A BOLSAS Y MERCARDOS ESPAÑOLES GROWTH (BMW GROWTH)

Madrid, 19 de enero de 2021

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 de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante "BME Growth"), 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 del cuarto trimestre del año 2020.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020 se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

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

ATOM HOTELES SOCIMI

Informe Trimestral

4º Trimestre 2020

bankinter investment

Atom Hoteles SOCIMI, S.A.

4º Trimestre 2020

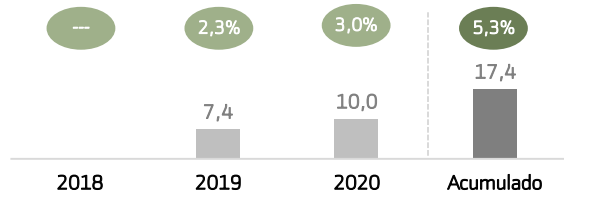
Resumen del Fondo

Activos objetivo	Hoteles
Geografía	España (puntualmente, también fuera)
Formato	SOCIMI
Fecha de lanzamiento	Enero 2018
Capital	€327,6M
- Grupo Bankinter	€22,6M
- Socio Gestor	€12,3M
Capital invertido	100%
Inversión (GAV*)	€657,0M
Apalancamiento (LTV)	43,6%
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 31 de diciembre de 2020.

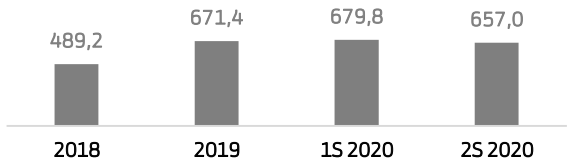
Rentabilidad

Distribuciones (€M)



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

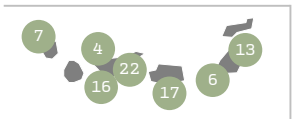
Valor bruto de activos – GAV (€M)

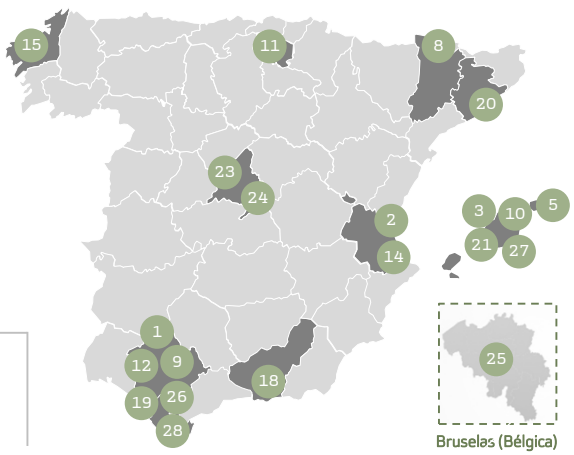


Nota: Valoraciones a 31 de diciembre de cada año, salvo en los casos de 1S 2020 (correspondiente a la valoración a 31 de diciembre de 2019 más el precio de compra del hotel Trademark Avenue Louise en Bruselas) y 2S 2020 (cuya fecha es de 30 de septiembre de 2020), según informe de valoración de experto independiente.

Localización de la cartera

1. Meliá Sevilla
2. Meliá Valencia
3. Alua 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

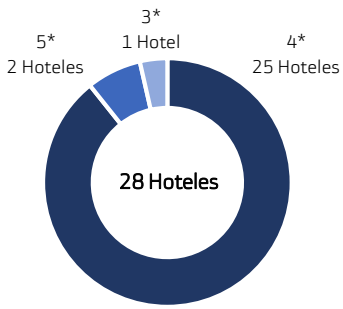




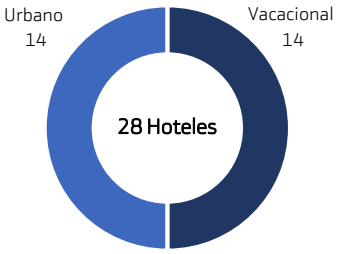
Nota: Datos a 31 de diciembre de 2020.

Desglose de la cartera

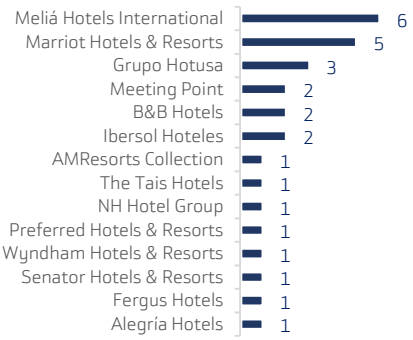
Categoría



Tipología



Cadena Hotelera



Nota: Datos a 31 de diciembre 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 año 2020 ha estado marcado por la pandemia provocada por la aparición y expansión a nivel global del COVID-19. En España, el mayor impacto tuvo lugar en marzo con el cierre obligatorio de los establecimientos hoteleros durante el Estado de Alarma. Desde junio se produjo una apertura gradual de los hoteles, con grandes esperanzas de recuperación del sector, si bien, los rebrotes que tuvieron lugar en algunos puntos de la geografía nacional y acompañados por las nuevas medidas restrictivas decretadas por los principales emisores de turistas (Reino Unido o Alemania, seguidos posteriormente por otros países) frustraron la campaña de verano. A pesar de los avances en las vacunas durante el último trimestre del año, la campaña de invierno también se ha visto afectada por el número creciente de contagios y las nuevas restricciones a la movilidad tanto a nivel nacional como internacional, por lo que el cierre de año conllevará grandes pérdidas para el sector turístico y todavía una gran incertidumbre a futuro.

Actualmente no se dispone de datos de diciembre de 2020 pero el número de pernoctaciones hasta noviembre bajó a 88,4M según datos del INE, es decir, un 72% menos en comparación con las 326M registradas en el mismo periodo de 2019. Se espera que esta caída se mantenga en diciembre ya que han continuado las restricciones a la movilidad debido a la complicada situación sanitaria. De igual forma, el número de turistas internacionales que visitaron España en 2020 sufrirá un fuerte retroceso en comparación con años anteriores, reflejando una caída del 76% a noviembre (18,3M de visitantes), cuando se venían registrando récords año tras año hasta alcanzar los 83,7M de turistas internacionales a cierre de 2019 y situarnos como el segundo país mas visitado del mundo, sólo por detrás de Francia.

Esta situación excepcional ha provocado una fuerte caída de los ingresos de la industria hotelera. Aún así, debido a la situación de elevada liquidez del mercado, el inversor institucional mantiene su interés en el sector hotelero español confiando en su excelente posición competitiva como destino turístico frente a otras geografías competidoras, una vez los procesos de vacunación vayan acelerándose, lo que permitiría levantar gradualmente las medidas restrictivas con la consecuente vuelta progresiva a la normalidad del sector turístico.

Por otra parte, se está incrementando la cooperación entre inversores y operadores hoteleros a través de estructuras que protejan a ambas partes, como los contratos de compraventa bajo formatos de *sale & lease back* y *sale & management*, así como nuevos contratos de arrendamiento con un mayor peso de la renta variable en base al resultado operativo del hotel. Por tanto, se espera que el año 2021 sea un año marcado por el desarrollo de operaciones corporativas así como por una mayor concentración y profesionalización del sector.

Operaciones realizadas

Desde el comienzo de la pandemia, ATOM ha centrado sus esfuerzos en la reapertura de los hoteles, cumpliendo siempre con la normativa sanitaria y de seguridad. Actualmente, contabiliza 7 hoteles abiertos y 15 reaperturas desde el levantamiento del cierre obligatorio, presentando distintos niveles de actividad en función de su localización. Se espera que un 60% de los hoteles estén abiertos durante el primer trimestre de 2021, creciendo al 100% en el segundo, coincidiendo con la apertura de los hoteles vacacionales y sujeto a la situación sanitaria concreta de cada Comunidad Autónoma. De los hoteles cerrados, 6 están en reforma y 6 son de perfil vacacional cuya temporada alta es la de verano. El resto corresponde a hoteles que no han abierto por la baja demanda derivada de las restricciones a la movilidad.

El Socio Gestor ha mantenido una intensa actividad negociadora durante todo el ejercicio con aquellos operadores que solicitaban alternativas en el pago de las rentas contractuales a consecuencia del impacto del COVID-19, con el objetivo de proteger al máximo los intereses de los accionistas en todo momento. A cierre de 2020 y a pesar del entorno desfavorable, ATOM ha cobrado más del 75% de la totalidad de las rentas presupuestadas para el ejercicio. El porcentaje que no se ha cobrado respecto al presupuesto inicial corresponde principalmente a rentas variables no devengadas por la situación del mercado y a aplazamientos de renta que se cobrarán en los próximos 2 años, en línea con el Real Decreto publicado por el Gobierno a tal efecto, correspondiendo únicamente un 6% a rentas pendientes de negociación o en litigio. El elevado porcentaje de cobro de las rentas demuestra el carácter defensivo de la Sociedad, cuyos contratos de arrendamiento están basados en un elevado porcentaje de rentas mínimas garantizadas.

Durante este proceso se ha corroborado la calidad de los activos de ATOM, de modo que prácticamente todos los inquilinos han transmitido su intención de seguir operando los hoteles al tratarse de activos localizados en zonas estratégicas de elevado interés turístico y que les han permitido obtener unos beneficios atractivos en los años anteriores a la aparición del COVID-19. Al mismo tiempo , con la finalidad de liberar capacidad con Meliá (que todavía se mantiene como operador de referencia con 6 hoteles) y optimizar la gestión del Complejo Calas de Mallorca, en diciembre se produjo un cambio de operador, pasando a ser éste la cadena norteamericana AMResorts (Grupo Apple Leisure).

Durante el último trimestre del año, ATOM ha finalizado los trabajos de reforma del Sol Jandía de Fuerteventura, la ampliación del Fergus Club Europa y las primeras fases del Meliá Valencia y del Trademark Avenue Louise de Bruselas. Tanto en Valencia como en Bruselas se aprovechó el cierre forzoso de los hoteles para realizar trabajos de mejora adicionales a la reforma inicial, que permitirán afrontar la reapertura con mayores garantías. Los procesos de reforma integral de Labranda Suites Costa Adeje y Costa Mogán siguen su curso.

Por otra parte, ATOM realiza desde octubre la actividad de provisión de liquidez con su propia caja y autocartera, en cumplimiento de la nueva circular de BME Growth publicada a tal efecto y según se informó al mercado mediante comunicación de información relevante.

Principales características de la inversión

ATOM se encuentra invertido en su totalidad, contando con una cartera de 28 activos en localizaciones prime 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 3) tasa de esfuerzo razonable para el operador. El valor de la cartera se sitúa en €657,0M, según informe de experto independiente (Savills) a septiembre de 2020, lo que representa una revalorización del 6,7% frente al precio de compra, si bien, es un 3,4% inferior a la última valoración disponible como consecuencia del impacto del COVID-19. El apalancamiento medio se sitúa en el 43,6%.

Estrategia de inversión y rentabilidad

La cartera de ATOM genera una rentabilidad bruta anual recurrente superior al 5,8%. ATOM monitoriza de forma continua su tesorería para que la Sociedad siga gozando de una posición saludable en todo momento, especialmente en el entorno de incertidumbre generado por el COVID-19. Por ello, y dada su solvencia, la Sociedad distribuyó en 2020 un dividendo de €10,0M equivalente a un 3,0% del capital.

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 Alua Calas de Mallorca

- Ubicación: Mallorca
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 4* y 3*
- Habitaciones: 847
- Marca: Alua
- Cadena: AMResorts Collection

04 Sol Costa Atlantis

- Ubicación: 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: Fuerteventura
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 294
- Marca: Sol
- Cadena: Meliá Hotels International

07 Sol La Palma

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

12 AC Sevilla Forum

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

13 Eurostars Las Salinas

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

14 Eurostars Rey Don Jaime

- Ubicación: Valencia
- 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)

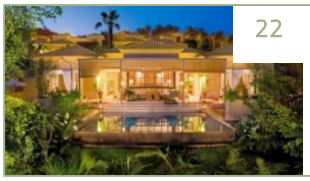
17 **Labranda Costa Mogán**
- Ubicación: Gran Canaria
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 125
- Marca: Labranda
- Cadena: Meeting Point

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**
- Ubicación: Tenerife
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 5* GL
- Villas: 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
- 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: Mallorca
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones:506
- Marca: Fergus
- Cadena: Fergus Hotels

28 **Alegria Costa Ballena AquaFun**
- Ubicación: Cádiz
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 200
- Marca: Alegría
- Cadena: Alegría Hotels

Evolución histórica de principales magnitudes

Concepto	Unidad	2018	2019	2020
Hoteles	#	21	27	28
- Urbanos	#	9	13	14
% s/Total	*%*	*43%*	*48%*	*50%*
- Vacacionales	#	12	14	14
% s/Total	*%*	*57%*	*52%*	*50%*
Habitaciones	#	5.232	6.465	6.626
Cifra de negocios	€M	24,7	33,4	38,0*
GAV	€M	489,2	671,4	657,0
LTV	%	43%	45%	44%
EPRA NAV	€M	309,0	365,5	353,3

(*) Pendiente de auditoría.

Calendario tentativo

1er Trimestre 2021

- Hecho relevante sobre las participaciones accionariales significativas.
- Publicación del informe de actividad hasta 31 de diciembre de 2020.
- Publicación de las Cuentas Anuales auditadas del ejercicio 2020.
- Informe de estructura organizativa y sistema de control interno.
- Publicación de la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas 2021.

2º Trimestre 2021

- Publicación del informe de actividad hasta 31 de marzo de 2021.
- 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 segmento BME Growth de BME MTF Equity.

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)