



A BME GROWTH

Madrid, 20 de julio 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:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Se adjunta el informe referente a la actividad de ATOM durante el segundo trimestre del año 2021.

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. Alfonso Cárcamo Gil
Secretario del Consejo de Administración
Atom Hoteles SOCIMI S.A.

ATOM
HOTELS
S O C I A L



Informe Trimestral

2º Trimestre 2021

bankinter
investment

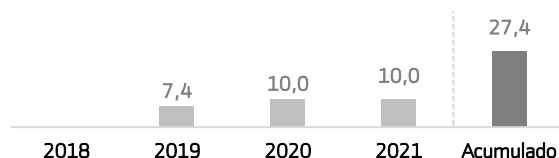
Resumen del Fondo

Activos objetivo	Hoteles
Geografía	España (puntualmente, también fuera)
Formato	SOCIMI
Fecha de lanzamiento	Enero 2018
Capital	€327,6M
- Bankinter	€17,3M
- Socio Gestor	€12,3M
Capital invertido	100%
Inversión (GAV)	€669,4M
Apalancamiento (LTV)	44,3%
Plazo inversión	2 años
Plazo liquidez	7 años (+1+1+1)
Socio Gestor	
Retorno anual medio objetivo ¹	>5,0%
TIR neta objetivo ²	>9,0%

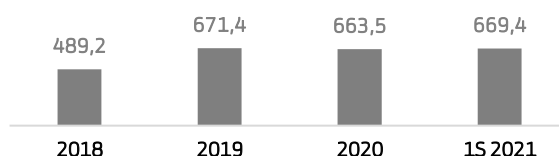
Nota: Datos a 30 de junio de 2021.

Rentabilidad

Distribuciones (€M)



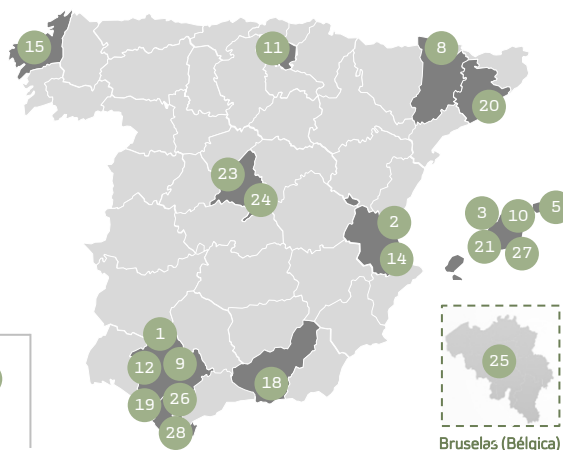
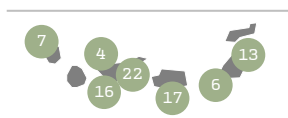
Valor bruto de activos - GAV (€M)



Nota: Valoraciones a 31 de diciembre de cada año, salvo en los casos de 2020 (cuya fecha es 30 de septiembre de 2020 e incluye valoración de algunos activos a febrero de 2021) y 2S 2021 (cuya fecha es 30 de junio de 2021), según informe de valoración de experto independiente.

Localización de la cartera

- Meliá Sevilla
- Meliá Valencia
- Alua Calas 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 Costa Mogán
- 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

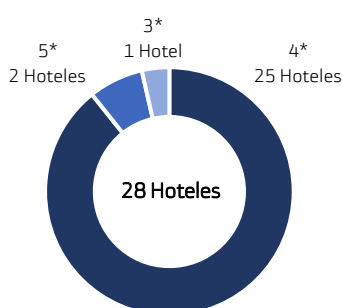


Bruselas (Bélgica)

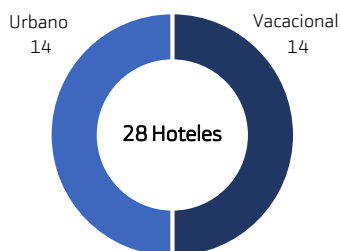
Nota: Datos a 30 de junio de 2021.

Desglose de la cartera

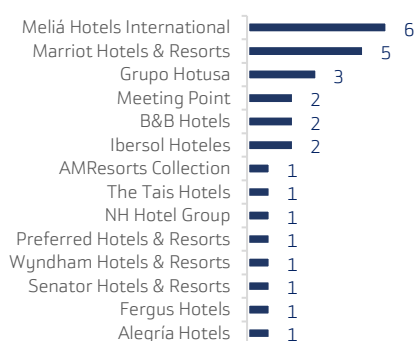
Categoría



Tipología



Cadena Hotelera



Nota: Datos a 30 de junio de 2021.

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

Tras el parón en el sector en 2020, en el que se registraron los peores datos de pernoctaciones y viajeros en los últimos años, los últimos datos publicados del INE – correspondientes al mes de mayo – son positivos. Estos, muestran una mejoría clara frente al mes de abril (con tendencia alcista desde principios de año), con un aumento de viajeros de carácter nacional en más de un millón (+65%) y más de 400.000 extranjeros (+108%). La tendencia se mantiene en lo que a pernoctaciones respecta, +66% nacionales y +106% de extranjeros. Estos datos, acompañados por el avance de la vacunación de la población, levantamiento de restricciones y definición de protocolos armonizados de viaje y salud, permiten ser optimistas. Sin embargo, aún distan significativamente en comparación con los recogidos en 2019; ya que los viajeros nacionales y los internacionales no alcanzan el 60% y 14% de los obtenidos en ese periodo, respectivamente.

Este avance en la vacunación debería permitir una anticipada recuperación de los principales indicadores macroeconómicos, como es el PIB turístico que – según Exceltur – en un escenario continuista se espera que sea un 48,8% menor que en 2019. El consumo turístico de extranjeros se situará – previsiblemente y respecto a 2019 – en -62,5%. Los datos de consumo turístico nacional son más positivos situándose un 27,9% por debajo de los de 2019. Estas cifras son más pesimistas en países emergentes, según la OMT, que estima que los datos de turismo internacional recuperarán niveles previos al Covid-19 a partir de 2023. Estas cifras, en su conjunto, contribuirán a que el turismo se recupere como motor de la economía española.

Otros indicadores de especial relevancia, son: i) la tasa de desempleo, que constituye la principal preocupación en el largo plazo, con una recuperación prevista del 0,4% para 2021 y un 2,7% para 2022 según Oxford Economics; ii) el gasto del consumidor, aún limitado por la baja confianza e incertidumbre; iii) la inflación, donde se prevé un IPC promedio del 1,5% para 2021 y 2022, según informe de JLL; y iv) un entorno de bajos tipos de interés, que impulsa al sector inmobiliario frente a otras alternativas de inversión.

Durante este tiempo, las Administraciones Públicas han dispuesto varias ayudas económicas al sector más allá de los ERTE y créditos con aval ICO, como son las ayudas a fondo perdido por 7.000 millones de euros o los planes de ayudas fomentados por la SEPI. Estas ayudas no están todavía dando el resultado esperado.

Operaciones realizadas

ATOM sigue centrando sus esfuerzos en la reapertura gradual de sus hoteles de la mano de los operadores, cumpliendo siempre con la normativa sanitaria y de seguridad, de modo que pueda captarse la mayor demanda posible en sus mercados de referencia. Para ello, se ha venido trabajando con turoperadores verticalmente integrados en la cadena de valor, que permiten garantizar un flujo de turistas recurrente a los activos de ATOM; especialmente en aquellos de perfil vacacional. Actualmente, la Sociedad cuenta con 25 hoteles abiertos de los 28 que componen la cartera, presentando distintos niveles de actividad en función de su localización. Los 3 hoteles cerrados, lo están por ser estacionales o estar finalizando sus procesos de reforma.

Durante el primer semestre del año, ATOM ha mantenido los mismos niveles de cobro de rentas que en el ejercicio anterior (superiores al 80%). Además, se han cobrado una parte de aquellas rentas aplazadas en 2020, según los distintos acuerdos alcanzados con los operadores. El elevado porcentaje de cobro de rentas denota el carácter defensivo de la Sociedad, cuyos contratos de arrendamiento están basados – en un elevado porcentaje – en rentas mínimas garantizadas. Cabe destacar que se ratifica la calidad de los activos de ATOM. La totalidad de los inquilinos mantiene su intención de seguir operando los hoteles gracias a que se trata de activos localizados en zonas estratégicas y de elevado interés turístico. Los operadores confían en volver a obtener beneficios en línea con ejercicios anteriores a la crisis del COVID-19.

Durante este trimestre, la Sociedad ha realizado diferentes compras de los apartamentos restantes del complejo hotelero Labranda Suites Costa Adeje, con el objetivo de controlar todas las unidades alojativas.

Durante el segundo trimestre del año 2021 ATOM finalizó todas sus reformas. Como excepción, se encuentran las acciones de reparación de la fachada del Hotel Meliá Valencia y la creación de la terraza situada en el ático (*roof-top*), que permitirán que el activo esté mejor posicionado en su área de influencia. Ambos trabajos se finalizarán completamente a lo largo del segundo semestre del 2021. El proceso de reforma integral de Labranda Suites Costa Adeje sigue su curso según lo previsto. Adicionalmente, se ha seguido trabajando – en conjunto con los operadores para diseñar planes de inversión en obras de mejora y reposicionamiento a futuro, de modo que puedan optar a las subvenciones de diferente índole disponibles en el mercado.

Principales características de la inversión

ATOM se encuentra invertido en su totalidad. Cuenta con una cartera de 28 activos en localizaciones de primer nivel, caracterizada por: (i) diversificación por localización, tipología y operador; (ii) contratos de arrendamiento a largo plazo de obligado cumplimiento, con una renta mínima garantizada; y (iii) tasa de esfuerzo razonable para el operador. El valor actual de la cartera se sitúa en €669,4M, según informe de experto independiente (Savills) a junio de 2021, lo que representa una revalorización de más del 8% frente al precio de compra e inversión de mejora implementada en la cartera. Asimismo, la valoración actual representa una apreciación cercana al 1%, frente a la valoración de septiembre de 2020 y a las actualizaciones de enero de 2021. El apalancamiento medio se sitúa en el 44%.

Estrategia de inversión y rentabilidad

Del mismo modo que en el ejercicio 2020, ATOM sigue monitorizando de forma continua su tesorería para que la Sociedad se mantenga saneada en todo momento, especialmente, en el entorno de incertidumbre actual generado por el COVID-19. Por ello, gracias a su solvencia y generación de caja en el ejercicio 2020, la Sociedad, tras la aprobación de la Junta General celebrada el 22 de abril de 2021, distribuyó un dividendo de €10,0M (equivalente a aproximadamente un 3,0% del capital aportado por los inversores), en línea con la distribución realizada durante el ejercicio 2020.

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 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

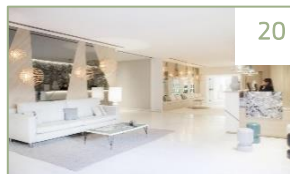
- Ubicación: Gran Canaria
- Tipología: Vacacional
- Categoría: 4*
- Habitaciones: 125
- Marca: Labranda
- Cadena: Meeting Point


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: Calvià (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: Alegria
- Cadena: Alegria Hotels

Evolución histórica de principales magnitudes

Concepto	Unidad	2018	2019	2020	1S 2021
Hoteles	#	21	27	28	28
- Urbanos	#	9	13	14	14
% s/Total	%	43%	48%	50%	50%
- Vacacionales	#	12	14	14	14
% s/Total	%	57%	52%	50%	50%
Habitaciones	#	5.232	6.465	6.626	6.626
Cifra de negocios (anual)	€M	24,7	33,4	37,3	16,2*
GAV	€M	489,2	671,4	663,5	669,35
LTV	%	43%	38,7%	43,5%	44,6
EPRA NAV	€M	309,0	365,5	358,3	356,6

(*) Pendiente de Revisión Limitada a 30 de junio de 2021.

Calendario tentativo
3º Trimestre 2021

- 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" o la "Sociedad") 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)