



AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Madrid, 17 de julio 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 ATOM durante el segundo trimestre del año 2019 y relación de Hechos Relevantes publicados hasta la fecha.

Atentamente,

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

INFORME TRIMESTRAL
2° Trimestre 2019

Julio de 2019

**ATOM HOTELES
SOCIMI, S.A.**



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 tipos 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.

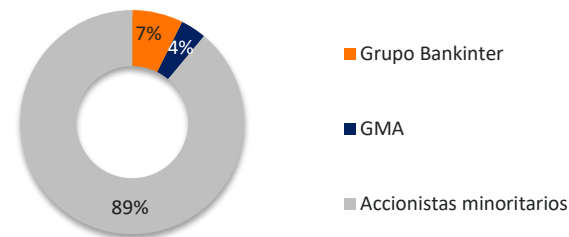
Índice.

- I. Resumen Ejecutivo.
- II. Fundamentos del Mercado.
- III. Operaciones & CapEx.
- IV. Inversión realizada en el primer semestre.
- V. Cartera de activos.
- VI. Fundamentos Financieros
- VII. Calendario.
Información.
Hitos.

Resumen Ejecutivo.

Activos. Hoteles 2 ★★★★★ 18 ★★★★★ 2 ★★★★★ Locales comerciales 30 Habitaciones 5.535 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.

Fundamentos del Mercado.



Situación del sector hotelero

El sector hotelero español está manteniendo su tendencia alcista en 2019, si bien su crecimiento se ha visto ralentizado con respecto a años anteriores. Frente a un crecimiento de dos dígitos desde 2016, en 2018 se inició la ralentización con un incremento del 2,5% y en 2019 se está estabilizando en el 2%.

La moderación del crecimiento en el sector en España, viene dada por la pérdida de dinamismo de la economía nacional e internacional, que se traduce en un menor aumento de la demanda turística y en una ligera desaceleración en el crecimiento de los precios por habitación especialmente en aquellas zonas que habían experimentado los mayores incrementos en los precios, los últimos años.

Si se analiza el sector turístico en cifras, la previsión según el Observatorio Sectorial DBK para este 2019 es que cierre con 107 millones de viajeros alojados en establecimientos hoteleros frente a los 105 millones registrados en 2018, lo que supone un incremento del 1,8% sin embargo lejos del 4% registrado en 2017. El número de pernoctaciones, por su parte, pasó de crecer un 2,8% en 2017 a estancarse en torno a los 340 millones en el año 2018 y no se esperan cambios sustanciales en 2019. Si que es cierto que se observa un ligero aumento de las pernoctaciones de los turistas españoles (+0,6%) que probablemente compense la pérdida de los turistas extranjeros (-0,5%).

En la temporada alta de 2018 se contabilizaban casi 17.000 establecimientos hoteleros abiertos al público, cifra que siguió aumentando de forma moderada. Este 2019 se espera que el número de plazas hoteleras se incremente en un 1,1%, hasta 1,83 millones, prolongándose la tendencia de crecimiento sostenido. En lo relativo al alquiler vacacional, plataformas como Airbnb destacó en sus resultados financieros de 2018 a España como tercer motor de ingreso en su plataforma, únicamente por debajo de EEUU y Francia.

Por último, cabe destacar que el sector continúa con su proceso de concentración, y se estima que los cinco principales operadores de cadenas hoteleras (Grupo Meliá, NH Hoteles, Barcelo Hotel Group, Riu Hoteles, e Iberostar Hoteles) alcancen una cuota de mercado conjunta del 23% al final el año 2019, y que los diez primeros tendrán casi la tercera parte del volumen de negocio total de los hoteles en España.



Hotel Atlantis



Hotel Atlantis

Fundamentos del Mercado.

Inversión en Real Estate.

El volumen de inversión directa en activos inmobiliarios en España (oficinas, naves logísticas, hoteles, retail y portfolios residenciales) ha alcanzado un total de 5.000 millones de euros en el primer semestre de 2019, lo que supone un incremento de 19% respecto al primer semestre del año anterior. Los inversores siguen apostando por España. En el segundo trimestre del año se ha registrado una inversión de 2.780 millones de euros, un 36% más que en el mismo periodo de 2018.

El sector de oficinas continúa liderando con fuerza el mercado de inversión, respaldado por el elevado dinamismo empresarial que se está produciendo en Madrid y Barcelona, le sigue el mercado residencial que continúa despertando el interés de los inversores, atraídos por el buen momento del alquiler y la perspectiva de crecimiento de precios.

El sector hotelero se posiciona dentro de los tres sectores con mayor inversión, con un volumen de 410 millones de euros y el 12% del total. Destacan la compra del hotel Meliá Valencia por parte de Atom por 42,3 millones de euros y la compra de una cartera de siete hoteles en Benidorm y Málaga por parte de Azora. El margen de subida de las rentas, sumado a la necesidad de rotación de las carteras y el gran apetito de los inversores, están generando altos niveles de necesidad de inversión que tiene como consecuencia, un aumento de los precios de los activos.

Si analizamos el perfil del inversor, los fondos de inversión y las SOCIMIs siguen copando la mayor parte de la inversión, con más del 75% del total transaccionado en lo que va de año.



Hotel Meliá Sevilla



Hotel AC Ciudad de Sevilla

Operaciones & CapEx.

Operaciones y Financiación.

Atom cerró 2018 con una cartera de 21 activos, 5.232 habitaciones y una valoración de mercado de su cartera de €510M⁽¹⁾.

Durante este 2º trimestre de 2019:

- Se ha adquirido el Hotel Meliá Valencia por importe de €42,3M. Para la adquisición de este activo Atom firmó un préstamo con garantía hipotecaria por el 60% del valor del activo (€28,8M), con el Banco Santander.
- Respecto al Hotel Alegría Costa Ballena, se ha firmado un préstamo con garantía hipotecaria con el Banco Pichincha por importe de €10,14M al objeto de refinanciar la deuda preexistente y ejecutar los trabajos del Parque Acuático del Hotel.

De este modo Atom ha cerrado el segundo semestre de 2019, con 22 hoteles y 5.535 habitaciones.

(1) €510M incluye el 40% del hotel Santo Domingo que no es propiedad de Atom



Hotel Meliá Valencia.



Construcción Parque Acuático Hotel Costa Ballena.



Plan de CapEx.

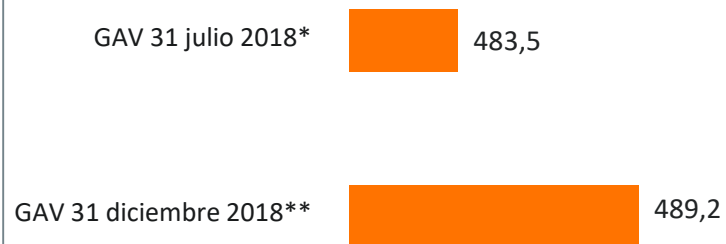
- Se ha ejecutado la reforma del Hotel Sol La Palma cuya finalización está prevista en agosto del 2019, por el importe previsto de €9,6M.
- El desarrollo del nuevo parque acuático del Hotel Alegría Costa Ballena abrirá a principios de agosto tras una inversión de €2,5M. con 7.000m2 de zona lúdica, dos piscinas tematizadas con Splash pool y nueva zona de restauración.
- Se han iniciado los trabajos de reforma integral en el Hotel Sol Jandía, con el fin de mejorar sustancialmente su oferta y aumentar la categoría del establecimiento a 4 estrellas y reposicionando el producto por completo. Se espera su finalización en diciembre del 2019.



Habitación Hotel Sol La Palma después de CapEx.

Inversión realizada a 30 de Junio

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.

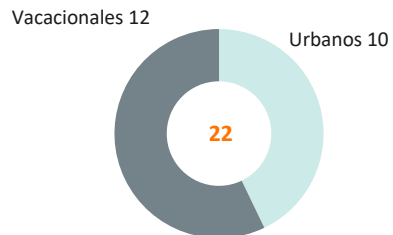
- La cartera de hoteles presenta un perfil:
 - Bien diversificado por tipología, ubicación y operador.
 - Enfocado a rentas estables y recurrentes a largo plazo.
 - Con contratos de alquiler de obligado cumplimiento medio de 10 años a operadores de reconocido prestigio y trayectoria en el sector.
 - 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.

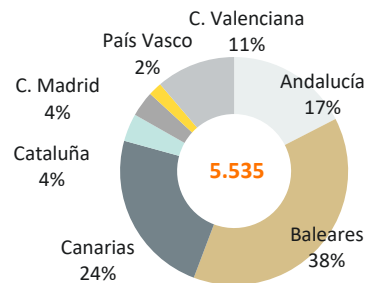
La Cartera está constituida por un 45% de hoteles urbanos (10), el resto, compuesto por hoteles vacacionales. (12)

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.

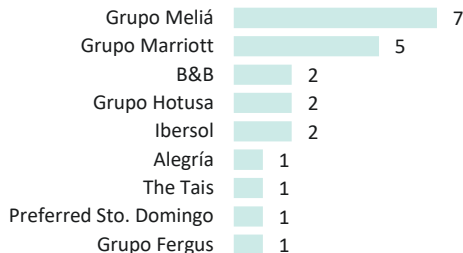
La Comunidad Autónoma con mayor número de habitaciones son Islas Baleares, seguidas por Islas Canarias y Andalucía. Este escenario refleja la composición de la cartera, en zonas de mayor peso turístico de España.



Hoteles por operador.

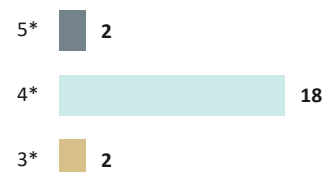
Con 7 hoteles bajo su gestión, Grupo Meliá lidera el ranking de operadores, seguido por el grupo Marriott.

Grupo Hotusa, B&B e Ibersol tienen bajo su gestión 2 hoteles cada uno, mientras que Grupo Fergus, Servicios y Desarrollos Turísticos (Preferred Sto. Domingo), 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 (18).



* El Hotel Sol Jandía, de 3* se está reformando para pasar a 4*, con lo que a final del 2019, solamente quedará un activo de 3*, el AC General Álava.

Cartera de activos.

Distribución geográfica.

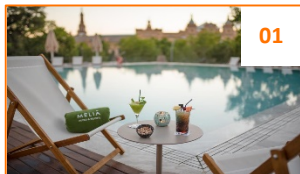


1. Meliá Sevilla
2. Sol Costa Atlantis
3. Complejo Sol Calas de Mallorca*
4. Sol Falcó
5. Sol Jandía Mar
6. Sol La Palma
7. Meliá Valencia
8. AC Ciudad de Sevilla
9. AC General Álava
10. AC Sevilla Forum
11. AC Autograph Baqueira Ski Resort
12. AC Ciutat de Palma
13. Eurostars Las Salinas
14. Eurostars Rey Don Jaime
15. B&B Granada Estación
16. B&B Jerez
17. Ibersol Antemare
18. Ibersol Son Caliu Mar
19. Villas de Bahía del Duque
20. Preferred Santo Domingo
21. Alegría Costa Ballena
22. 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

Meliá Sevilla

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



03

Complejo Sol Calas de Mallorca

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



05

Sol Jandía Mar Fuerteventura

- Ubicación: Morro Jable
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 3*->4* (en proceso)
- Habitaciones: 294
- Operador: Meliá



07

Meliá Valencia

- Ubicación: Valencia
- Tipología: Urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 303
- Operador: Meliá



02

Sol Costa Atlantis

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



04

Sol Falcó

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



06

Sol la Palma

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



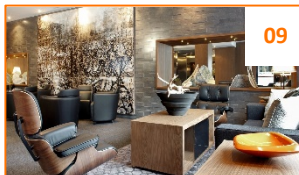
08

AC Ciudad de Sevilla

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

Cartera de activos.

Detalle de los activos en cartera.



09

AC General Álava

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



11

Autograph Baqueira Ski Resort

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



13

Eurostars Las Salinas

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



15

B&B Granada Estación

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



10

AC Sevilla Forum

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



12

AC Ciutat de Palma

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



14

Eurostars Rey Don Jaime

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



16

B&B Jerez

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

Cartera de activos.

Detalle de los activos en cartera.



17

Ibersol Antemare Barcelona

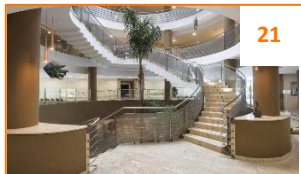
- Ubicación: Sitges, playa
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 116
- Operador: Ibersol



19

Las Villas del Bahía del Duque

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



21

Alegría Costa Ballena

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



18

Ibersol Son Caliu Mar

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



20

Preferred Santo Domingo

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



22

Fergus Club Europa Mallorca

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

Fundamentos Financieros.

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:

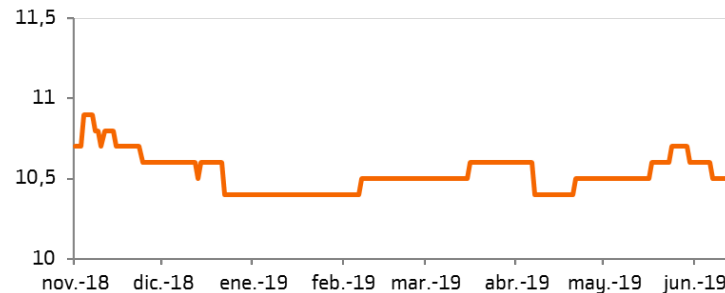
- Por lo menos el 85% del valor bruto de los activos totales debe invertirse, salvo excepciones, en inmuebles de categoría 4 estrellas: urbanos con al menos 70 habitaciones o vacacionales con al menos 200 habitaciones. Cada activo no superará los €70 MM en términos de GAV y la inversión máxima en CAPEX 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 30 de junio 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 estima que la rentabilidad generada se corresponda con la tasa interna de retorno (TIR).

Evolución de la cotización



Fuente: Bloomberg

Calendario.

Información publicada



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.
- 15 de abril, Informe trimestral 1º Trimestre.

Mayo 2019

- 6 de mayo, Financiación y nuevo contrato de arrendamiento Hotel Alegría Costa Ballena.
- 7 de mayo, Pago de dividendo
- 23 de mayo, Adquisición Hotel Meliá Valencia.

Julio 2019

- 2 de julio, Comunicación de participaciones significativas.

Calendario.

Hitos tentativos



3º Trimestre de 2019:

- Valoración de la cartera a 30 de junio de 2019.
- Información financiera objeto de revisión limitada por el auditor.
- Información sobre el grado de cumplimiento de previsiones del primer semestre del ejercicio 2019.
- 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
2° Trimestre 2019

Gracias.

bankinter.

