AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Madrid, 20 de julio 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:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Se adjunta el informe referente a la actividad de ATOM durante el segundo trimestre del año 2020.

Atentamente,

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

ATOM HOTELES SOCIMI

Informe Trimestral

2º Trimestre 2020

bankinter investment

Atom Hoteles SOCIMI, S.A.

2º Trimestre 2020

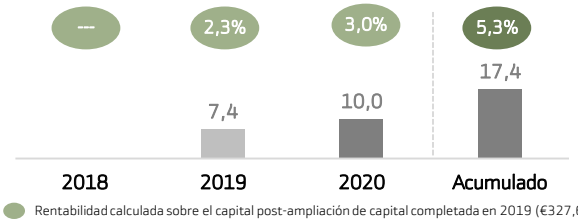
Resumen del Fondo

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]	>9,0%

Nota: Datos a 30 de junio de 2020.

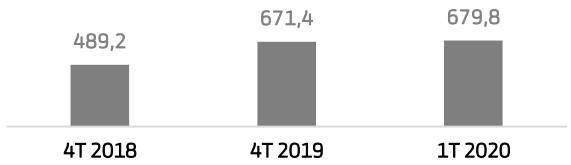
Rentabilidad

Distribuciones (€M)



Rentabilidad calculada sobre el capital post-ampliación de capital completada en 2019 (€327,6M).

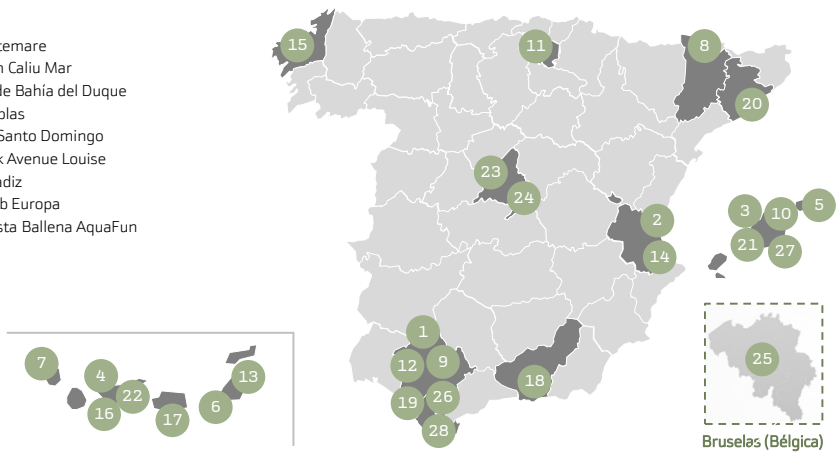
Valor bruto de activos – GAV (€M)*



(*) Valoración de los activos propiedad de ATOM. Dato a 2T2020 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

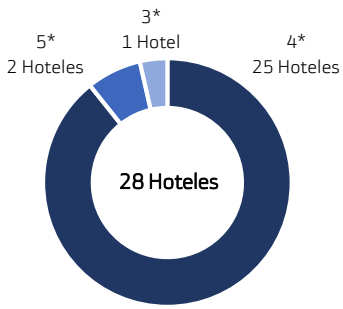
1. Meliá Sevilla
2. Meliá Valencia
3. Sol Calas de Mallorca
4. Sol Costa Atlantis
5. Sol Falcó
6. Sol Fuerteventura Jandía
7. Sol La Palma
8. Autograph Collection Baqueira
9. AC Ciudad de Sevilla
10. AC Ciutat de Palma
11. AC General Álava
12. AC Sevilla Forum
13. Eurostars Las Salinas
14. Eurostars Rey Don Jaime
15. Exe Coruña
16. Labranda Suites Costa Adeje
17. Labranda Costa Mogán
18. B&B Granada
19. B&B Jerez
20. Ibersol Antemare
21. Ibersol Son Caliu Mar
22. Las Villas de Bahía del Duque
23. NH Las Tablas
24. Preferred Santo Domingo
25. Trademark Avenue Louise
26. Senator Cádiz
27. Fergus Club Europa
28. Alegría Costa Ballena AquaFun



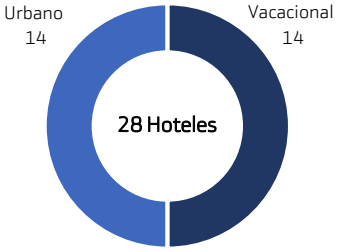
Nota: Datos a 30 de junio de 2020.

Desglose de la cartera

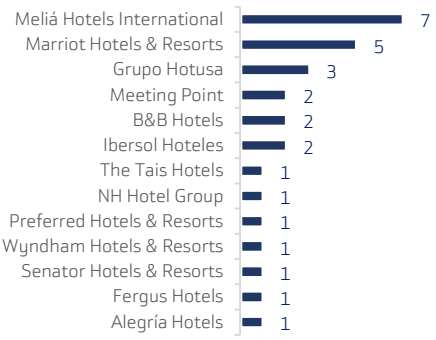
Categoría



Tipología



Cadena Hotelera



Nota: Datos a 30 de junio 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.

bankinter investment

Análisis del sector

El segundo trimestre ha quedado marcado por los efectos adversos del COVID-19, que están generando pérdidas relevantes y un ambiente general de incertidumbre en el sector. A pesar de ello, en las últimas semanas van apareciendo indicadores que confirman una evolución lenta pero positiva en España. Por ejemplo, atendiendo a las reservas hoteleras realizadas en las últimas semanas, España aparece como el país más activo a nivel global, capturando el 34% de las reservas totales y situando a Andalucía, Canarias, Baleares, Comunidad Valenciana y Cataluña en los puestos 1, 3, 7, 8 y 10 a nivel regional, según datos de TravelgateX. Estos datos demuestran la fortaleza de España como destino turístico gracias a su clima agradable y riqueza cultural. Asimismo, varios estudios de tendencias de consumo muestran a los sectores de viajes y ocio como los que liderarán las compras debido a la demanda contenida de los últimos meses.

El Gobierno estableció la apertura de fronteras para el turismo europeo el pasado 21 de junio, lo que representó una gran noticia para los hoteleros españoles, que trabajan intensamente para recuperar parcialmente la campaña de verano. En este sentido, se ha llevado a cabo una apertura progresiva de los hoteles desde inicios de junio, enfocándose principalmente en el turista nacional. Como se indicaba en el anterior informe trimestral, se espera poder recuperar cierta normalidad en la parte final del año tanto para los hoteles urbanos como para los vacacionales de Canarias (el invierno es temporada alta en esta zona), confiando también en la recuperación del turista internacional para entonces. Por otro lado, el Gobierno ha ido tomando medidas para tratar de paliar las consecuencias del COVID-19 en las empresas del sector turístico, destacando los ERTEs por causa de fuerza mayor, las líneas ICO por €400M, las moratorias hipotecarias en los activos turísticos, o las exenciones a las cotizaciones a la Seguridad Social de empleadores respecto a trabajadores fijos discontinuos en el sector.

Durante estos meses tan complicados, si bien la crisis actual ha provocado un desgaste, también ha favorecido la unión de todos los actores del ecosistema turístico español para impulsar su reactivación, como, por ejemplo, los esfuerzos realizados conjuntamente por Exceltur y la Mesa del Turismo para fomentar la acción del Gobierno en un sector que representa cerca de un 12% del PIB nacional. Adicionalmente, los hoteleros han procedido a la apertura progresiva de sus establecimientos cumpliendo con rigurosos protocolos de seguridad e higiene que permitan reforzar la confianza del cliente.

Operaciones realizadas

Como se ha venido comentando en las últimas comunicaciones, y a consecuencia del cierre de los alojamientos hoteleros decretado por el Gobierno el 26 de marzo, los operadores hoteleros de la cartera de ATOM se pusieron en contacto con el Socio Gestor para buscar alternativas en el pago de las rentas. Tras analizar la situación individual de cada uno de ellos, el Socio Gestor ha buscado soluciones satisfactorias para ambas partes, siempre con el objetivo de proteger los intereses de la Sociedad, que se han reflejado en el cierre de acuerdos basados principalmente en el diferimiento del pago de determinadas mensualidades de la renta mínima garantizada por los contratos de arrendamiento.

La coyuntura actual está poniendo de manifiesto el carácter defensivo con el que ATOM fue estructurada: el resultado de las citadas negociaciones es el cobro del 87% de las rentas fijas presupuestadas para el primer semestre del año, un 9% han sido aplazadas de mutuo acuerdo y sólo un 4% están en proceso de negociación o litigio. Estas negociaciones no habrían resultado satisfactorias de no ser por la acertada política de inversión de la Sociedad, enfocada a activos en explotación con elevado histórico de operación, situados en zonas estratégicas de elevado atractivo y arrendados a operadores de primer nivel con unas tasas de esfuerzo razonables, motivos por los cuales los operadores mostraron desde el principio su interés en seguir operando los activos de ATOM.

Asimismo, debe destacarse también el tono constructivo de las conversaciones mantenidas en este periodo con los bancos financiadores de la cartera, gracias a la calidad de los activos financiados, el prestigio de sus operadores, el alineamiento de intereses de los Socios Gestor y Promotor y la destacada posición de solvencia financiera de la compañía.

Por otra parte, se han continuado los trabajos de reforma y mejora de los hoteles Sol Jandía, Fergus Club Europa, Meliá Valencia y Trademark Avenue Louise, además de la licitación de los proyectos de reforma de Labranda Suites Costa Adeje y Labranda Costa Mogán.

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 la SOCIMI hotelera de referencia en España, caracterizada por: 1) diversificación por localización, tipología y operador; 2) contratos de arrendamiento a largo plazo de obligado cumplimiento, con una renta mínima garantizada que supone cerca del 90% de los ingresos de la Sociedad e incrementada 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%. El 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. 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

Gracias a la solvencia financiera de la Sociedad y a pesar del entorno actual, el Consejo de Administración propuso y la Junta General de Accionistas (que tuvo lugar el 29 de Junio) aprobó, junto al resto de puntos del orden del día, el reparto de un dividendo de €10,0M con cargo al beneficio del ejercicio 2019 y a reservas, equivalente a un 3,0% del capital post-ampliación de capital, y cuyo pago tuvo lugar el 8 de julio. Esta cifra se sitúa por debajo de la propuesta inicial que se presentó previa a la expansión del COVID-19 (€16,4M) ya que el Consejo ha preferido mantener un criterio de prudencia hasta tener mayor visibilidad del ritmo de recuperación del sector en los próximos meses.

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
- Maca: 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 Costa Mogán

- 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

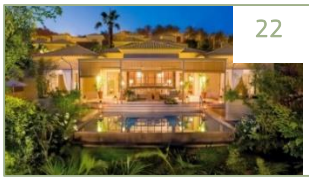
- Ubicación: Jerez de la Frontera
- Tipología: Urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 90
- Marca: B&B
- Cadena: B&B Hotels

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

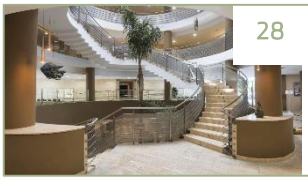
- Ubicación: Bruselas, Bélgica
- Tipología: Urbano
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 80 (+1 suite)
- Marca: Trademark
- Cadena: Wyndham Hotels

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: Alegría
- Cadena: Alegría Hotels

Calendario

3er Trimestre 2020

- Distribución y pago del dividendo ordinario con cargo al ejercicio 2019.
- Publicación de las participaciones accionariales significativas.
- Información financiera objeto de revisión limitada por el auditor.

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)