT NET / EBITDA	2,55x	1,82x
GROSS ADJUSTED DEBT TO EBITDA (*)	4,06x	3,29x
ADJUSTED RCF TO GROSS ADJUSTED DEBT (*)	15,9x	19,9x
TOTAL COVERAGE (*)	2,57x	3,05x

(*) EBITDA and DEBT ADJUSTED on a LEASE BASIS

Política de Dividendos



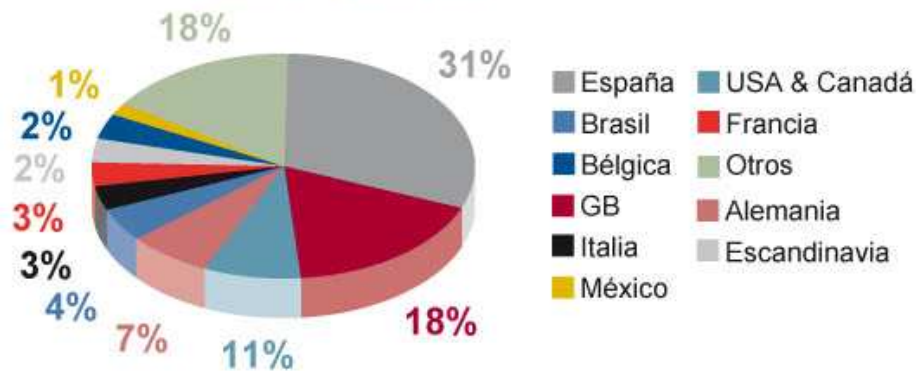
- ✓ **Máximo pay-out ratio para el período de 25%**
- ✓ **Generación de Flujos de Caja dedicados a financiar las inversiones durante el período 2008 – 2010**
- ✓ **Sol Meliá se enfocará en mantener sus ratios financieros en un estado saludable.**

15

Sensibilidad de Sol Meliá con el Entorno

Preocupaciones de los inversores tras un fuerte castigo...

Segmentación de clientes por origen (%)



Variación del gasto



	Period (Year n/n+2)	OCDE spending	Consumption growth %	Consumer variation %	Sol Meliá % RevPAR annual variation
INCREMENTO OFERTA HOTELERA	2000/2002	3,9% to	2,2%	(170) bps	-1,7%
INCREMENTO MENOR DE LA OFERTA HOTELERA %	2005/2007	2,6% to	2,6%	-	+8,3%
RALENTIZACIÓN DE LA OFERTA HOTELERA	2007/2009	2,6% to	2,3%	(30) bps	~4%

Underlying expected evolution

Source: Dresdner Kleinwort. Data for OCDE (February 2008)

“De acuerdo al histórico en ciclos económicos bajistas, Sol Meliá ha demostrado capacidad para afrontar el actual escenario macro.”

This report is a communication made, or approved for communication by Sol Meliá. 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 Sol Meliá, 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 SOL MELIA 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.

Sol Meliá may amend, supplement or updated the contents of this report in such form and in such timescales as Sol Meliá deems appropriate. Sol Meliá reserves the right to express different or contrary recommendations and opinions.

17

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. Sol Meliá 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 Sol Meliá. Breach of these restrictions may constitute breach of law in the relevant jurisdictions.

Sol Meliá may distribute reports such as this in hard copy or electronically.