



AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Madrid, 24 de enero de 2020

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 cuarto trimestre del año 2019.

Atentamente,

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



Informe Trimestral

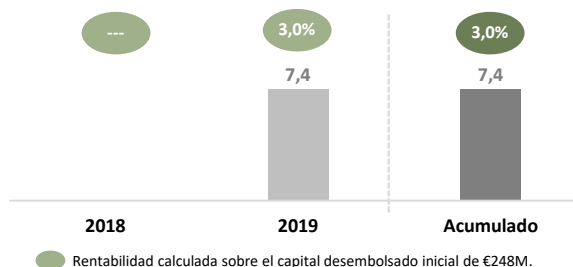
4º Trimestre 2019

bankinter
investment

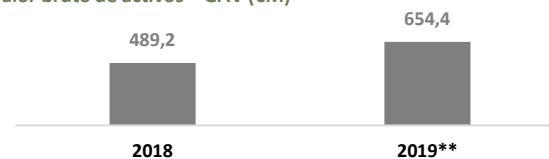
Resumen del Fondo

Activos objetivo	Hoteles
Geografía	España, Portugal
Formato	SOCIMI
Fecha de lanzamiento	Enero 2018
Capital	€327,6M
- Grupo Bankinter	€22,6M
- Socio Gestor	€12,3M
Capital invertido	€322,5M
Capital invertido	98%
Inversión (GAV**)	€654,4M
Apalancamiento (LTV)	45%
Plazo inversión	2 años
Plazo liquidez	7 años (+1+1+1)
Socio Gestor	GMA
Retorno anual medio objetivo ¹	>5,0%
TIR neta objetivo ²	>7,0%

Nota: Datos a 31 de diciembre de 2019.

Rentabilidad
Distribuciones (€M)


Rentabilidad calculada sobre el capital desembolsado inicial de €248M.

Valor bruto de activos – GAV (€M)*


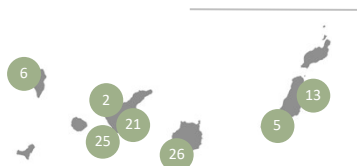
(*) Valoración de los activos propiedad de Atom.

(**) Según valoración realizada por experto independiente (EY) a julio 2019 más precio de adquisición de las últimas compras: Labranda Isla Bonita, Labranda Riviera Marina, Senator Cádiz, EXE Coruña y NH Las Tablas.

Localización de la cartera

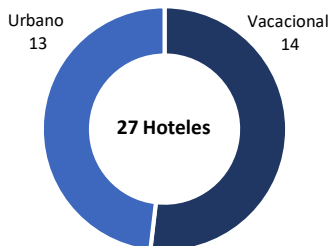
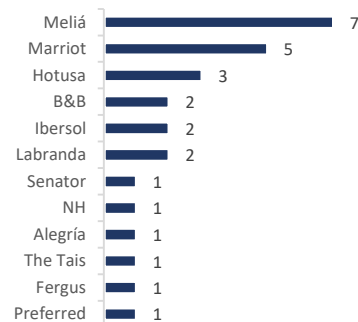
- Meliá Sevilla
- Sol Costa Atlantis
- Sol Calas de Mallorca
- Sol Falcó
- Sol Fuerteventura Jandía
- Sol La Palma
- Meliá Valencia
- AC Hotel Ciudad de Sevilla
- AC Hotel General Álava
- AC Hotel Sevilla Forum
- AC Hotel Baqueira Ski Resort
- AC Hotel Ciutat de Palma
- Eurostars Las Salinas
- Eurostars Rey Don Jaime
- Exe Coruña
- Senator Cádiz
- B&B Hotel Granada Estación
- B&B Hotel Jerez

- Ibersol Antemare
- Ibersol Son Caliu Mar
- Las Villas de Bahía del Duque
- Preferred Santo Domingo
- Alegría Costa Ballena AquaFun
- Fergus Club Europa
- Labranda Isla Bonita
- Labranda Riviera Marina
- NH Las Tablas



Nota: Datos a 31 de diciembre de 2019.

Desglose de la cartera
Categoría

Tipología

Operador


Nota: Datos a 31 de diciembre de 2019.

Análisis del sector

Según la Organización Mundial del Turismo (OMT), 2019 cerró con un aumento del 4% de las llegadas de viajeros internacionales a nivel global (1.500 millones), lo que representará el décimo año consecutivo de crecimiento. La llegada de turistas internacionales a España siguió en ascenso en 2019, alcanzando más de 83,7 millones, es decir, un 1,2% más que en el mismo periodo del año anterior, lo que supone el séptimo récord consecutivo según el Ministerio de Industria, Turismo y Consumo. Adicionalmente, cabe destacar que el gasto turístico por visitante también aumentó.

El año 2019 volvió a marcar un nuevo récord en inversión en activos en operación en España con un volumen de transacciones de €12,7Bn considerando oficinas, retail, logístico, hotelero, residencial en alquiler y alternativos, según el último informe de BNP Paribas Real Estate, lo que representa un incremento del 5% respecto al año anterior. La actividad del mercado hotelero en 2019 en España se mantuvo en niveles altos en términos de inversión a pesar de un número menor de operaciones corporativas en comparación con el año anterior, representando un 13% de la inversión total.

En cuanto a los principales indicadores turísticos, se anticipa una normalización de la recuperación iniciada en 2011 y que se ha extendido hasta 2018. Dentro de este entorno, el verano presentó ligeros síntomas de desaceleración en Canarias y Baleares, con caídas en julio, agosto y septiembre debido al resurgimiento de destinos alternativos y, en menor medida, a la caída de demanda en los mercados británico y alemán, afectando en especial a los hoteles con mayor dependencia de la demanda extranjera touroperizada (impactados por caída Thomas Cook). Los hoteles urbanos en cambio presentaron evoluciones muy positivas en destinos como Sevilla, Málaga y Valencia, manteniendo la tendencia alcista en Barcelona. Madrid mostró unos resultados excepcionales gracias al equilibrio entre ocio y negocio.

Operaciones realizadas y cartera actual

A cierre 2019, Atom cuenta con una cartera de 27 activos, con 6.465 habitaciones y una valoración de su cartera estimada en aproximadamente €654,4M (según valoración realizada por experto independiente a julio 2019 más precio de adquisición de las últimas compras; la valoración a cierre de 2019 estará disponible a lo largo del primer trimestre del año). Durante este el último trimestre del año se han completado los siguientes hitos:

- La ampliación de capital con derecho de suscripción preferente, por un total de €79,7M.
- La compra del Hotel Senator Cádiz por un precio de €15M.
- La compra del Hotel Exe Coruña por €12,9M. Además, se ha firmado un préstamo hipotecario con LiberBank por importe de €7,9M.
- La compra de los hoteles Labranda Isla Bonita y Labranda Riviera Marina por un importe conjunto de €67,4M, obteniendo financiación con garantía hipotecaria de CaixaBank por €40,4M.
- La compra del hotel NH Las Tablas por un importe de €21,3M.

Adicionalmente, Atom continúa con los trabajos de reforma integral en el Hotel Sol Jandía, con el fin de mejorar sustancialmente su oferta, aumentar la categoría del establecimiento a 4 estrellas y reposicionar el producto por completo. La apertura se realizará en marzo de 2020. Asimismo, se han iniciado los trabajos de ampliación del Hotel Fergus Club Europa, proyecto que contempla 81 nuevos apartamentos (71 suites y 10 dobles), 2 restaurantes, piscina y pool bar. Se tiene prevista la finalización para julio 2020 y la reforma actual no conlleva el cierre del resto de edificios.

Otras acciones destacadas son el inicio de los trabajos de mejora correspondientes a la fase 2 en el hotel Meliá Valencia y la licitación de proyectos de reforma del Hotel Isla Bonita y Hotel Riviera Marina (para los que hay previsto una inversión de mejora de €32M conjuntamente).

Principales características de la inversión

Durante los dos primeros años de actividad, Atom ha centrado sus esfuerzos en la adquisición de hoteles en localizaciones prime para construir una cartera bien diversificada de activos, que se caracteriza por:

- Diversificación por localización, tipología y operador.
- Contratos de arrendamiento a largo plazo de obligado cumplimiento, con una renta mínima garantizada que permite tener una elevada visibilidad de los ingresos futuros y que se incrementa con una renta variable en función de la facturación del operador.

Pendiente del informe de valoración de la cartera por experto independiente a cierre de 2019, se estima una valoración de la cartera de aproximadamente €654,4M. Este portfolio queda compuesto por 27 activos con un mix equilibrado entre hotel urbano y vacacional y con un peso muy destacado de la categoría de 4 estrellas (24 hoteles). En cuanto a los operadores existe una elevada diversificación si bien Meliá y Marriott concentran 12 hoteles de forma conjunta.

Estrategia de inversión y rentabilidad

La cartera generó más de €28M de rentas brutas recurrentes para este año 2019 y con las últimas adquisiciones cerradas se estima que se incremente notablemente esta cifra para 2020. El apalancamiento medio objetivo se sitúa en el 45% sobre la inversión total.

Durante 2019, la compañía repartió un dividendo de €7,4M, lo que representa un 3% sobre el capital inicial sin considerar la ampliación de capital completada en noviembre por aproximadamente €80M.

Las condiciones en las que se ha invertido la cartera actual animan a ser optimistas respecto al cumplimiento de los objetivos fijados en términos de rentabilidad y retorno para los accionistas.

Detalle de la cartera de inversión (I)

01 Meliá Sevilla

- Ubicación: Sevilla
- Tipología: Urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 365
- Operador: Meliá Hotels Int.
- Marca: Meliá


02 Sol Costa Atlantis

- Ubicación: Pto. de la Cruz (Tenerife)
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 290
- Operador: Meliá Hotels Int.
- Marca: Sol


03 Complejo Sol Calas de Mallorca

- Ubicación: Mallorca
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 3* y 4*
- Habitaciones: 847
- Operador: Meliá Hotels Int.
- Marca: Sol


04 Sol Falcó

- Ubicación: Menorca
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 450
- Operador: Meliá Hotels Int.
- Marca: Sol


05 Sol Jandía Mar Fuerteventura

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


06 Sol la Palma

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


07 Meliá Valencia

- Ubicación: Valencia
- Tipología: Urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 303
- Operador: Meliá Hotels Int.
- Marca: Meliá


08 AC Ciudad de Sevilla

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


09 AC General Álava

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


10 AC Sevilla Forum

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


11 Autograph Baqueira SkiResort

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


12 AC Ciutat de Palma

- Ubicación: Palma de Mallorca
- Tipología: Urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 84
- Operador: Marriott Hotels
- Marca: AC


13 Eurostars Las Salinas

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


14 Eurostars Rey Don Jaime

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


15 Alegria Costa Ballena AquaFun

- Ubicación: Rota, Cádiz
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 200
- Operador: Alegria Hotels
- Marca: Alegria


16 Fergus Club Europa

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

Detalle de la cartera de inversión (II)

17 B&B Granada Estación

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


18
B&B Jerez

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


19
Ibersol Antemare Barcelona

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


20
Ibersol Son Calvi Mar

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


21
Las Villas de Bahía del Duque

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


22
Preferred Santo Domingo

- Ubicación: Madrid
- Tipología: Urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 200
- Operador: Independiente
- Marca: Preferred


23
Senator Cádiz

- Ubicación: Cádiz
- Tipología: Urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 91
- Operador: Senator Hotel
- Marca: Senator


24
Exe Coruña

- Ubicación: Coruña
- Tipología: Urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 181
- Operador: Grupo Hotusa
- Marca: Exe


25
Labranda Isla Bonita

- Ubicación: Tenerife
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 384
- Operador: Meeting Point
- Marca: Labranda


26
Labranda Riviera Marina

- Ubicación: Las Palmas
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 125
- Operador: Meeting Point
- Marca: Labranda


27
NH Las Tablas

- Ubicación: Madrid
- Tipología: Urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 149
- Operador: NH Hotel Group
- Marca: NH

Calendario

1º Trimestre 2020

- Hecho relevante sobre las participaciones accionariales significativas.
- Publicación del informe de actividad hasta 31 de diciembre de 2019.
- Publicación de las Cuentas Anuales auditadas del ejercicio 2019.
- Informe de estructura organizativa y sistema de control interno.
- Informe de grado de cumplimiento de las previsiones de 2019.
- Informe de valoración de los activos de la cartera a 31 de diciembre de 2019.
- Publicación de la convocatoria de la Junta General Ordinaria de accionistas 2020.

2º Trimestre 2020

- Publicación del informe de actividad hasta 31 de marzo de 2020.
- Publicación de los acuerdos de la junta general ordinaria.
- Publicación de la distribución y pago del dividendo.

Disclaimer

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 no manifiesta que sea exacta y completa, y no debe confiarse en ella como si lo fuera. Dicha información esta sujeta a cambios sin previo aviso. Atom no asume compromiso alguno de comunicar dichos cambios ni de actualizar el contenido del presente documento.

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

bankinter
investment

Inversiones cuadradas, de resultados redondos.

Inversiones alternativas

Bankinter Investment
Pº Eduardo Dato, 18
28010 - Madrid (España)