



AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Madrid, 16 de abril 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 primer trimestre del año 2020.

Atentamente,

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

ATOM
HOTELER
S O C I M I



Informe Trimestral

1^{er} Trimestre 2020

bankinter
investment

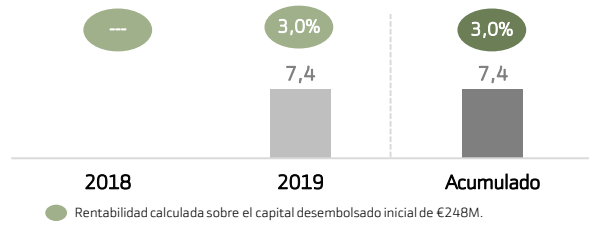
Resumen del Fondo

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	100%
Inversión (GAV*)	€679,8M
Apalancamiento (LTV)	43%
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%

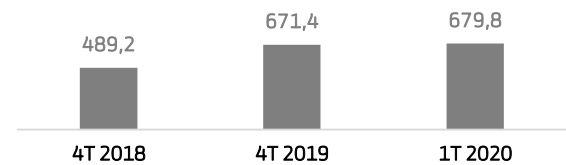
Nota: Datos a 31 de marzo de 2020.

Rentabilidad

Distribuciones (€M)



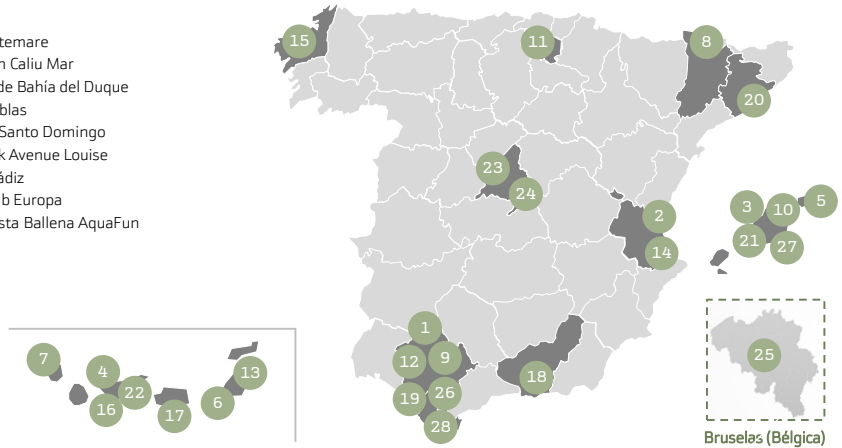
Valor bruto de activos - GAV (€M)*



(*) Valoración de los activos propiedad de ATOM. Dato a 1T2020 correspondiente a la valoración realizada por experto independiente (E&Y) a 31 de diciembre de 2019 más el precio de compra del hotel Trademark Avenue Louise en Bruselas.

Localización de la cartera

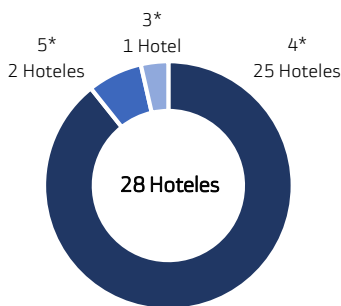
- Meliá Sevilla
- Meliá Valencia
- Sol Galas de Mallorca
- Sol Costa Atlantis
- Sol Falcó
- Sol Fuerteventura Jandía
- Sol La Palma
- Autograph Collection Baqueira
- AC Ciudad de Sevilla
- AC Ciutat de Palma
- AC General Álava
- AC Sevilla Forum
- Eurostars Las Salinas
- Eurostars Rey Don Jaime
- Exe Coruña
- Labranda Suites Costa Adeje
- Labranda Riviera Marina
- B&B Granada
- B&B Jerez
- Ibersol Antemare
- Ibersol Son Caliu Mar
- Las Villas de Bahía del Duque
- NH Las Tablas
- Preferred Santo Domingo
- Trademark Avenue Louise
- Senator Cádiz
- Fergus Club Europa
- Alegria Costa Ballena AquaFun



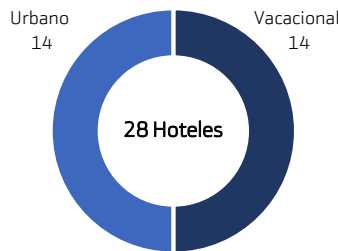
Nota: Datos a 31 de marzo de 2020.

Desglose de la cartera

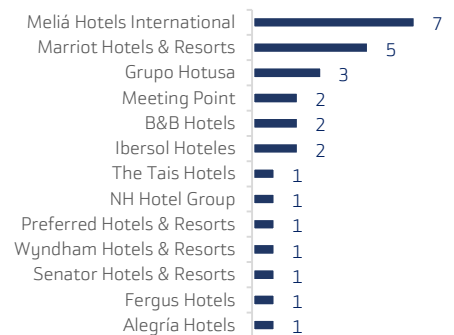
Categoría



Tipología



Cadena Hotelera



Nota: Datos a 31 de marzo de 2020.

1. Distribución de caja a los inversores media durante la vida del vehículo. No incluye revalorización de la acción ni de los activos
 2. 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.

Análisis del sector

El primer trimestre del 2020 ha quedado marcado por la aparición del COVID-19, rompiendo de esta manera, con la posibilidad de un nuevo año récord turístico. En los meses de enero y febrero se obtuvieron resultados muy positivos para el sector, superando los 15,9 millones de pernoctaciones (un 2,9% más que en 2019, según el INE), si bien el impacto del COVID-19, la declaración del Estado de Alarma y el posterior cierre de los alojamientos turísticos han abierto un periodo de incertidumbre y de revisión de todas las estimaciones realizadas.

La situación actual no tiene precedentes: en la anterior crisis de 2008-09 se registraron caídas de ocupación medias en los hoteles del 15% frente a la situación actual de cierre temporal de los hoteles decretado por el Gobierno de España para frenar el avance del COVID-19. Atendiendo a las estimaciones del Ministerio de Sanidad en cuanto a la evolución del número de contagios y fallecimientos, se prevé una desescalada de la restricción de movilidad y confinamiento, tanto de personas como empresas, en las próximas semanas. Pasarán unas semanas hasta que se empiecen a recuperar las decisiones de viaje, con una vuelta a la normalidad lenta y paulatina. La demanda experimentará previsiblemente una recuperación rápida de los viajes de proximidad en vehículos particulares (cliente nacional), si bien será más lenta en aquellos viajes con desplazamiento largos y/o en transporte compartido (tren o avión, fundamentalmente). El objetivo del sector es trabajar con agilidad una vez se levanten las restricciones para tratar de salvar la temporada de verano, enfocándose principalmente en el cliente nacional. Se espera poder recuperar cierta normalidad en la parte final del año tanto para los hoteles urbanos como para los vacacionales de Canarias (esencial dado que el invierno es temporada alta en esta zona), confiando también en la recuperación del turista internacional para entonces. Debe recordarse que España goza, además de un clima agradable, de una ventaja en cuanto a infraestructuras, seguridad jurídica frente a otros destinos potencialmente competidores como los del Norte de África y Oriente Medio.

Según Exceltur, si el impacto del COVID-19 se prolongase durante 4-6 meses, la contribución del turismo al PIB español en 2020 descendería en aproximadamente €56.000M (-35%) respecto al escenario previsto. Se coincide en que todavía es pronto para señalar los efectos de la crisis del COVID-19 pero la contracción en el sector es evidente, especialmente notorio en los turoperadores y líneas aéreas. Desde el sector se ha solicitado al Gobierno: 1) el aplazamiento del pago de impuestos y cotizaciones a la Seguridad Social; 2) que las eventuales devoluciones de los importes de viajes (billetes de transporte, reservas de alojamiento, paquetes turísticos) se puedan sustituir por bonos canjeables al recuperarse la normalidad; 3) facilitar la liquidez empresarial; y 4) garantizar una correcta gestión de los ERTES.

Operaciones realizadas

A raíz del cierre de los alojamientos hoteleros decretado por el Gobierno el 26 de marzo, los operadores se han puesto en contacto con Atom para buscar alternativas en el pago de la renta mínima garantizada por contrato. A la fecha del presente informe, GMA se encuentra negociando con los principales operadores, al más alto nivel de dirección y estudiando cada propuesta caso por caso, con el objetivo de buscar opciones satisfactorias para ambas partes, proteger los intereses de Atom y minimizar el impacto económico en las previsiones del año. En este sentido, cabe recordar que aproximadamente el 90% de los ingresos de Atom proceden de rentas fijas (10% variables) por lo que la estrategia de negociación pasa más por aplazamientos, moratorias y bonificaciones temporales que por condonaciones de las rentas.

Durante este trimestre, se cerró la adquisición del hotel Trademark Avenue Louise por importe de €8,4M y se firmaron dos préstamos hipotecarios sobre el Senator Cádiz por €8,7M y el NH Las Tablas por €13,5M, con Novobanco y Kutxabank, respectivamente.

Adicionalmente, ATOM continúa con los trabajos de reforma y mejora de los hoteles Sol Jandía, Fergus Club Europa y Meliá Valencia, además de la licitación de proyectos de reforma del Hotel Labranda Suites Costa Adeje y Hotel Riviera Marina (para los que hay previsto una inversión de mejora de €32M conjuntamente).

Principales características de la inversión

Atom se encuentra invertido en su totalidad tras la ampliación de capital completada en noviembre 2019 y las 6 adquisiciones completadas desde entonces. Desde su lanzamiento, ha centrado sus esfuerzos en la adquisición de hoteles en localizaciones prime para construir una cartera bien diversificada de activos, que se caracteriza por: 1) diversificación por localización, tipología y operador; 2) contratos de arrendamiento a largo plazo de obligado cumplimiento, con una renta mínima garantizada y que se incrementa con una renta variable en función de la facturación del operador; y 3) tasa de esfuerzo razonable para el operador (en torno al 65%).

El valor de la cartera se sitúa en aproximadamente €680M (según valoración realizada por experto independiente a diciembre de 2019, más el precio de compra del Hotel Trademark Avenue Louise), lo que representa una revalorización de entorno al 10% frente al precio de compra, con un apalancamiento medio del 43%. Este portfolio se compone de 28 activos con un mix equilibrado entre hotel urbano y vacacional y con un peso muy destacado de la categoría de 4 estrellas (25 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

Como consecuente del COVID-19 y siguiendo un criterio de prudencia ante la incertidumbre del entorno actual, el Consejo decidió posponer la Junta General de Accionistas convocada inicialmente para el 16 de abril (se reconvocará en cualquier caso cumpliendo con los plazos legalmente establecidos) y, a pesar de la saludable situación de solvencia y tesorería de la compañía, poner en revisión la propuesta de reparto de €16,4M planteado inicialmente.

Detalle de la cartera de inversión (I)



01 Meliá Sevilla

- Ubicación: Sevilla
- Tipología: Urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 365
- Marca: Meliá
- Cadena: Meliá Hotels International



02 Meliá Valencia

- Ubicación: Valencia
- Tipología: Urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 303
- Marca: Meliá
- Cadena: Meliá Hotels International



03 Sol Calas de Mallorca

- Ubicación: Mallorca
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 3* y 4*
- Habitaciones: 847
- Marca: Sol
- Cadena: Meliá Hotels International



04 Sol Costa Atlantis

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



05 Sol Falcó

- Ubicación: Menorca
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 450
- Marca: Sol
- Cadena: Meliá Hotels International



06 Sol Fuerteventura Jandía

- Ubicación: Morro Jable (Jandía)
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 3*->4* (en proceso)
- Habitaciones: 294
- Marca: Sol
- Cadena: Meliá Hotels International



07 Sol La Palma

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



08 Autograph Collection Baqueira

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



09 AC Ciudad de Sevilla

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



10 AC Ciutat de Palma

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



11 AC General Álava

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



12 AC Sevilla Forum

- Ubicación: Sevilla, Aeropuerto
- Tipología: Urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 144
- Marca: AC
- Cadena: Marriott Hotels & Resorts



13 Eurostars Las Salinas

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



14 Eurostars Rey Don Jaime

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



15 Exe Coruña

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



16 Labranda Suites Costa Adeje

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

Detalle de la cartera de inversión (II)



17 Labranda Riviera Marina

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



18 B&B Granada

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



19 B&B Jerez

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



20 Ibersol Antemare

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



21 Ibersol Son Caliu Mar

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



22 Las Villas de Bahía del Duque

- Costa Adeje (Tenerife)
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 5* GL
- Habitaciones: 22
- Marca: Leading Hotels
- Cadena: The Tais



23 NH Las Tablas

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



24 Preferred Santo Domingo

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



25 Trademark Avenue Louise

- Ubicación: Bruselas, Bélgica
- Tipología: Urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 80 (+1 suite)
- Marca: Trademark
- Cadena: Wyndham Hotels



26 Senator Cádiz

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



27 Fergus Club Europa

- Ubicación: Peguera
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 425 (+81 ampliación)
- Marca: Fergus
- Cadena: Fergus Hotels



28 Alegria Costa Ballena AquaFun

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

Calendario

2º Trimestre 2020

- Publicación del informe de actividad hasta 31 de marzo de 2020.
- Publicación de la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas y de los acuerdos adoptados.
- 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)