



AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Madrid, 12 de abril de 2019

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Atom Hoteles SOCIMI, S.A. ("ATOM" o la "Sociedad") pone en su conocimiento el siguiente:

Hecho Relevante

Se adjunta la presentación corporativa utilizada en la Junta General Ordinaria de accionistas celebrada el 8 de abril de 2019.

Atentamente,

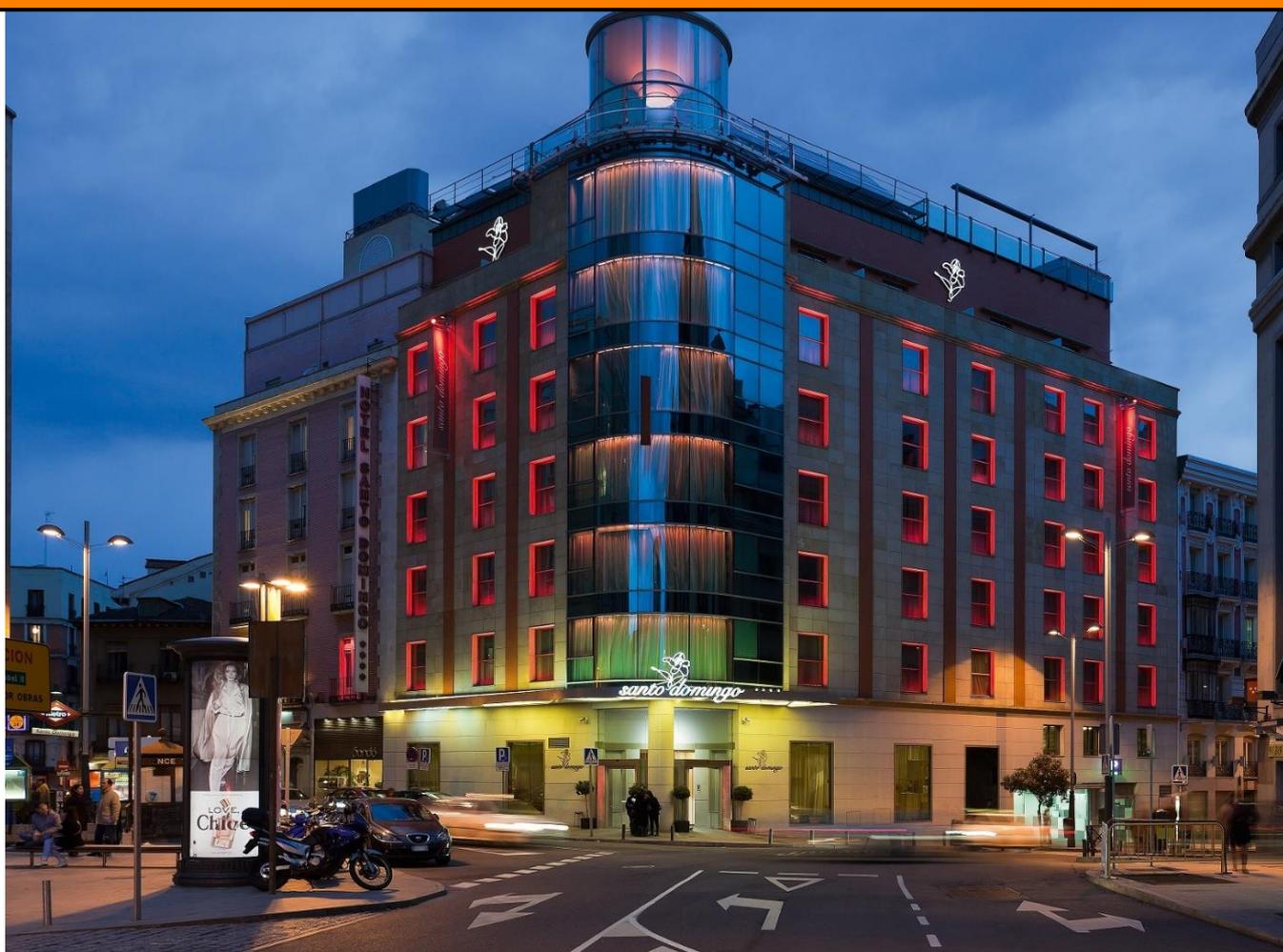
D. Iñigo Dago Elorza
Secretario del Consejo de Administración
Atom Hoteles SOCIMI S.A

ATOM

HOTELES

S O C I M I

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
8 de abril de 2019





01. Estructura organizativa y operativa

02. Aspectos clave

03. Estados financieros

04. Evolución bursátil

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y OPERATIVA



01

ATOM Hoteles SOCIMI S.A. es una compañía patrimonialista dedicada a la inversión en inmuebles aptos para la explotación hotelera que requieran una gestión activa. Todos estos activos tienen un perfil de riesgo moderado (“Core” y “Core Plus”).

Hoteles		2 hoteles de 5* 17 hoteles de 4* 2 hoteles de 3*
Habitaciones		5.232 habitaciones
Locales		30 locales
Parking		1.191 plazas de parking
Localizaciones		<u>España</u> 17 ciudades 7 Comunidades Autónomas

Gestión de Riesgos:

- Diversificación de los activos por tipología (urbano y vacacional), operadores y localizaciones.
- Rentas no estresadas. El ratio de cobertura es 66%¹, muy por debajo de los ratios de la competencia.
- El ratio de las rentas mínimas garantizadas sobre las rentas totales es de 88%.
- Baja exposición a la deuda, conforme a los criterios de apalancamiento descritos en el DIM.

Estrategias:

- Inversión en activos CORE o CORE+ que responde a la política de remuneración del accionista del fondo.
- Inversión en activos y mercados con rentas con capacidad para crecer. Los tramos variables vienen determinados por las ventas de los hoteles, no están ligados a los resultados del arrendatario.
- Inversión dirigida a la búsqueda de rentas sostenibles a largo plazo.



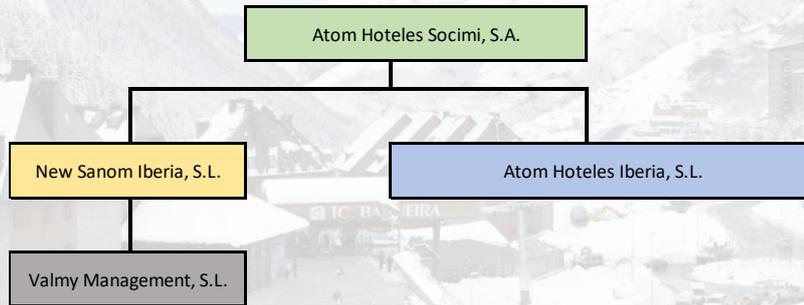
¹ Ratio calculado de acuerdo a la información suministrada por los operadores.

ASPECTOS CLAVE

02



1- Estructura de capital



* Resultado tras el proceso de restructuración societaria llevada a cabo en 2018 y primer trimestre de 2019

2- Actividad inversora

Durante el ejercicio 2018, ATOM ha completado la inversión de todos sus recursos en su portfolio actual:

Asset	Operador	Precio de compra	EY**	Habitaciones	M2
Sol Calas de Mallorca	Grupo Meliá	46.576.577 €	58.800.000 €	847	56.922
Santo Domingo*	Preferred Hotels & Resorts	49.549.550 €	52.200.000 €	200	11.689
Meliá Sevilla	Grupo Meliá	40.500.000 €	50.800.000 €	365	33.746
Sol Costa Atlantis	Grupo Meliá	32.702.703 €	34.100.000 €	290	24.235
Eurostars Salinas	Eurostars	33.693.694 €	34.000.000 €	223	32.890
Sol La Palma	Grupo Meliá	28.800.000 €	32.600.000 €	473	28.862
Fergus Club Europa	Fergus Hotels	29.729.730 €	31.300.000 €	425	17.186
Sol Falcó	Grupo Meliá	29.729.730 €	30.500.000 €	450	32.070
Las Villas del Duque	The Thais Hotels	25.000.000 €	27.100.000 €	22	3.120
Eurostars Rey Don Jaime	Eurostars	26.756.757 €	27.000.000 €	319	22.100
Sol Jandía Mar	Grupo Meliá	24.300.000 €	26.300.000 €	294	16.333
Ibersol Son Caliu Mar	Ibersol	22.792.793 €	23.400.000 €	314	20.174
AC Baqueira Ski Resort	AC Marriot	17.342.342 €	18.400.000 €	102	9.370
Alegría Costa Ballena	Alegría	16.000.000 €	16.500.000 €	200	14.238
AC Ciutat de Palma	AC Marriot	11.396.396 €	11.500.000 €	84	4.716
Ibersol Antemare Spa	Ibersol	9.909.910 €	10.100.000 €	116	9.169
AC Sevilla Forum	AC Marriot	4.954.955 €	6.200.000 €	144	8.481
AC General Álava	AC Marriot	5.450.450 €	5.900.000 €	107	6.732
AC Ciudad de Sevilla	AC Marriot	4.954.955 €	5.500.000 €	86	5.984
B&B Granada Estación	B&B	4.184.931 €	4.300.000 €	81	4.753
B&B Jerez	B&B	3.457.158 €	3.600.000 €	90	6.267
		467.782.631 €	510.100.000 €	5.232	369.036

* Santo Domingo: Atom posee el 60% del activo.

** Valoración de los activos a 31 de diciembre de 2018 realizada por E&Y.

3- Resultados

En 2018, la Sociedad ha registrado ingresos totales de €24.695 miles, un EBITDA de € 16.2019 miles, un FFO de € 8.757 miles y un resultado neto del ejercicio de € 1.323 miles.

€ miles	2018	Budget	Diff %
Importe neto de la cifra de negocios	24.695	23.940	3%
Otros Gastos de explotación	(8.485)	(8.417)	1%
EBITDA²	16.210	15.523	4%
Gastos financieros netos	(7.453)	(7.173)	4%
FFO	8.757	8.350	5%
Amortización del inmovilizado	(5.479)	(5.668)	-3%
Deterioro y resultado de enajenaciones de inmovilizado	879	626	40%
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	(403)	(403)	0%
Resultado antes de impuestos	3.754	2.905	29%
Impuestos	(2.431)	(2.360)	3%
Resultado Consolidado del ejercicio	1.323	545	143%

² Excluido el beneficio generado en la venta del Hotel AC Palacio del Carmen.

Análisis Inversión Hotelera.

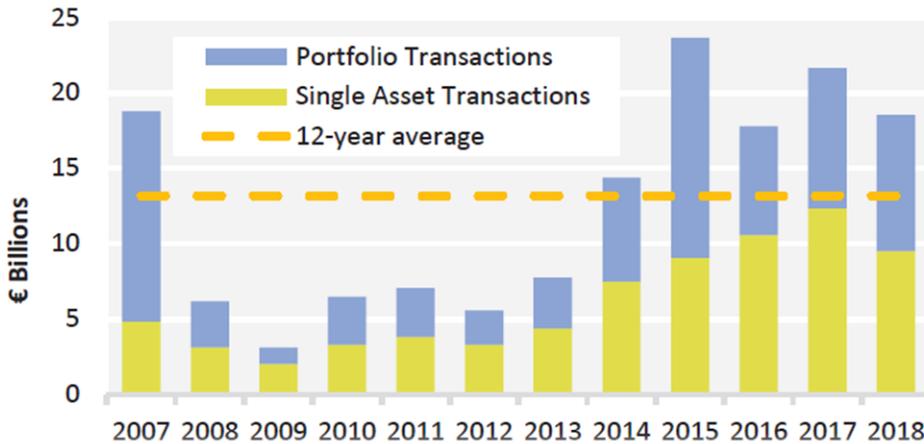


Tabla 1. Datos históricos del Mercado Europeo.

Mercado Hotelero Español:

- Se realizaron 21 transacciones de activos individuales por un importe tal de €929 M.
- El precio medio por habitación de las transacciones ascendió un 32% respecto a 2017, de €170,8 K a €226 K.
- Las transacciones de portfolios ascendieron a €2,9 B, 32% de las transacciones de portfolios realizadas en Europa.



Principales transacciones del año:

Vendedor	Habitaciones	Precio de venta	Precio por habitación	Comprador
NH Hotel Group	1.801	396.160.000	219.967	Minor International
Gr. Areyhold Telescom	470	82.000.000	174.468	Omega Capital Gaw Capital
Hispania Activos Inmobiliarios	13.310	2.182.534.936	163.977	Blackstone Group
HI Partners	3.700	630.000.000	170.270	Blackstone Group
Total Blackstone Group	17.010	2.812.534.936*	165.346	
Meliá Hoteles International	2.085	287.500.000	137.889	Starwood Capital
Varios	5.232	467.782.631	89.408	ATOM Hoteles SOCIMI

* Incluyendo Capex

ESTADOS FINANCIEROS

03



ESTADOS FINANCIEROS

PÉRDIDAS Y GANANCIAS

	2018
OPERACIONES CONTINUADAS	
Importe neto de la cifra de negocios	24.695
Aprovisionamientos	(10)
Otros ingresos de explotación	192
Gastos de personal	(10)
Otros gastos de explotación	(8.654)
Amortización del inmovilizado	(5.479)
Deterioro y resultado enajenaciones del inmovilizado	879
Otros resultados	(3)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	11.610
RESULTADO FINANCIERO	
Ingresos financieros	20
Gastos financieros	(7.473)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	(403)
RESULTADO FINANCIERO	(7.856)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2 +19+20+21)	3.754
Impuestos sobre beneficios	(2.431)
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS	1.323
RESULTADO CONSOLIDADO DEL PERIODO	1.323
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante	973
Resultado atribuido a socios externos	350

BALANCE DE SITUACIÓN

ACTIVO	2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2018
Inmovilizado material	106	FONDOS PROPIOS	247.740
Inversiones inmobiliarias	443.041	Capital	24.838
Inversiones financieras a largo plazo	1.023	Prima de emisión	222.998
		Reservas	(1.068)
Total Activo No Corriente	444.170	Resultado atribuible a la Sociedad Dominante	973
		SOCIOS EXTERNOS	3.629
		Total Patrimonio Neto	251.370
Existencias	21	Deudas a largo plazo	221.176
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.231	Total Pasivo No Corriente	221.176
Inversiones financieras a corto plazo	217		
Periodificaciones a corto plazo	394	Deudas a corto plazo	4.877
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	31.452	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.027
		Periodificaciones a corto plazo	35
Total Activo Corriente	36.315	Total Pasivo Corriente	7.939
TOTAL ACTIVO	480.485	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	480.485



ENDEUDAMIENTO

ATOM durante el ejercicio 2018, ha reestructurado la deuda de 19 de sus activos por importe de € 191,12M a través de un préstamo sindicado. La deuda financiera de ATOM se caracteriza por:

	Atom Hoteles Iberia	Valmy Management	Atom Socimi
Fecha de emisión	11 de julio de 2018	7 de julio de 2017	4 de julio de 2017
Tamaño	191.120.000	30.000.000	8.000.000
Vencimiento	11 de julio de 2023	7 de julio de 2032	4 de julio de 2032
Spread sobre Euribor	e + 215 pbs	e + 175 pbs	e + 215 pbs
LTV	< 45%	< 54%	< 45%

A nivel consolidado, ATOM presenta los siguientes KPIs financieros:

KPIs	ATOM Hoteles SOCIMI
LTV	43%
Ratio de cobertura de servicio de la deuda	2,3

RETORNO AL ACCIONISTA

El retorno generado por ATOM al accionista está definido como la suma de (a) la variación del EPRA NAV por acción de la compañía durante el ejercicio y (b) los dividendos por acción u otra remuneración al accionista abonado durante el ejercicio.

	Por Acción	Importe
Ampliación de capital 02/02/2018	9,98	247.835.000,00
Incremento NAV	1,06	26.331.354,43
EPRA NAV 31/12/2018	11,04	274.166.354,43
DPA (Dividendo por acción)	-	-
Incremento NAV+DPA (Rendimiento del accionista)	1,06	26.331.354,43
Tasa del Retorno del Accionista (Anualizada)	11,75%	

INDICADORES DE LIQUIDEZ



Fondo de maniobra
€28.375 miles



Ratio de liquidez
4,57



Ratio de solvencia
1,06

EVOLUCIÓN BURSÁTIL



04

