



AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Madrid, 15 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 el informe referente a la actividad de la Sociedad durante el primer trimestre del año 2019, la reestructuración societaria llevada a cabo por la misma y la relación de los hechos relevantes publicados en el año 2019.

Atentamente,

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

INFORME TRIMESTRAL
1° Trimestre 2019

Abril de 2019

Atom Hoteles Socimi

bankinter.



Nota importante.

LA INFORMACIÓN FINANCIERA DE ESTE INFORME NO ESTÁ AUDITADA

Atom Hoteles, SOCIMI, S.A. (en adelante “Atom”) es una sociedad cuya principal actividad es la adquisición y gestión de activos inmobiliarios hoteleros en España y Portugal.

La compañía es una sociedad anónima española acogida al régimen especial Socimi (Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012), que tiene incorporadas sus acciones a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil español (MAB).

La información aquí contenida procede de fuentes fiables y, aunque se ha tenido un cuidado razonable para garantizar que dicha información resulte correcta, Atom Hoteles no manifiesta que sea exacta y completa, y no debe confiarse en ella como si lo fuera. Dicha información está sujeta a cambios sin previo aviso. Atom no asume compromiso alguno de comunicar dichos cambios ni de actualizar el contenido del presente documento.

Del mismo modo, se advierte que esta presentación puede contener previsiones relativas a la evolución del negocio y resultados de la sociedad. Si bien estas previsiones responden a nuestra opinión y nuestras expectativas futuras, diferentes factores pueden causar que los resultados reales difieran significativamente de dichas expectativas. Entre otros factores se incluyen, sin carácter limitativo, i) tendencias generales del mercado, macroeconómicas, políticas y nuevas regulaciones, ii) variaciones en los mercados, tipos de cambios y en los de interés, en otros riesgos de mercado y operativos, iii) presiones de la competencia, iv) alteración de la situación financiera, capacidad crediticia o solvencia de deudores, contrapartes, etc.

Todas las opiniones y estimaciones incluidas en el presente documento constituyen la visión técnica en la fecha de su emisión, pudiendo ser modificadas en adelante sin previo aviso.

El presente documento no constituye, bajo ningún concepto una oferta de compra, venta, recomendación de inversión, ni suscripción o negociación de valores u otros instrumentos. Cualquier decisión de compra-venta o inversión debería aprobarse teniendo en cuenta la totalidad de la información pública disponible y no fundamentarse, exclusivamente, en el presente documento.

El inversor que acceda al presente documento deberá tener en cuenta que los valores o instrumentos a los que se refiere pueden no ser adecuados a sus objetivos de inversión o a su posición financiera.

Atom Hoteles Socimi no asume responsabilidad alguna derivada de cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera derivarse del uso de la información contenida en este documento.

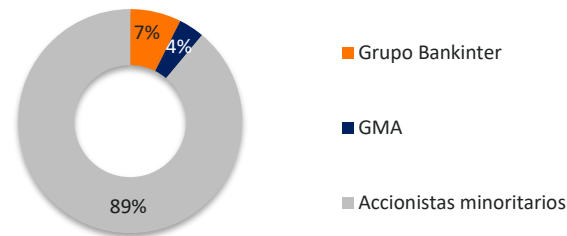
Índice.

- I. Principales parámetros.
 - II. Comentario de mercado trimestral.
 - III. Novedades del trimestre.
 - IV. Inversión realizada a la fecha.
 - V. Cartera de activos.
 - VI. Revisión financiera.
 - VII. Calendario.
- Información.
- Hitos.

Principales parámetros.

Activos. Hoteles 2 ★★★★★ 17 ★★★★★★ 2 ★★★★★★ Locales comerciales 30 Habitaciones 5.232 Localizaciones en España 19 Municipios 7 Comunidades Autónomas	Capital suscrito	€ 247.835.000
	Cierre	Febrero 2018
	Formato	SOCIMI
	Plazo de desinversión	7 años
	Socios promotores	bankinter. 
	Inversión promotores	€18 MM Grupo Bankinter €9 MM GMA Capital

Inversores.



Objetivos de rentabilidad.



1. Para el cálculo de la TIR se considera el patrimonio inicial de la Sociedad (EPRA NAV inicial), todos los flujos de efectivo (como los dividendos distribuidos, los incrementos y reducciones adicionales de capital) y el EPRA NAV de la Sociedad.

2. Distribución de caja a los inversores media durante la vida del vehículo.

Comentario de mercado trimestral.



Situación del sector

España recibió en 2018 la cifra récord de 82,8 millones de turistas internacionales lo que supuso un 0,9% más con respecto al año anterior, con un incremento de gasto del 3,1% rozando los 90.000 millones de euros, según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

En 2018, la inversión hotelera cerró con un máximo histórico de 4.810 millones euros según Hosteltur, un 23,1% más que el año anterior. El grueso de estas operaciones se ha centrado en la compra de hoteles ya existentes y ligados al entorno vacacional. España ocupa el segundo puesto de la inversión hotelera en Europa, concentrando más inversión en Canarias y Baleares, donde según CBRE Canarias supuso un 35% y Baleares un 20% de la inversión. Mientras tanto, las adquisiciones realizadas por Atom se consideran la operación de referencia de 2018, junto con la operación de Blackstone (Hispania) y el Grupo Minor (NH). Tras cuatro años de récords históricos, los expertos prevén cierta moderación de los niveles de inversión dentro de un escenario positivo.

A pesar de que el turismo mundial sigue creciendo y el ritmo de llegadas de turistas a España ha vuelto a marcar un nuevo récord, el fuerte resurgimiento de algunos de los destinos competidores de España en el arco mediterráneo, las incertidumbres sobre el Brexit y la revisión de las estimaciones de crecimiento de la economía mundial invitan a pensar en un escenario de corrección a corto y medio plazo por ajuste de la demanda.

España se ha convertido en el segundo país a nivel mundial con más SOCIMIs. Según el Informe de Mercado de 2018 de BME, destaca el elevado ritmo de incorporación de las SOCIMIs: veinte incorporaciones al MAB y una admisión en Bolsa. Pasando, en seis años, de tener cero a tener setenta y dos compañías cotizadas, cinco de ellas cotizan en el mercado continuo y el resto en el Mercado Alternativo Bursátil (MaB).

Por tanto, en vista de lo anterior, se considera que:

- Se espera una ligera compresión de yields de inversión, por el efecto conjunto de un aumento de la demanda y de las múltiples reformas que se han acometido en los hoteles.
- Es importante la selección de nuevos principales destinos de inversión con el objetivo de posicionarse en mercados con buena liquidez y que permitan una correcta gestión del riesgo operacional en un entorno con una correcta seguridad jurídica.
- Pese a la incertidumbre económica (ralentización de las economías, y tipos de interés históricamente bajos), la incertidumbre política (Reino Unido, Francia e Italia) y las tensiones comerciales entre EEUU y China, hay unas perspectivas positivas optimistas en cuanto a la ocupación hotelera y la rentabilidad inmobiliaria.

Novedades del trimestre.



Operaciones.

El Grupo Atom ha realizado la siguiente reestructuración societaria:

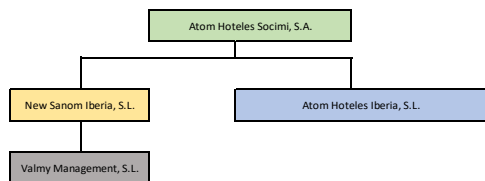
Atom adquirió dos sociedades luxemburguesas (Amble y Arvel), las cuales eran a su vez propietarias de varias sociedades españolas.

Además se compraron las sociedades AC Estación de Granada, S.L. (ahora denominada Atom Hoteles Iberia, S.L.) y AC Estadio Jerez, S.L.

Atom Hoteles Iberia, S.L. absorbió todo el Grupo Arvel incluida AC Estadio de Jerez, S.L., y a su vez, New Sanom absorbió todo el Grupo Amble.

Valmy Management se escindió de la sociedad New Sanom, constituyéndose simultáneamente New Sanom Iberia, S.L. (participada al 100% por Atom Hoteles Socimi) que fue quien absorbió a Valmy.

Por último, se ha procedido a la fusión entre New Sanom y Atom Hoteles Iberia, quedando la estructura societaria como se muestra a continuación.



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



Inversiones realizadas.

En el primer trimestre del año 2019 no se han producido adquisiciones de activos. Por otro lado, se ha continuado con la obra de reforma del Hotel Sol La Palma, con un presupuesto total de €10 MM.

En 2019 Atom espera invertir €10,6 MM en una reforma integral del Hotel Sol Jandía con el fin de mejorar sustancialmente su oferta y aumentar la categoría del establecimiento a 4 estrellas. Una vez reformado el complejo, el Hotel Sol Jandía Mar de 4* contará con 295 habitaciones totalmente equipadas, un nuevo buffet, Lobby Bar, una nueva zona de Wellness y un solárium reacondicionado con una piscina principal y una de niños, así como un restaurante con una terraza abierta a la piscina. El hotel también contará con un pool bar y un kid's club.

En 2019 se trabajará en planes de optimización en diferentes activos de la cartera con el objetivo de sus rentas y optimizar sus resultados.



Evolución del mercado.

A lo largo del 2018 y el primer trimestre de 2019, las “yields” de todos los mercados inmobiliarios han continuado comprimiéndose, si bien a un ritmo menor a como venían comportándose en ejercicios anteriores. Los inversores se enfrentan, por tanto, a un entorno en el que las retribuciones son menores a las que estaban percibiendo en los últimos años.

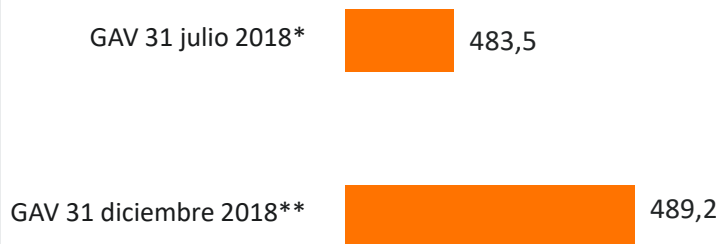
Ante estas circunstancias, la inversión en el sector hotelero ofrece dos grandes ventajas u oportunidades -según se contemple- y que son:

En el último lustro el crecimiento de la demanda ha crecido a un ritmo muy superior al de la oferta. En Europa y USA, el ingreso por habitación disponible (RevPAR) ha aumentado desde el 2014 a unas tasas superiores al 5%.

A pesar de la compresión de “yields” en todos los mercados inmobiliarios, la dispersión de las “yields” por localización y segmento sigue siendo muy relevante. Por tanto, las políticas de diversificación continúan siendo muy eficientes en este tipo de inversiones.

Inversión realizada a 31 de marzo de 2019.

Principales magnitudes (MM €)*



(*) Magnitudes financieras a partir de valoración de la cartera realizada por experto independiente (EY) a 31 de julio de 2018, presentadas en el DIIM publicado en MaB.

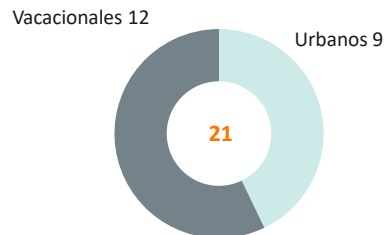
(**) Magnitudes financieras a partir de valoración de la cartera realizada por experto independiente (EY) a 31 de diciembre de 2018, publicado el 7 de marzo de 2019 mediante Hecho Relevante en MaB.

- La cartera de hoteles presenta un perfil:
 - Bien diversificado por tipología, ubicación y operador.
 - Enfocado a rentas estables y recurrentes a largo plazo.
 - Con contratos de alquiler de obligado cumplimiento medio de 10 años a operadores de reconocido prestigio y trayectoria en el sector.
 - Con tasas de esfuerzo moderadas, que aseguran la estabilidad de las rentas y ofrecen potencial de crecimiento a futuro.
- La cartera requiere mínimas necesidades de inversión al encontrarse la mayoría de los activos ya reformados o en fase de finalización de reforma.
- La composición de la cartera da estabilidad y recurrencia de ventas a largo plazo.

Cartera de activos.

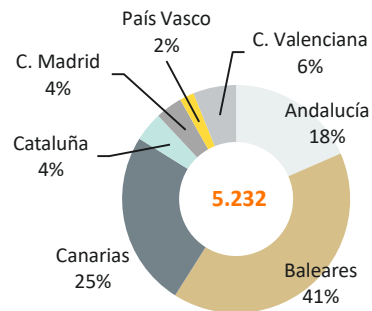
Hoteles por Tipología.

Casi el 60% de los hoteles en la cartera de Atom son hoteles vacacionales (12). Los hoteles urbanos constituyen más del 40% de la cartera (9). La cartera se encuentra diversificada por tipología de hoteles, en capitales de provincia relevantes y zonas consolidadas de gran afluencia turística, principalmente Islas Canarias y Baleares.



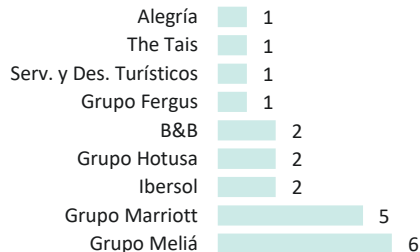
Habitaciones por CC.AA.

La Comunidad Autónoma con mayor número de habitaciones son Islas Baleares, seguidas por Islas Canarias y Andalucía. Este escenario refleja la composición de la cartera, en zonas de mayor peso turístico de España.



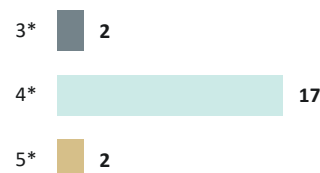
Hoteles por operador.

Con 6 hoteles bajo su gestión, el operador mayoritario de Atom es el Grupo Meliá, seguido por el grupo Marriot. B&B, Grupo Hotusa e Ibersol tienen bajo su gestión 2 hoteles cada uno, mientras que Grupo Fergus, Servicios y Desarrollos Turísticos, The Tais y Alegría son operadores de 1 hotel cada uno.



Hoteles por categoría.

La mayoría de hoteles en la cartera (más del 82%) son hoteles de 4 estrellas (17).



Cartera de activos.

Distribución geográfica.



1. Meliá Sevilla
2. Sol Costa Atlantis
3. Complejo Sol Calas de Mallorca*
4. Sol Falcó
5. Sol Jandía Mar
6. Sol La Palma
7. AC Ciudad de Sevilla
8. AC General Álava
9. AC Sevilla Forum
10. AC Autograph Baqueira Ski Resort
11. AC Ciutat de Palma
12. Eurostars Las Salinas
13. Eurostars Rey Don Jaime
14. B&B Granada Estación
15. B&B Jerez
16. Ibersol Antemare
17. Ibersol Son Caliu Mar
18. Villas de Bahía del Duque
19. Preferred Santo Domingo
20. Alegría Costa Ballena
21. Fergus Club Europa

* El complejo Sol Calas de Mallorca está formado por 3 hoteles:
Sol Mirador de Calas, Sol Calas de Mallorca y Sol Cala Antena.

Cartera de activos.

Detalle de los activos en cartera.



01

AC Ciudad de Sevilla

- Ubicación: Sevilla, Centro
- Tipología: urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 86
- Operador: Marriott



02

AC General Álava

- Ubicación: Vitoria, Centro
- Tipología: urbano
- Categoría: 3*
- Habitaciones: 107
- Operador: Marriott



03

B&B Granada Estación

- Ubicación: Granada
- Tipología: Urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 81
- Operador: B&B



04

AC Sevilla Forum

- Ubicación: Sevilla, aeropuerto
- Tipología: urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 144
- Operador: Marriott



05

Eurostars Las Salinas

- Ubicación: Fuerteventura, Playa
- Tipología: vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 223
- Operador: Eurostars



06

Eurostars Rey Don Jaime

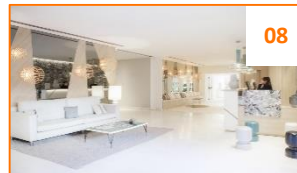
- Ubicación: Valencia, Centro
- Tipología: urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 319
- Operador: Eurostars



07

Fergus Club Europa Mallorca

- Ubicación: Peguera, playa
- Tipología: vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 425
- Operador: Fergus Hotels



08

Ibersol Antemare Barcelona

- Ubicación: Sitges, playa
- Tipología: vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 116
- Operador: Ibersol

Cartera de activos.

Detalle de los activos en cartera.



09

Ibersol Son Caliu Mar

- Ubicación: Calviá (Mallorca), Playa
- Tipología: vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 314
- Operador: Ibersol



10

Complejo Sol Calas de Mallorca

- Ubicación: Mallorca, Playa
- Tipología: vacacional
- Categoría: 3*, 4* y 4*
- Habitaciones: 847
- Operador: Meliá



11

Sol Costa Atlantis

- Ubicación: Puerto de la Cruz, Tenerife
- Tipología: vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 290
- Operador: Meliá



12

Sol Falcó

- Ubicación: Menorca, Playa
- Tipología: vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 450
- Operador: Meliá



13

Autograph Baqueira Ski Resort

- Ubicación: Baqueira, Valle de Arán
- Tipología: vacacional
- Categoría: 5*
- Habitaciones: 102
- Operador: Marriott



14

AC Ciudad de Palma

- Ubicación: Palma de Mallorca, Centro
- Tipología: urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 84
- Operador: Marriott



15

Santo Domingo

- Ubicación: Madrid, Centro
- Tipología: Urbano
- Categoría: 4*, Habitaciones: 200
- Operador: Servicios y Desarrollos Turísticos, S.A.



16

Sol la Palma

- Ubicación: Puerto Naos (La Palma)
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 4*
- 165 apartamentos y 308 hab.
- Operador: Meliá

Cartera de activos.

Detalle de los activos en cartera.



17

Las Villas del Bahía del Duque

- Ubicación: Costa Adeje (Tenerife)
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 5*
- Habitaciones: 22
- Operador: CIO



19

B&B Jerez

- Ubicación: Jerez de la Frontera
- Tipología: Urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 90
- Operador: B&B



21

Meliá Sevilla

- Ubicación: Sevilla
- Tipología: Urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 365
- Operador: Meliá



18

Alegria Costa Ballena

- Ubicación: Rota (Cádiz)
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 200
- Operador: Alegría



20

Sol Jandía Mar Fuerteventura

- Ubicación: Morro Jable
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 294
- Operador: Meliá

Revisión financiera.

Estrategia de Inversión y Rentabilidad

Estrategia de Inversión – Valoración cualitativa.

Dado que el objetivo principal de la estrategia de Atom consiste en maximizar el valor para los accionistas, la inversión realizada hasta el momento ha seguido una estrategia basada principalmente en los siguientes aspectos:

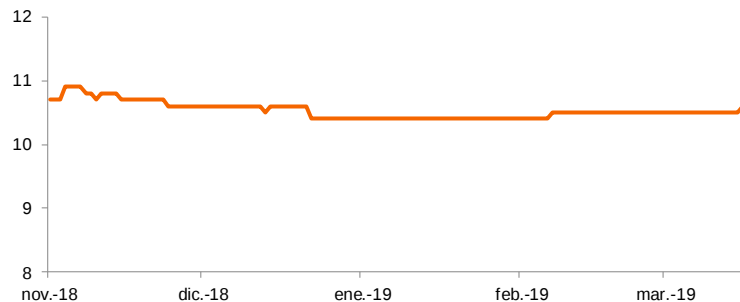
- Por lo menos el 85% del valor bruto de los activos totales debe invertirse, salvo excepciones, en inmuebles de categoría 4 estrellas: urbanos con al menos 70 habitaciones o vacacionales con al menos 200 habitaciones. Cada activo no superará los €70 MM en términos de GAV y la inversión máxima en CAPEX no superará los €20 MM.
- Los activos deben ser alquilados a operadores de reconocido prestigio y trayectoria contrastada.
- Los contratos de arrendamientos deben ser a largo plazo y obligado cumplimiento basados principalmente en rentas fijas mínimas revisables con IPC más un porcentaje de renta variable.
- Atom podrá adquirir activos a través de cualquier tipo de contrato o estructura, siempre y cuando se respete en todo caso los requisitos para poder mantener el acogimiento de la Sociedad al régimen de SOCIMI.
- De forma selectiva, la Sociedad podría analizar la inversión de oportunidades concretas fuera de España si su rentabilidad es superior a sus mercados de referencia y con operadores que tradicionalmente han acompañado a Atom en la gestión de las mismas.
- Incremento de la rentabilidad mediante el endeudamiento a largo plazo. Límite de apalancamiento a nivel consolidado del 55% del conjunto de la cartera (en relación con cada uno de los activos hasta un máximo del 60%).

Rentabilidad.

El valor de referencia para cada una de las acciones de Atom el día de su incorporación al MAB se fijó en 10,66 euros. Desde entonces hasta el 31 de marzo de 2019, la oscilación del precio de las acciones fue muy baja, de entre 10,40 y 10,90 euros por acción.

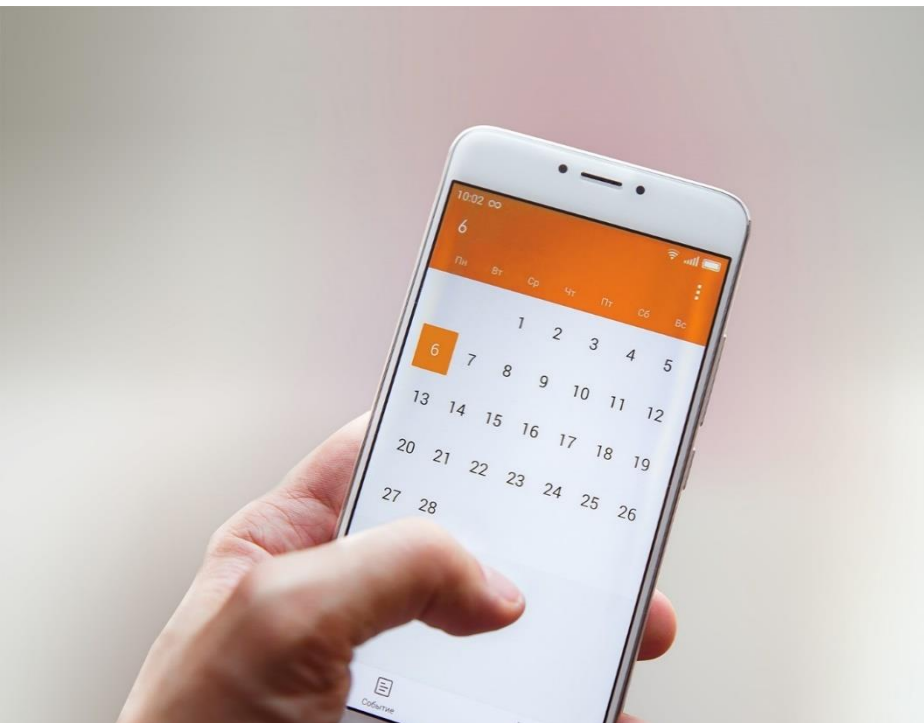
Teniendo en cuenta tanto el perfil de la cartera como las condiciones de financiación obtenidas, se espera que la rentabilidad generada se corresponda con la tasa interna de retorno (TIR) del 6% estipulada.

Evolución de la cotización



Calendario.

Información publicada



Enero 2019:

- 9 de enero, comunicación de participaciones significativas.

Febrero 2019

- 11 de febrero, informe de actividad.
- 21 de febrero, costes incurridos por la Sociedad en el proceso de incorporación al MaB.

Marzo 2019

- 7 de marzo, Información Financiera Auditada.
- 7 de marzo, Valoración de activos a 31 de diciembre de 2018.
- 7 de marzo, Información sobre el grado de cumplimiento de previsiones del ejercicio 2018.
- 7 de marzo, Convocatoria de Junta General de Accionistas.

Abril 2019

- 8 de abril, Acuerdos Junta General Ordinaria de Accionistas.
- 11 de abril, Información sobre pago de dividendos.
- 12 de abril, Presentación presentada en la JGA.

Calendario.

Hitos tentativos



Mayo de 2019:

- Pago del dividendo a los accionistas.

2º Trimestre de 2019:

- Preparación del Plan de Negocio 2019-2020 por parte del Gestor de Negocio.
- Desarrollo e implementación de mejoras en los activos en la cartera actual.
- Optimización de los contratos de arrendamiento con las cadenas hoteleras.
- Inversiones de Capex y seguimiento de Informes Red Flags Técnicas, entendiéndose como tal, puntos de mejora a nivel técnico detectados en las revisiones periódicas de los activos realizadas por el gestor, así como puntos ya localizados en los diferentes informes de Due Diligence e informes técnicos realizados a lo largo del año 2019.

INFORME TRIMESTRAL
1º Trimestre 2019

Gracias.

bankinter.

